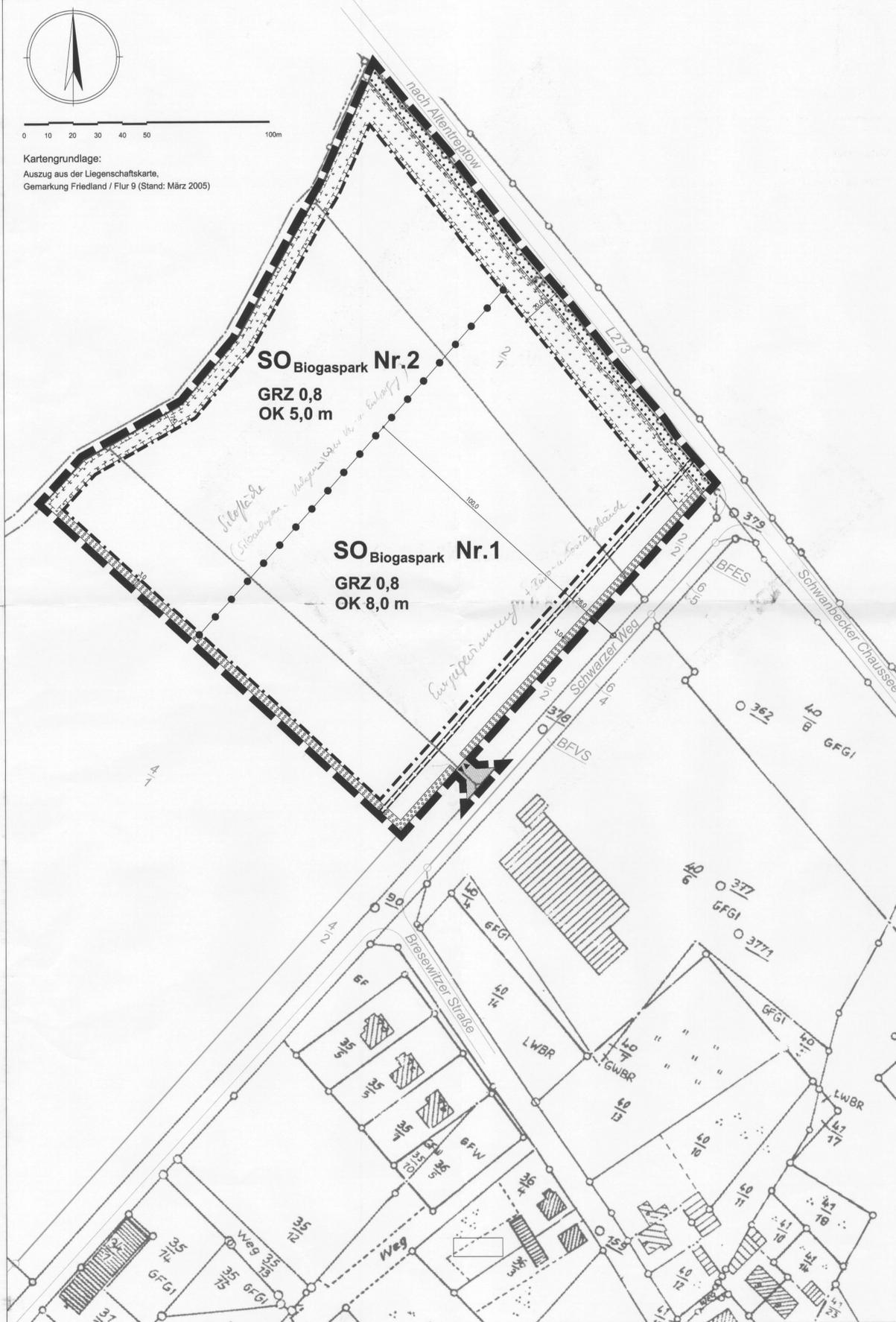


Satzung der Stadt Friedland

über den vorzeitigen B-plan Nr. 16 "Biogaspark Friedland - Schwarzer Weg"



Kartgrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte,
Gemarkung Friedland / Flur 9 (Stand: März 2005)



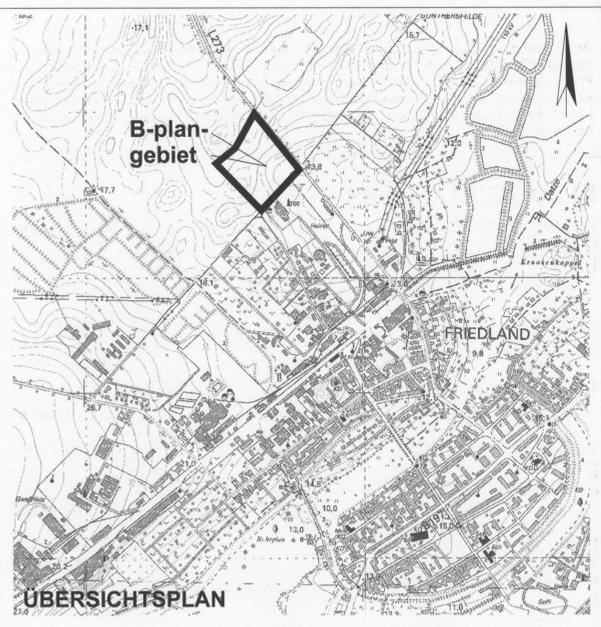
Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Biogaspark- Friedland Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet "Biogaspark"	§ 11 BauNVO
Nr.1	Nummer des jeweiligen Teilgebietes Sondergebiet "Biogaspark"	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
OK 8,00 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über Straßenhöhe Schwarzer Weg	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN / MAZSNAHMEN ZUM AUSGLEICH		§ 1a und § 9 Abs. 1a BauGB
NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Entwicklungsgebot Ruderalfluren	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der E.DIS AG	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs.4 BauGB, § 16 Abs.5 BauNVO
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäudebestand (lt. Kataster)	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurstücknummer	

Flur 59

PLANZEICHNUNG (Teil A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Das Sondergebiet "Biogaspark" dient der Energiegewinnung aus Biogas mit den Betriebsstoffen Rindergülle, Maissilage und Getreidemehl. Zulässig sind alle für die Energiegewinnung notwendigen Anlagen. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung in den Teilgebieten wie folgt bestimmt:

Im Teilgebiet 1 sind zulässig:

- alle für die Energiegewinnung notwendigen technischen Anlagen wie Annahmebehälter, Mischbehälter, Fermenter, Gärrestspeicher, Befüll- und Entladestationen, Technikgebäude mit Bioheizkraftwerk, Bunker Getreidesilo u.a.
- Büro und Sozialgebäude und
- alle weiteren für die Energiegewinnung notwendigen sonstigen Nebenanlagen.

Im Teilgebiet 2 sind zulässig:

- Siloanlagen und
- Anlagen der Ver- und Entsorgung.

1.2 Im Sondergebiet "Biogaspark", Teilgebiet 1, sind Ausnahmen von der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen möglich, wenn dies für den Produktionsprozess erforderlich ist und die Überschreitung nur einem untergeordneten Teil der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen (z.B. Schornsteine, Silos u.ä.) betrifft. (§ 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs.1 BauGB)

2.0 Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft §1a Abs.3 u. §9 Abs.1a BauGB / §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

2.1 Auf den nach §9 Abs.1 Nr.25 BauGB umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3m breite Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Reihenabstand, Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze und Abstand in der Reihe 1 m

Bäume (Pflanzqualität Heister, Höhe 175 - 200 cm)	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche

Sträucher (Pflanzqualität leichte Sträucher)	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.2 Die Mauern, die die Lagerflächen im SO "Biogaspark", Teilgebiet Nr.2, im Nordosten begrenzen, sind mit selbstklimmenden Klettergehölzen wie Wildem Wein (Parthenocissus in Arten und Sorten) und Efeu (Hedera helix) zu begrünen. Je 2 m Mauerlänge ist 1 Klettergehölz zu pflanzen.

2.3 Die Pflanzgebote gemäß Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2 sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

2.4 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.

2.5 Der Uferbereich des verrohrten Eiserbruchgrabens sowie der gehölzfreie Teil des 20 m - Schutzstreifens an der L 273 sind durch gelenkte Sukzession zu ausdauernden Ruderalfluren zu entwickeln.

2.6 Die Pflanzgebote gemäß Festsetzung 2.1 und 2.2 sowie das Entwicklungsgebot Ruderalfluren gemäß Festsetzung 2.5 dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Hinweise:

1.0 Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

2.0 Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Die Stadt wird für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke folgenden Teilausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches gemäß §135 a Abs. 2 BauGB durchführen:

- Maßnahme ist noch zu bestimmen!

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.01.2006. Der Aufstellungsbeschluss ist amortsüblich in der Neuen Friedländer Zeitung bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am.....
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) ist am durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan, mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "....." ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVObI. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVObI. M-V S.9) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Ablauf des in Kraft getreten.

Projekt: STADT FRIEDLAND
Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 16
" Biogaspark Friedland - Schwarzer Weg "

Auftraggeber: Stadt Friedland
Carl-Leuschner-Straße 1
17098 Friedland

Plan: Plan zur Satzung über den vorzeitigen B-Plan Nr. 16

2006B008DWG\Plankonzept.dwg

Dipl.-Ing. R.Nieliedt
Dipl.-Ing. U.Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
PF 400129 17022 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase:
Vorentwurf

Datum: Feb. 2006

Maßstab: 1:1000