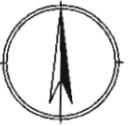


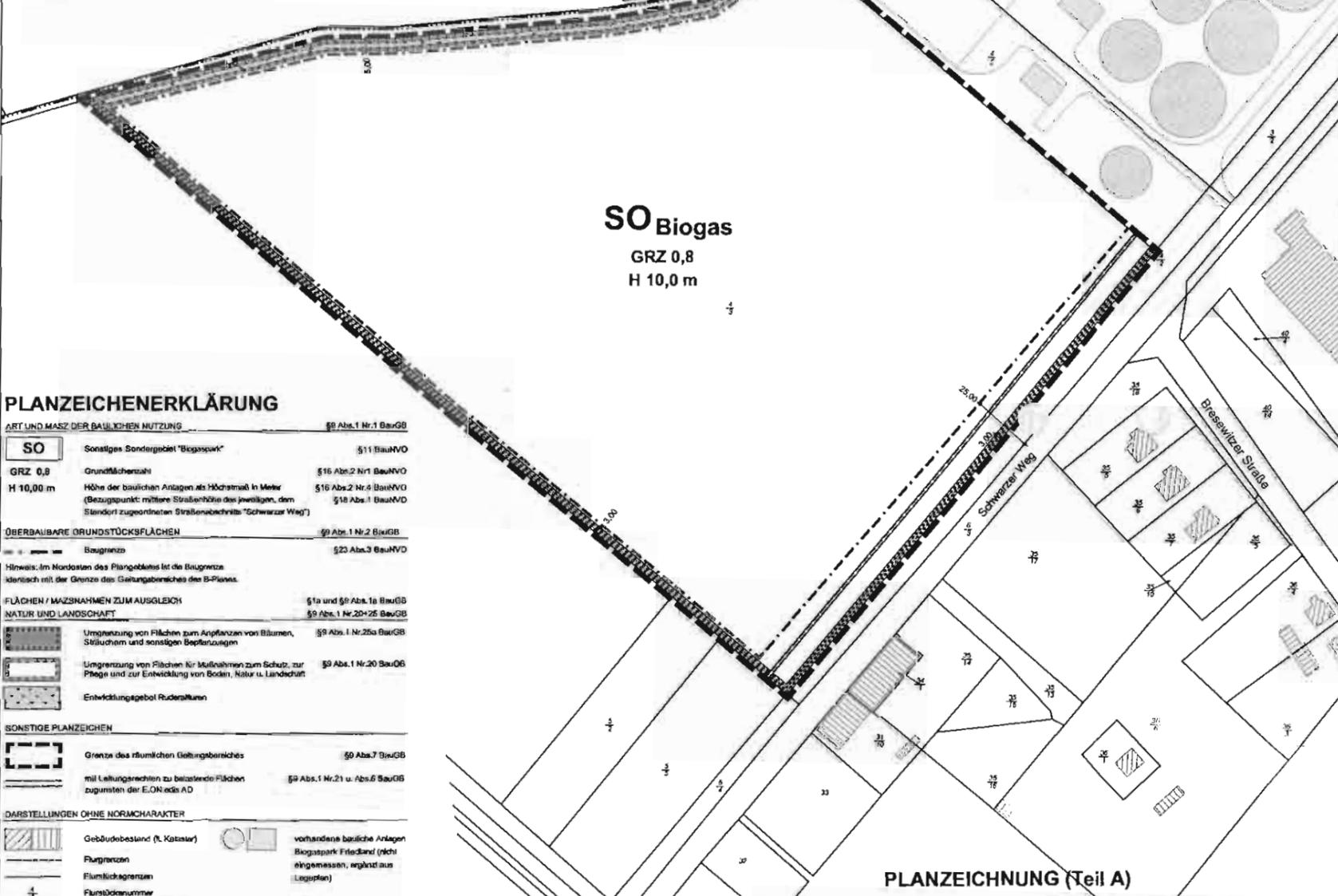
Satzung der Stadt Friedland über den vorzeitigen B-Plan Nr. 16a "Erweiterung Biogaspark Friedland - Schwarzer Weg"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Friedland vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16a "Erweiterung Biogaspark - Friedland Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



0 10 20 30 40 50 100m

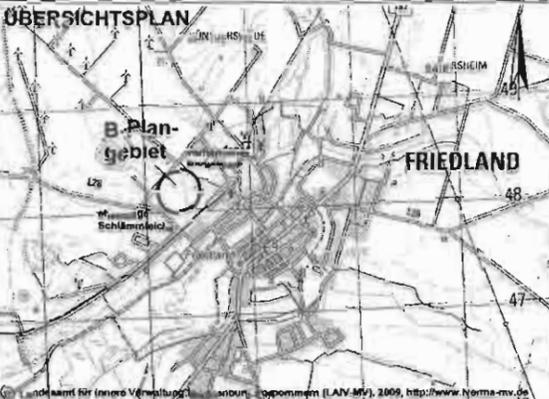
Kartengrundlage:
Auszug aus der Katasterkarte, Amt Friedland
Gemarkung Friedland / Flur 9 (Stand: November 2010)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet "Biogaspark"	§ 11 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
H 10,0 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter (Bezugspunkt: mittlere Straßenhöhe des jeweiligen, dem Standort zugeordneten Straßenniveaus "Schwarzer Weg")	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Hinweis: Im Nordosten des Plangebietes ist die Baugrenze identisch mit der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes.		
FLÄCHEN / MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH		§ 1a und § 9 Abs. 1a BauGB
NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20-25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Entwicklungsgebiet Ruderalflächen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastete Flächen zugunsten der E.ON eds AD	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäudebestand (L. Kataster)	
	Flurgrenzen	
	Flurückengrenzen	
	Flurstücknummer	
	vorhandene bauliche Anlagen Biogaspark Friedland (nicht eingemessen, ergänzt aus Legende)	

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 Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Energie aus Biomasse sowie der Unterbringung von sonstigen Anlagen, die im Zusammenhang mit der Energiegewinnung stehen.
- Zulässig sind:
- alle für die Energiegewinnung notwendigen technischen Anlagen
 - Lagerplätze, Lagergebäude, Lagerbehälter, Silosanlagen
 - technische Anlagen zur Aufbereitung der Rohstoffe
 - Unterstellhallen und Werkstattgebäude
 - Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Büro- und Sozialgebäude
 - Stellflächen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - sonstige für die Energiegewinnung notwendige Nebenanlagen.
- 1.2** Im Sondergebiet "Biogaspark" 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 und 25 BauGB
- 2.1** Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umzuziehenden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2m 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 | Haselnuss |
| Pyrus communis | Weißdorn |
| Prunus avium | Pflaumenblüten |
| Sorbus aucuparia | Liguster |
| Quercus petraea | Rote Heckenkirsche |
| Stigmaria (Pflanzqualität) (nicht Sträucher) | Kreuzdorn |
| Cornus sanguinea | Wolliger Schneeball |
| Corylus avellana | |
| Crataegus monogyna | |
| Eucalyptus europaeus | |
| Ligustrum vulgare | |
| Lonicera xylosteum | |
| Rhamnus cathartica | |
| Viburnum lantana | |
- 2.2** Das Pflanzangebot gemäß Festsetzung Nr. 2.1 ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode zu realisieren.
- 2.3** Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens in der festgesetzten Art und Qualität nachzupflanzen.
- 2.4** Der Uferbereich des verrohrten Eiserbruchgrabens ist durch gelenkte Sukzession zu ausdauernden Ruderalflächen zu entwickeln.
- 2.5** Das Pflanzangebot gemäß Festsetzung 2.1 sowie das Entwicklungsgebiet Ruderalflächen gemäß Festsetzung 2.4 dienen dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.
- 2.6** Die Baufeldtrennung ist außerhalb der Br.- und Aufbruchzeit der Jungvögel (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- 2.7** Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur geschlossene Netzkondenslampen zu verwenden.
- 2.8** Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Teilausgleich allen im Plangebiet liegenden Grundstücken zugerechnet.

Hinweise:

- 1.0** Im Plangebiet sind keine Bodendaten bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder sonstige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vorstufe zu sichern.
- 2.0** Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist außerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahme durchzuführen:
- Auf dem nordwestlich von Dishly gelegenen Flurstück 354, Flur 1, Gemarkung Dishly ist auf einer Fläche von 15.200 m² Wald aus standortbetimmten Baum- und Straucharten anzulegen. Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 erfolgt gemäß § 135a Abs. 1 BauGB durch den Vorhabenträger, der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche.
 - Die außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 354, Flur 1, Gemarkung Dishly gelegenen Flächen für den Ausgleich und die darauf auszuführende Ausgleichsmaßnahme ist der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16a "Erweiterung Biogaspark Friedland - Schwarzer Weg" festgesetzten Sondergebietfläche als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugerechnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.10.2010. Der Aufstellungsbeschluss ist erteilt in der Neuen Friedländer Zeitung bekannt gemacht worden.
Friedland, Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) benachrichtigt worden.
Friedland, Bürgermeister
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am
Friedland, Bürgermeister
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den räumlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltschutz (Soop) erfolgte mit Schreiben vom
Friedland, Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauentscheid. mit Umweltbericht gebilligt und zur Ausfertigung bestimmt.
Friedland, Bürgermeister
6. Die von der Planung betroffenen 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.
Friedland, Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauentscheid mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am öffentlich bekannt gemacht worden.
Friedland, Bürgermeister
8. Der katastrmäßige Bestand wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der berechtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Neubrandenburg, Referatsleiter Kataster & Vermessung
9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Friedland, Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Friedland, Bürgermeister
11. Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Friedland, Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserklärenden Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Friedland, Bürgermeister
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Friedland, Bürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Querwänden der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Vorlegung von Verfahrens- und Formschritten 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 05.05.2004 (GVBl. M-V S. 205 zuletzt geändert am 14.09.2004 GVBl. M-V S. 9) hingewiesen worden.
Die Satzung ist im Ablauf des in Kraft getreten.
Friedland, Bürgermeister

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

Auftraggeber: Stadt Friedland
Riemannstraße 42
17098 Friedland

Plan: **Plan zur Satzung über den vorzeitigen B-Plan Nr. 16a**
2010B1610DWG\Vorentwurf.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
www.as-neubrandenburg.de

Datum: Dez. 2010
Phase: Vorentwurf
Maßstab: unmaßst.