

Stadt Friedland, Riemannstraße 42, 17098 Friedland

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Friedland

„Wohn- und Mischgebiet Am Brink“

Entwurf der Textsatzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

(Textsatzung, vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch)

Die 3. Änderung hat zum Inhalt:

- **Die örtliche Bauvorschrift, die Dachfarbe betreffend, wird gestrichen.**
- **Das Anlegen von Schottergärten ist im Baugebiet nicht zulässig.**
- **Die Einfriedungen an der Straße und zwischen den Eigenheimen sind mit Hecken oder Zäunen in einer Max. Höhe von 1,50 m zulässig.**

O. Inhalt der 3. Änderung und Wahl des Planverfahrens

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung VII-067-21 vom 08.09.2021 will die Stadt Friedland 3 Änderungen an dem

B-Plan Nr. 5 Friedland „**Wohn- und Mischgebiet Am Brink**“ in Form einer 3. Änderung nach § 13 BauGB als einfaches Planverfahren vornehmen.

Mit der 3. B-Planänderung sollen **keine** städtebaulich relevanten Veränderungen erreicht werden. Es geht inhaltlich nur um geringe Korrekturen,

die dem Lauf der Zeit seit Aufstellung des B-Planes Nr. 5 (1995) geschuldet sind. Die Auswirkungen sind sehr gering.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter,

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist nicht zu erwarten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist im Rahmen der 3. B-Planänderung nicht geplant.

Es besteht darüber hinaus kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 BImSchG zu

beachten sind.

Gleiches gilt sinngemäß hinsichtlich der Begründung der Form als Textsatzung.

Die Planzeichnung muss nicht geändert werden, weil die Änderungsinhalte sich ohne zeichnerische Darstellung für jedermann verständlich in Textform definieren lassen.

-Die örtliche Bauvorschrift, die Dachfarbe betreffend, wird gestrichen.

Im Teil B – Text, Textliche Festsetzungen, 2. Anstrich, 1. Anpunkt, wird der letzter Satz („Die Farbe der Dachziegel soll rot bis braun sein.“) ersatzlos gestrichen. Der Begriff „soll“ hat in Verbindung mit dem Zeitgeschmack der Bauherren in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass von den errichteten 43 Wohnhäusern 25 Häuser als Dachfarbe anthrazit (58%) und 18 Häuser rot bis braun haben (42 %). Das Wohngebiet hat sich also bezüglich der Farbe der Dachziegel völlig uneinheitlich entwickelt. Die o.g. Festsetzung hat ihre Lenkungswirkung nicht erreicht. Es gibt auch keine gestalterische Begründung dafür, die Dachziegelfarbe auf rot bis braun einzuschränken.

- Das Anlegen von Schottergärten ist im Baugebiet nicht zulässig.

Die Untersagung von Schottergärten dient vor allem der Bekräftigung der grünordnerischen Festsetzungen der Ursprungsplanung alle nicht bebauten Flächen vorzugsweise zu begrünen.

- Die Einfriedungen an der Straße und zwischen den Eigenheimen sind mit Hecken oder Zäunen mit einer Max. Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Festsetzung der Ursprungsplanung an der Straße ausnahmslos nur Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zuzulassen wird hiermit auf 1,50 m und um die der Möglichkeit einer Zaunsetzung aufgeweitet. Zwischen den Eigenheimen war laut Ursprungsplanung die Einfriedung mit Hecke oder Zaun vorgeschrieben. Mit aktueller Änderung ist danach eine Höhenbegrenzung auf maximal 1,50 m in Anlehnung an die Höhenbegrenzung zur Straße angepasst. Diese Änderung ist eine Anpassung ein an den Zeitgeschmack der Bauherren.

Diese 3 Festsetzungen sind grundsätzlich gerechtfertigt, auch im Hinblick auf ihre Erforderlichkeit. Sie aktualisieren den B-Plan Nr. 5 und verbessern seine Qualität vor allem in ökologischer Hinsicht.

1. Geltungsbereich:

Von dieser 3. Änderung ist der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der 1. und 2. Änderung betroffen.

Der Geltungsbereich der 3. B-Planänderung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist mit dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes also identisch, es gibt keine Abweichungen.

Auch die Korrekturvermessung ändert die Grenzen des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 5 nicht. Das gilt entsprechend auch für die 3. B-Planänderung.

Die Planzeichnung des B-Planes Nr. 5 muss im Zuge der 3. B-Planänderung deshalb nicht geändert werden.

Das Plangebiet ist gelegen:

- Südwestlich der vorhandenen Wohnbebauung am alten Brink
- Nordwestlich der B 197 (Friedland-Neubrandenburg)
- Nordöstlich der Ackerflächen

und ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen:



Abb. Geltungsbereich

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022 Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

2. Planerische Grundlagen

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Als weitere planerische Grundlage gelten die Teilungsvorschläge vom 05.05.2003 und 12.5.2021 (Korrekturvermessung) des Vermessungsbüros Seehase,

der Bebauungsplan Nr. 5 - genehmigt 1995, die 1. Änderung, genehmigt 1999 sowie die 2. Änderung genehmigt 2004 und das Schalltechnische Gutachten der Firma BDC DORSCH CONSULT vom 7.3.2003.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2-4) BauGB.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes erfolgte aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2-4) BauGB.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dient dem Zweck und hat das Ziel, der Bevölkerung weiterhin preisgünstige Baugrundstücke anzubieten. Außerdem sollen den Bauwilligen mehr Möglichkeiten in der Gestaltung und Nutzung gelassen werden, z.B. durch Wegfall der Festsetzung zur Dachfarbe.

5. Umweltverträglichkeit

Die Stadt Friedland hat geprüft, ob eine UVP durchgeführt werden muss. Im Ergebnis der Prüfung zeigte sich, dass mit der 3. Änderung keine wesentlichen Eingriffe verbunden sind und deshalb eine UVP nicht durchgeführt werden braucht.

Friedland, den 21.03.2023

i.V. Nadine Cöör
Nieswandt
Der Bürgermeister

