

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2018/MC/012
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 18.01.2018 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	29.01.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	20.02.2018	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	07.03.2018	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlenfeld“.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Malchin und hat eine Größe von ca. 27 ha. Er wird im Osten durch die Bahnstrecke Bützow-Pasewalk und im Süden durch die Kreisstraße DM 3 (Leuschentiner Damm) begrenzt. Westlich grenzt der Änderungsbereich an das Gebiet des B-Planes Nr. 7 „Am Strauchwerder“ der Stadt Malchin und nördlich an eine Kleingartenanlage an. Der Plangeltungsbereich ist im anliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Änderung der Ausweisung eines Industriegebietes (GI) in ein Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO PV-FA) und in Gewerbegebiet (GE)
- Änderung der Ausweisung eines Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiet (GE) und öffentliche Grünflächen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich, öffentlich bekannt zu machen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§ 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtvertretung Malchin hat in ihrer Sitzung am 19.07.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin gefasst. Im nächsten Verfahrensschritt soll der Vorentwurf von der Stadtvertretung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt werden (s. Beschlussvorlage 2018/MC/013).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame F-Plan der Stadt Malchin unterscheidet sich in Teilen von den geplanten Ausweisungen des B-Planes Nr. 1 „Mühlenfeld“. Anders als im Vorentwurf des B-Planes Nr. 1, der vier eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), fünf „normale“ Gewerbegebiete (GE) und zwei Industriegebiete (GI) sowie ein Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ vorsieht, enthält der rechtswirksame F-Plan ein Gewerbegebiet (GE) und zwei Industriegebiete (GI). Außerdem sind im Vorentwurf des B-Planes Nr. 1 zusätzlich

öffentliche Grünflächen (V 1) mit der Zweckbestimmung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme 1 ausgewiesen. Der F-Plan soll im Parallelverfahren dergestalt geändert werden, dass er nicht im Widerspruch zu den Ausweisungen des B-Planes Nr. 1 „Mühlenfeld“ steht.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Finanzierung und Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin obliegt gemäß städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Malchin und der Firma MES Solar XXX GmbH & Co. KG Parchim vom 21.06.2017 (s. Beschluss 2017/MC/1032 vom 19.07.2017) dem Vorhabenträger.

Anlagen:

Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches
Auszug aus dem rechtswirksamen F-Plan
Vorentwurf B-Plan Nr. 1 „Mühlenfeld“ der Stadt Malchin

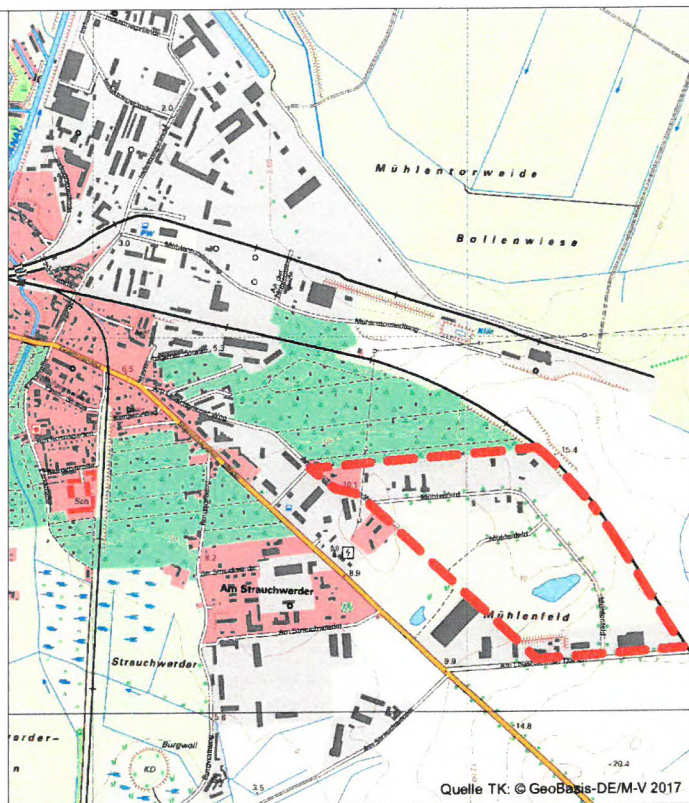
Stadt Malchin

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

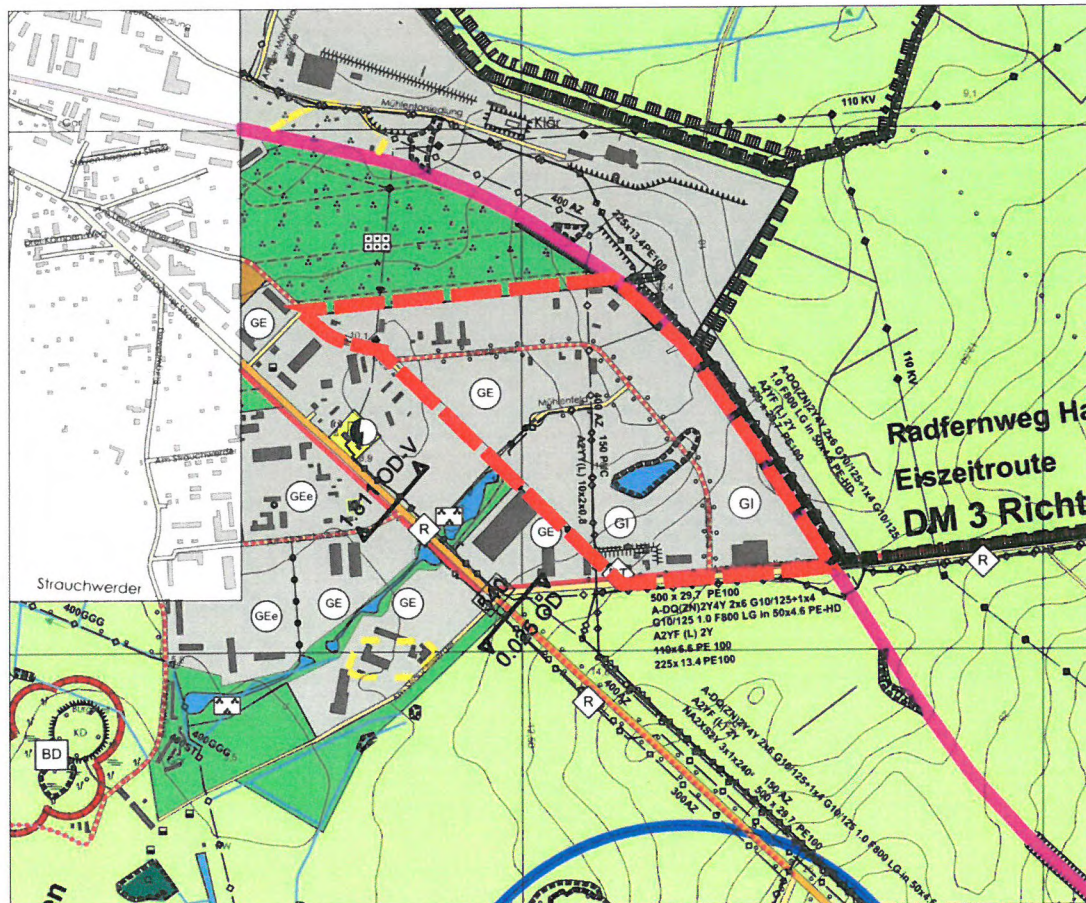
1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Malchin

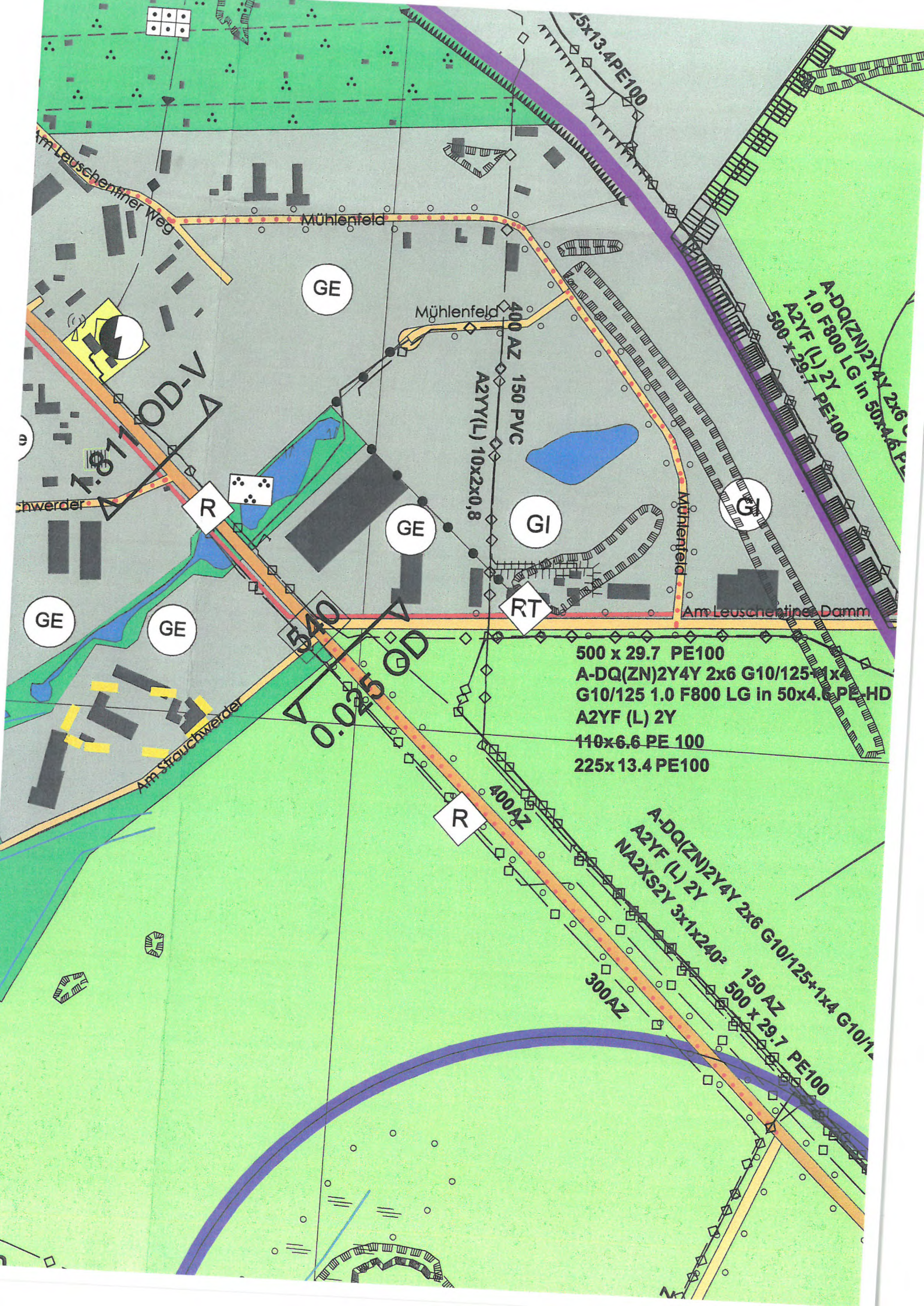
Abbildung für den
Aufstellungsbeschluss

(Abb. rechts: Lage des Änderungsbereiches)



1. Änderung FNP Malchin - Plangeltungsbereich





GE

Mühlenfeld

400 AZ 150 PVC
A2YY(L) 10x2x0,8

GI

RT

GI

Am Leuschentiner Damm

500 x 29.7 PE100
A-DQ(ZN)2Y4Y 2x6 G10/125-1x4
G10/125 1.0 F800 LG in 50x4.6 PE HD
A2YF (L) 2Y
110x6.6 PE 100
225x 13.4 PE100

540
0.025 GD

R

A-DQ(ZN)2Y4Y 2x6 G10/125-1x4
A2YF (L) 2Y
NA2XS2Y 3x1x240
150 AZ
500 x 29.7 PE100
300 AZ

Am Leuschentiner Weg

Mühlenfeld

Am Strauchwerder

Mühlenfeld

GE

GE

Am Strauchwerder

7.871 OD-V

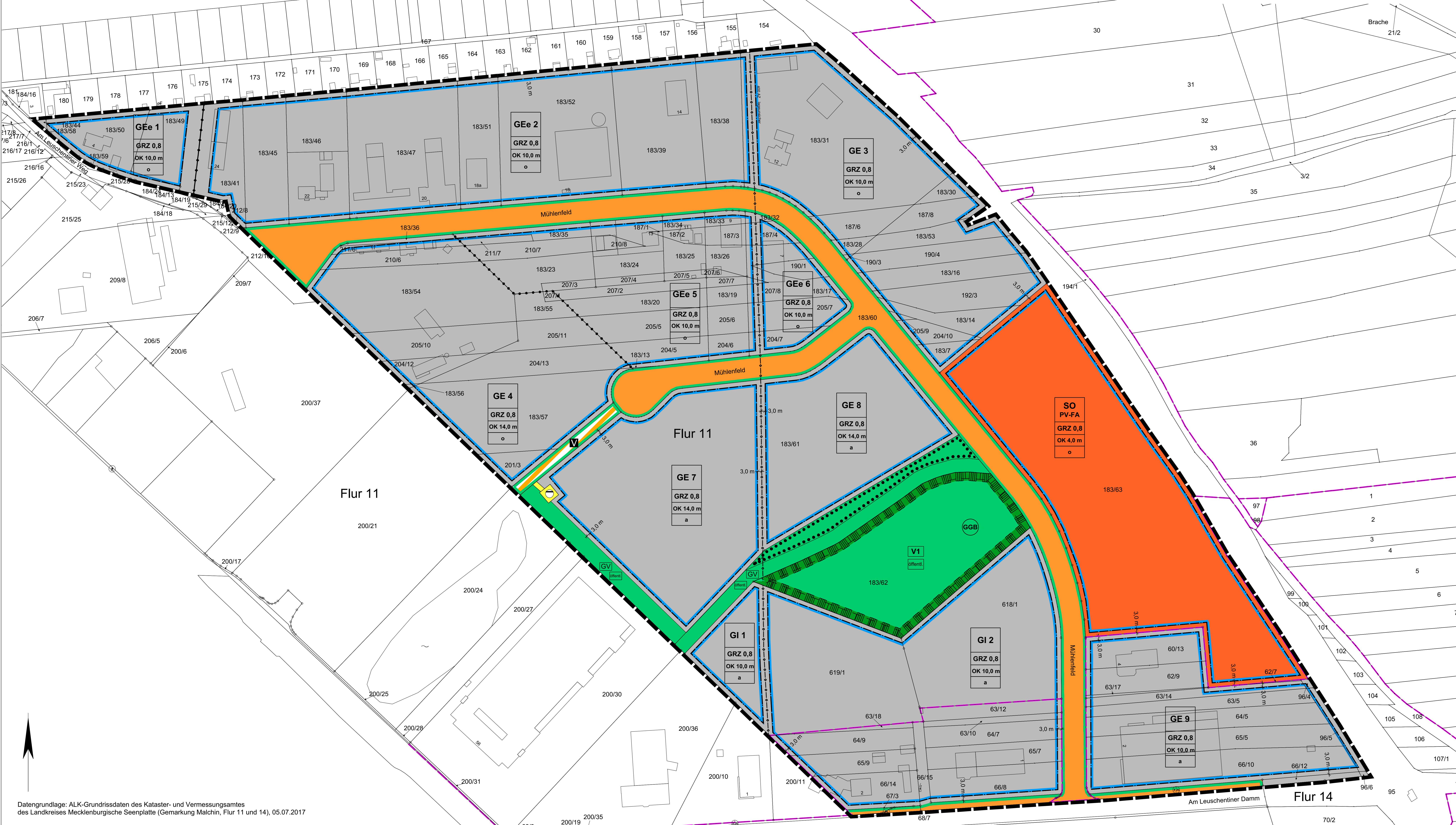
R

400 AZ

300 AZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MÜHLENFELD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch §§ 6, 46, 85 des Gesetzes vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 1 "Mühlenfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 u. §§ 16-21 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (§ 11 BauNVO)
GRZ 0,8 max. Grundflächenzahl, z. B. 0,8
OK max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude)
Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise
abweichende Bauweise
Baugrenze
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für die Abwasserbeseitigung
Abwasserpumpstation
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch, Wasser
oberirdisch, Strom
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche
Zweckbestimmung: Grünverbindung
Zweckbestimmung: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme 1 (siehe 4. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen)
öffentlich
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
Sonstige Planzeichen
Mit einem Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 und § 16 BauNVO)
Nachrichtliche Übernahmen
137 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurgrenze

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)
1.1 Die Gewerbegebiete GE 3, 4, 7, 8 und 9 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c) Tankstellen,
d) Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen zugelassen:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
c) Vergnügungstätten.

- 1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1, 2, 5 und 6 gemäß § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3, 4, 7, 8 und 9 sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.
1.4 Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.
1.5 Die Photovoltaik-Freiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für maximal 25 Jahre gemäß Förderzeitraum nach Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zulässig.
1.6 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO): Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen.
1.7 Die Industriegebiete GI 1 und GI 2 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1, 2, 5 und 6, in den Gewerbegebieten GE 3, 4, 7, 8 und 9 sowie in den Industriegebieten GI 1 und 2 ist jeweils die Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugebietes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzansatz als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.
4. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Wasserzweckverbandes Malchin Stavenhagen und seiner Erfüllungsgehilfen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten und schließt das Begehen und Befahren der Fläche ein.
5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die an den Erschließungsstraßen des Plangebietes vorhandenen Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten.
6. Naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V1: Amphibien/ Vögel/ Fledermäuse - Das Kleingewässer inklusive deren Ufervegetation und der Gehölzsaum wird erhalten.
6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V2: Vögel (z. B. Neuntöter)/ Fledermäuse - Die Feldhecke/ Gebüsche entlang der Bahnstrecke werden erhalten.
6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V3: Laubrosen/ Vögel - Gegebenenfalls notwendige Gehölzstrümpfen werden nur außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März, durchgeführt.
6.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V4: Amphibien - Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibenschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
6.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V5: Zaunfederschwalbe/ Vögel - Sonstiges Sondergebiet PV-Freiflächenanlage: Nicht bebauete Flächen sind als naturnahe Wiese zu entwickeln.
6.6 Anlage von Laubgehölzbeständen aus standortheimischen Sträuchern auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes noch nicht bebauten/ gewerblich genutzten Gewerbebetriebsfläche, keine Verwendung fremdländischer Ziergehölze oder gezüchteter Sorten.
6.7 Anlage der Gehölzbestände, sobald die Flächen/ Grundstücke für die ausgewiesene gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden.
6.8 Pflanzliche: ein Gehölz je 1 m² Fläche, Gehölzqualität Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, Fertigstellungsphase inkl. bedarfswarmer Bewässerung bis zu dem nach der Pflanzung folgenden 30.06. eines Jahres, Dauer Entwicklungsphase inkl. bedarfswarmer Bewässerung: 3 Jahre, Eingegangene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode mit der gleichen Art und den vorgenannten Qualitäten zu ersetzen.
Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1007)
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch §§ 6, 46, 85 d. G. vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331)
Hauptatzung der Stadt Malchin vom 09.12.2016
VERFAHRENSVERMERKE
1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 wurde durch die Stadtvertretung Malchin am 16.07.2017 beschlossen.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LFG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 15.08.2017 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 informiert worden.
Malchin, den (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom über die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 unterrichtet und zur Ausfertigung aufgefordert worden.
Malchin, den (Bürgermeister)
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 1 und der Begründung von bis zum während folgender Zeiten im Rathaus der Stadt Malchin durchgeführt worden:
- montags 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr
- dienstags 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr
- mittwochs 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr
- donnerstags 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr
- freitags 08.30 bis 11.30 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekanntgemacht worden.
5. Die Stadtvertretung Malchin hat am den Entwurf des B-Planes Nr. 1 beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.
Malchin, den (Bürgermeister)
6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 1 und der Begründung von bis zum während der im Verfahrensvermerk Nr. 4 genannten Zeiten im Rathaus der Stadt Malchin durchgeführt worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
9. Der B-Plan Nr. 1 wurde am von der Stadtvertretung Malchin beschlossen.
10. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.
11. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im öffentlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" öffentlich bekanntgemacht worden.
STADT MALCHIN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MÜHLENFELD"
VORENTWURF
STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 0396571 2510
DIPL.-ING./ BDLA
06.03.2018 M. 1:1.000 Gez.: CS/ TS
Plan-Nr.: 30176/001
Fax 0396571 25125