

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2018/MC/046
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 29.03.2018
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstraße" der Stadt Malchin</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	09.04.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	24.04.2018	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	16.05.2018	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Blumenstraße“ der Stadt Malchin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung und beschließt diesen während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet ([www.malchin.de](http://www.malchin.de)) einzustellen.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 Kommunalverfassung M-V  
§§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorhabenträger möchte das Gebiet der ehemaligen Blumenschule erschließen und vermarkten. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erforderlich, da die ursprünglich geplanten Straßenverkehrsflächen/Erschließungsanlagen geändert werden sollen. Außerdem sollen gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V geändert werden.

Die Stadtvertretung Malchin hat mit Beschluss 2018/MC/015 vom 07.03.2018 das notwendige Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Blumenstraße“ der Stadt Malchin eingeleitet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Finanzierung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung der Satzung über den B-Plan Nr. 26 „Blumenstraße“ der Stadt Malchin obliegt dem Vorhabenträger (Herrn Bondzio). Zwischen der Stadt Malchin und dem Vorhabenträger wurde diesbezüglich am 29.08.2017 ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag wurde durch die Stadtvertretung Malchin mit Beschluss vom 18.10.2017 (2017/MC/1056).

### **Anlagen:**

Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)  
Begründung zum Entwurf

# STADT MALCHIN

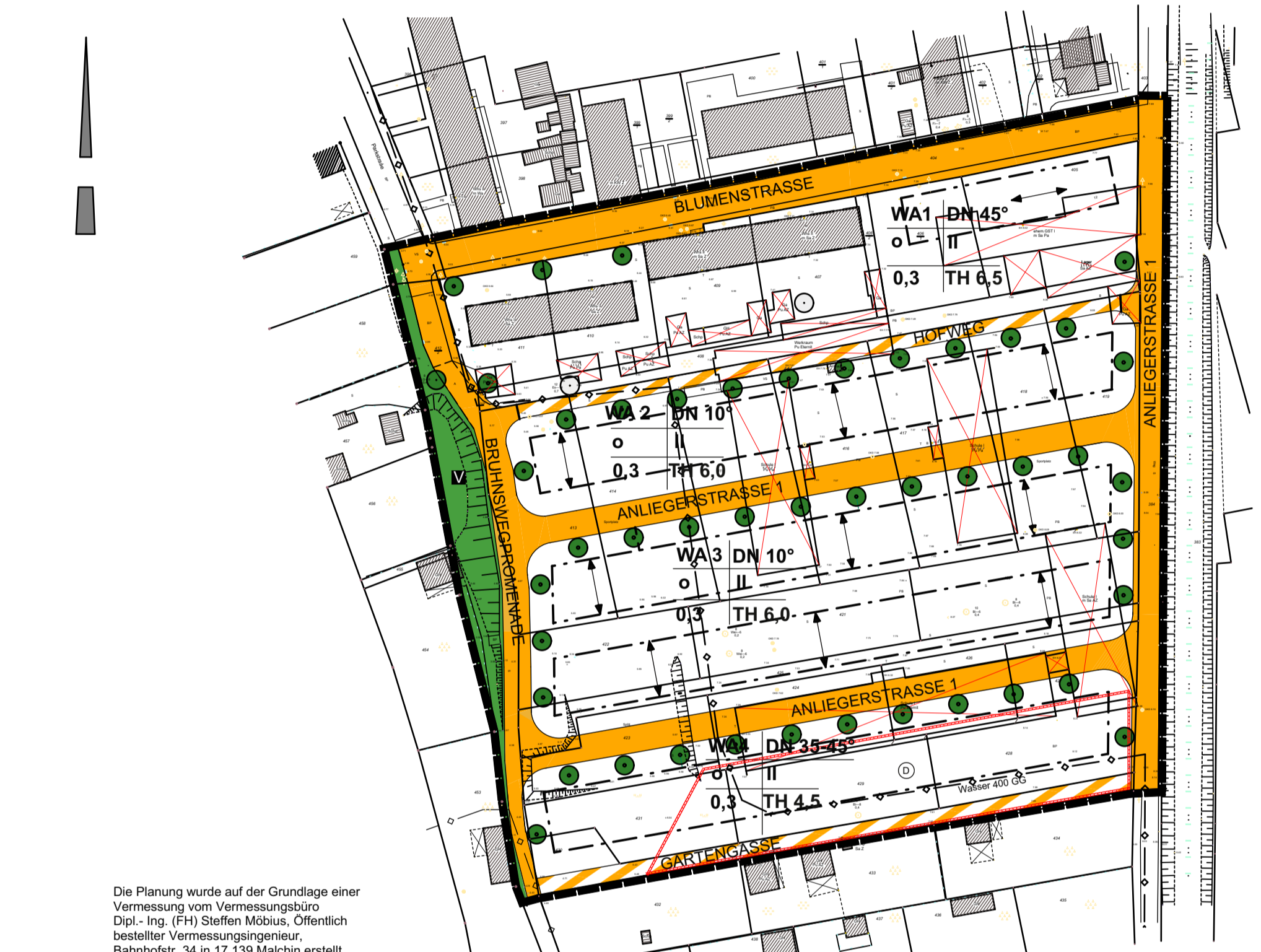
## ENTWURF DER SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "BLUMENSTRASSE"



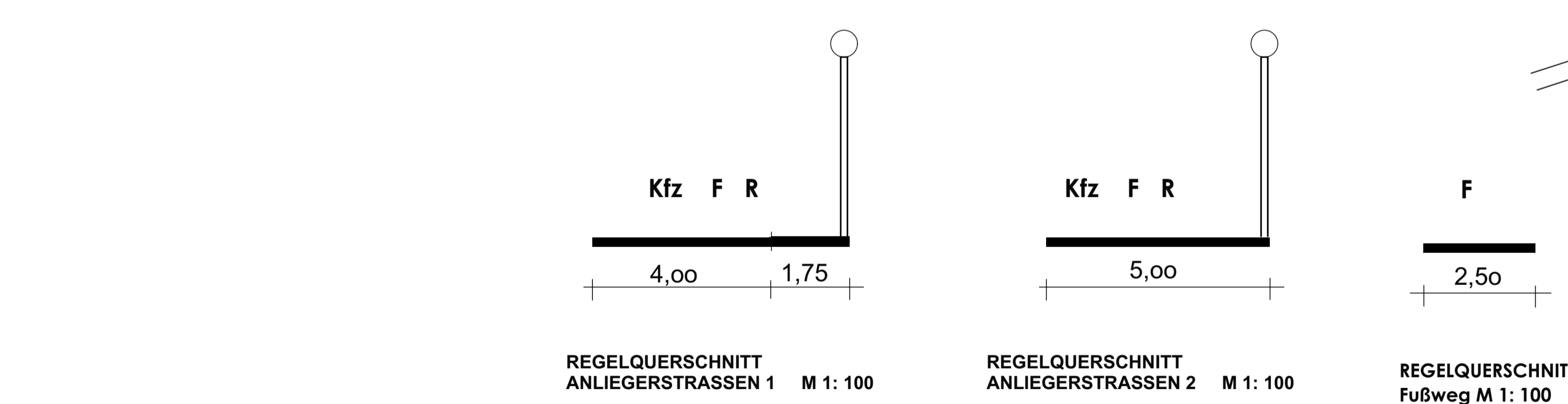
**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 i.V.m § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), beauftragt am 20. Januar 2016, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

### KOPIE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES vom 16.01.2005

MASSSTAB 1: 1000



Die Planung wurde auf der Grundlage einer Vermessung vom Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Stefan Möbus, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Bahnhofstr. 34 in 17139 Malchin erstellt.



**Kartengrundlage**  
Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Herbert Weibert, ÖBVI Lindenstrasse 16 - 17 109 Demmin im Juli 2015 erstellt. Die Vermessung wurde auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Geländeaufnahmen im September 2017 erstellt.

### TEIL A PLANZEICHNUNG der 1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG MALCHIN FLUR 11

MASSSTAB 1:500



### ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
z.B. **WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
z.B. **0,3** Grundflächenzahl  
z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
z.B. **TH 4,5** Traufhöhe 4,5 siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22,23BauNVO)**  
o offene Bauweise  
- - - - - Baulinie  
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
**MV** Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten  
**A** Fussweg  
**V** Verkehrsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB), (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 7)**  
Anpflanzen von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen
- Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V**  
z.B. **DN 30°-49°** Dachneigung nur zwischen 30° und 49° zulässig siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 4  
z.B. **DN 10°** Dachneigung bis zu 10° zulässig siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 4
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
Stellung der Hauptgebäude, Traufrichtung
- Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 5 (4), 172(1) BauGB)**  
**D** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal) aus dem rechtskräftigen B-Plan vom 16.01.2005 übernommen, im F-Plan-Verfahren nicht mehr gültig
- nachrichtliche Übernahme**  
 $\frac{41}{7}$  Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
17,28 Höhenangaben  
Vorschlag neue Grundstücksteilung  
z.B. **P14** Nummer für geplante Baugrundstücke

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Es wurden alle textlichen Festsetzungen des Bereiches der 1. Änderung aus dem rechtskräftigen B-Plan "grau" übernommen. Alle Änderungen wurden "schwarz" hervorgehoben

**gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V**

- Garagen (§12 BauNVO)**  
Garagen sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig.
- Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)**  
Von den für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**  
Traufhöhen:  
Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der Oberkante der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Straße.  
Für Nebengebäude, Garagen und Carports gilt eine maximale Traufhöhe von 2,70m/3,20 m:  
Im Bereich WA 1 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung von 45° zulässig.  
Im Bereich WA 2 und WA 3 sind nur Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.  
Im Bereich WA 4 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 49° zulässig.  
Im Bereich WA 2 und 3 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 49° zulässig.
- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nur in den Bereichen WA 1 und WA 4 auf maximal 40% der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig.
- Nebengebäude und Garagen**  
Nebengebäude, Garagen und Carports müssen in Bezug zur angrenzenden öffentlichen Straße hinter die Baufucht der Hauptgebäude treten.

#### Gründornische Festsetzungen

**7. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Für die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen westlich und östlich des Baugebietes ist für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume Feld-Ahorn (Acer Campestre) zu verwenden.

Entlang der Blumenstraße, der parallel dazu verlaufenden Straßen und der inneren Erschließungswege und -straßen sind an den festgesetzten Standorten Pyramiden-Hainbuchen (Carpinus betulus, "Fastigiata") anzupflanzen.

Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unveriegelten Wurzelraum von mindestens 12qm aufweisen.

Die Bäume sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen: Höchststamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen/Drahtballierung, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Die Pflanzqualität der verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

Die Standorte auf der Planzeichnung können entlang der Straßen bzw. Grundstücksgrenzen innerhalb eines Grundstücks verschoben werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse" vom .....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalarzeiger" Nr. .... am ..... erfolgt.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPG M-V) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Malchins hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben gem. § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am ..... im amtlichen Bekanntmachungsbild "Malchiner Generalarzeiger" Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

5. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung Malchin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Malchin vom ..... gebilligt.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logischrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Grundstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.

Demmin, den .....  
Dipl.-Ing. Herbert Weibert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... erteilt.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

8. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung der Genehmigung über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse" der Stadt Malchin 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 "Malchiner Generalarzeiger" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung, ... und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

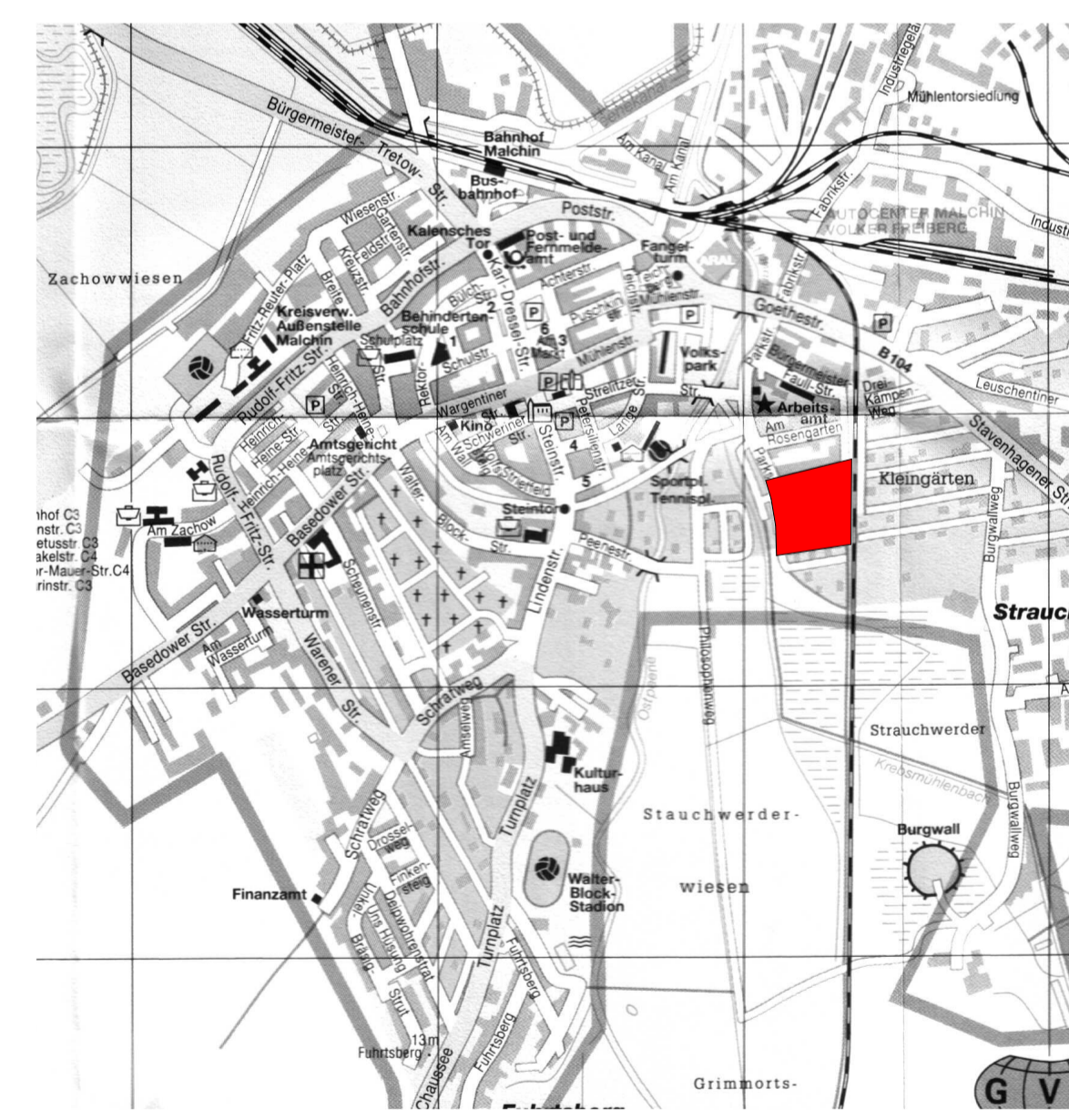
Malchin, den .....  
Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, ber. S. 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzbauführungsgesetz - NatSCHAG M-V) vom 23. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 434)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 12), letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)

### HINWEISE

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw., angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.



### STADT MALCHIN SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "BLUMENSTRASSE"

architekturbüro anke disterheft  
Dipl.-Ing. Architektin (TU)  
Steinstraße 19, 17139 Malchin  
Tel. 03974/222587  
e-mail anke.disterheft@architekturbuero-malchin.de

# STADT MALCHIN SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26 „ BLUMENSTRASSE“ BEGRÜNDUNG

---

ENTWURF

Stadt Malchin  
Markt 1  
17 139 Malchin



Bearbeitung : architekturbüro  
anke disterheft



Anke Disterheft  
Dipl.-Ing. Architektin (TU)  
Steinstraße 19 17 139 Malchin  
Tel. 03994 222 587  
[Anke.disterheft@architekturbuero-malchin.de](mailto:Anke.disterheft@architekturbuero-malchin.de)

Malchin, 24.04.2018

## Inhalt

### I Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Anlass der Planung, Ziele und wesentliche Auswirkungen	6
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
6. Flächennutzungsplan	7
7. Plangrundlage	7

### II Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung	8
Baulinien, Baugrenzen	8
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V	9
9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	9
10. Natur- und Landschaftsschutz, Pflanzgebot	9

# I Grundlagen des Bebauungsplanes

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 ( BGBl. I. S. 3786 )

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung – PlanZV ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz ( LPLG ), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 ( GVOBl. M-V S. 503, ber. S. 613 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

LBauO M-V vom 18.April 2006 (GVOBL.M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.Dezember 2015 (GVOBL.M-V S.590), berichtigt am 20.Januar 2016

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NaSchAG M-V) vom 23.Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl.M-V S. 30,36)

Denkmalschutzgesetz ( DSchG M-V ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 ( GVOBl. M-V 1998, S. 12), letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 ( GVOBl. M-V S. 383, 392)

## 2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung Malchin hatte auf ihrer Sitzung am 18.09.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Blumenstrasse“ gefasst und am 18.02.2003 als Satzung beschlossen.  
Der Bebauungsplan war seit dem 16.01.2005 rechtskräftig.

Auf ihrer Sitzung am 07.03.2018 hat die Stadtvertretung Malchin den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Blumenstraße“ gefasst. Im Malchiner Generalanzeiger wurde am 07.04.2018 veröffentlicht, dass es vorgesehen ist, die 1. Änderung gemäß §10 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend; es erfolgt also ein einstufiges Beteiligungsverfahren. Außerdem soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

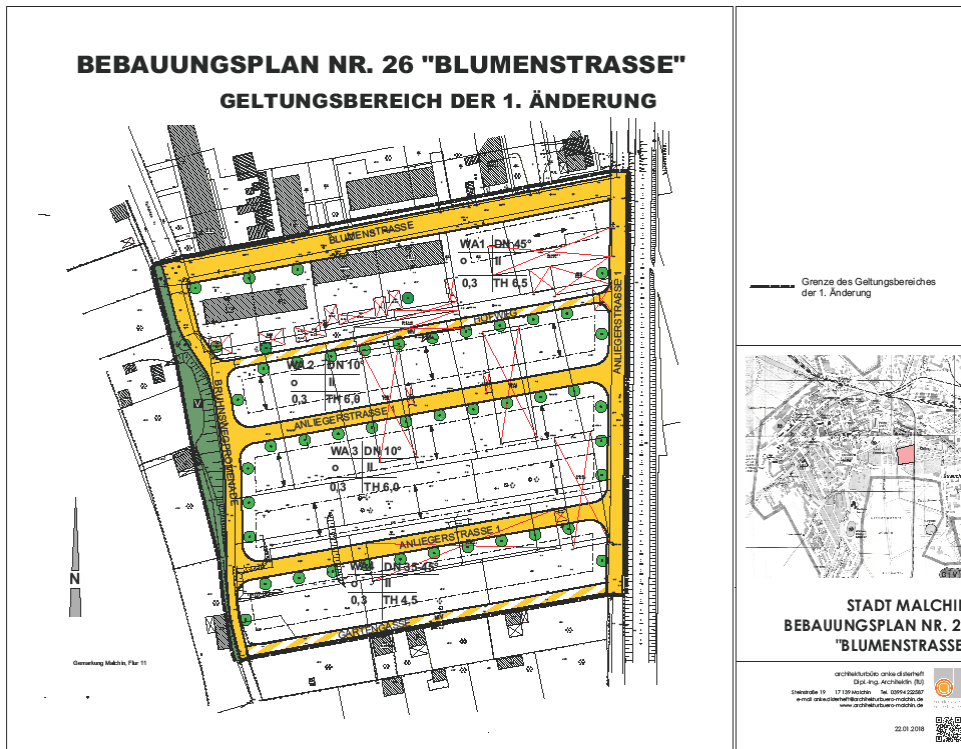
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,3 bleibt der Grenzwert der maximalen Grundfläche, also der versiegelten Flächen mit ca. 0,63 ha weit unter dem zulässigen Wert von 20.000 Quadratmetern (2 ha).

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

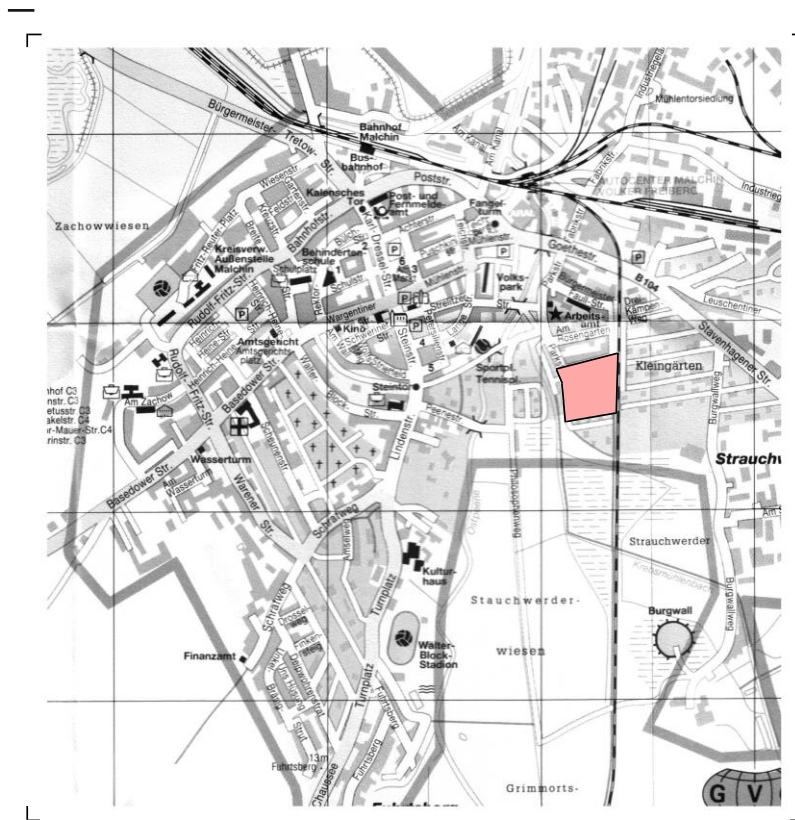
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Blumenstrasse" umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Norden:	Blumenstraße
Osten:	Kleingärten Verlauf der ehemaligen Bahnanlage
Süden:	Kleingärten
Westen:	Kleingärten und Straße als Verlängerung der Parkstraße

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.  
Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem gesamten Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes.



Die Lage im Stadtgebiet ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



#### **4. Anlass der Planung, Ziele und wesentliche Auswirkungen**

Zwei wesentliche Punkte führten ursprünglich zur Absicht der Gemeinde Malchin, das Plangebiet einer städtebaulichen Neuordnung zu unterziehen.

**1.** Nach den Aussagen des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Demmin von 2001 ließen die sinkenden Schülerzahlen einen Fortbestand der verbundenen Haupt- und Realschule mit Grundschule (von den Einwohnern „Blumenschule“ genannt) nicht zu.

Aus diesem Grund fassten die Stadtvertreter am 15.05.2002 den Beschluss, mit Beginn des Schuljahres 2002/2003 keine Jahrgangsstufe 5 mehr einzurichten.

**2.** Die Stadt Malchin hat trotz einer hohen Leerstandquote nachweislich ein Defizit an Wohnungen zu verzeichnen, die heutigen Anforderungen gerecht werden.

Neben attraktiven Mietwohnungen fehlen ebenso Angebotsflächen für den privaten Wohnungsbau oder die Schaffung von Wohneigentum in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in angemessenem Umfang.

Die Untersuchungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) belegen diese Aussagen.

Der Anteil der Geschossbauten, in denen ca. 70 % aller Wohnungen der Stadt Malchin untergebracht sind, ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt weitaus höher. Hier muss langfristig eine Angleichung angestrebt werden, um der Abwanderung auf Grund fehlender Bauplätze entgegenzuwirken.

Die Stadt Malchin beabsichtigt, mit ihrer Bauleitplanung einer Zersiedlung entgegenzuwirken und vor allem innerhalb der bestehenden gewachsenen Grenzen die Erschließung neuer Baugebiete zu realisieren. Hauptziel ist es, das Stadtzentrum zu beleben und die Randbereiche mit örtlichen Funktionen zu belegen.

Das Gebiet „Blumenstraße“ sollte städtebaulich neu geordnet werden. Die Struktur der angrenzenden Wohn- und kleingärtnerischen Nutzung war städtebaulich zu berücksichtigen.

Die Stadt Malchin hatte sich entschlossen, das Vorhaben über einen privaten Investor umzusetzen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde am 29.08.2017 geschlossen und durch die Stadtvertretung am 18.10.2017 gebilligt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Änderung der ursprünglich geplanten Straßenverkehrsflächen/ Erschließungsanlagen zur Erschließung des Wohngebietes
- Änderung gestalterischer Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V

Die Gebäude der ehemaligen „Blumenschule“ wurden bereits abgebrochen und die versiegelten Flächen zurück gebaut.  
Lediglich der kleine Sportplatz besteht noch.

## **5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Bisher liegt der Stadt Malchin keine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vor.  
Im Regionlaen Raumentwicklungsprogramm sind keine Vorgaben enthalten, die das Plangebiet betreffen.

## **6. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Malchin ist seit dem 03. Dezember 2017 rechtskräftig.  
Dieser weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet aus.  
Östlich, südlich und westlich grenzen Dauerkleingärten an.

## **7. Planungsgrundlage**

Die Planzeichnung wurde auf einer katasteramtlich bestätigten Vermessungsgrundlage vom öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Herbert Weinert erstellt.

In die Bestandsunterlagen sind die vorhandenen baulichen Anlagen aufgenommen.

## **II Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl für das gesamte Gebiet bleibt mit 0,3 bestehen.

Zahl der Vollgeschosse:

Auch die Zahl der Vollgeschosse mit II bleibt wie im ursprünglichen Plan festgesetzt.

Traufhöhen:

In Zusammenhang mit der Änderung der Dachneigung wird die Traufhöhe auf 4,5 Meter im neu zu bebauenden Gebiet reduziert. Die Traufhöhen an der Blumenstraße bleiben mit 6,5 Metern bestehen.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports wurde die Traufhöhe von 2,70 m auf 3,20 m erhöht. In der Praxis zeigte sich, dass auch bei einer geringen Dachneigung von Nebengebäuden die Traufhöhen konstruktiv über 3 Meter liegen. Das soll im Bebauungsgebiet möglich sein.

### **Baulinien, Baugrenzen**

Baulinien werden nicht geändert.

Die Baugrenzen passen sich der neuen Straßenführung an. Der Abstand der Baugrenzen zu den neuen Erschließungsstraßen beträgt 3,00 Meter.

Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen richten sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

### **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Bereich der Blumenstraße wird die Trennung der Verkehrsarten beibehalten.

Alle auszubauenden und neu zu bauenden Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgewiesen. Diese Form der Verkehrsplanung ist bei dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen sinnvoll. Die Gleichrangigkeit sorgt zusätzlich für Vorsicht der Verkehrsteilnehmer.

Ein Fußweg im nördlichen Bereich verbindet das Gebiet auf kurzem Weg mit der Innenstadt.

Die öffentliche „Anliegerstraße 2“ ist mit 5,75 m Breite so bemessen, dass eine 4,00 m breite Fahrbahn und ein 1,75 m breiter Fußweg markiert werden.

## **Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V**

Die Dachneigungen wurden auf Neigungen zwischen 30° und 49 ° festgesetzt. Damit entfallen die einst teilweise vorgesehenen Pultdächer. Der Spielraum genügt, um den Interessenten Spielraum für ihre gewünschte Hausform einzuräumen.

## **9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Die Erschließungsplanung für das Plangebiet wird die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen in öffentlichen Flächen vorsehen.

## **10. Natur- und Landschaftsschutz, Pflanzgebot**

Der ursprüngliche Bebauungsplan, der auf dem Gelände der ehemaligen „Blumenschule“ aufgestellt wurde, ist durch einen Grünordnungsplan untersetzt. Die Festsetzungen wurden in den seit dem 16.01.2005 rechtskräftigen B- Plan übernommen. Seit dem 01.01.2007 wurde der § 13 a des BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Punkt 1 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt

1. Weniger als 20.000 Quadratmetern..... .

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 wird eine maximale Grundfläche von 0,63 ha erreicht.

Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Der Vorhabenträger hat bewusst im Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen gewünscht, so dass die Stadt Malchin im Bebauungsplan auch ohne rechtliche Pflicht an der Festsetzung größtenteils festhält.

Die Grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf das Anpflanzen von 34 Bäumen statt bisher 46. Diese Baumpflanzungen werden auf den jeweiligen

Grundtücken festgeschrieben, können aber innerhalb der neu zu bildenden Grundstücke verschoben werden. So bleibt der Grundgedanke der straßenbegleitenden Bepflanzung erhalten.

Malchin, den .....

Planer: Anke Disterheft Dipl.-Ing. Architektin (TU)

Bürgermeister: (Siegel)