

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2018/MC/132
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 01.11.2018
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des geänderten 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	12.11.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	20.11.2018	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	05.12.2018	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung billigt den vorliegenden geänderten 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 durch die Änderung des Planentwurfs betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 BauGB

Da in der Stadt Malchin eine hohe Nachfrage nach Bauflächen für den privaten Wohnungsbau besteht, hat sich der Vorhabenträger entschlossen das Gebiet der ehemaligen Blumenschule zu erschließen und zu vermarkten. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 erforderlich.

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 B-Planes Nr. 26 „Blumenstraße“ der Stadt Malchin eingeleitet.

Am 16.05.2018 hat die Stadtvertretung den Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gefasst. Der Planentwurf zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 lag vom 25.06.2018 bis zum 27.07.2018 im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich aus. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf geändert. So hatten mehrere Interessenten den Wunsch geäußert zweigeschossige Gebäude mit größeren Traufhöhen errichten zu können. Dies wurde im geänderten Entwurf berücksichtigt. Allerdings soll eine Staffelung innerhalb des Gebietes erfolgen. In den Bauflächen WA 2 und WA 3 sollen Traufhöhen von 6,00 m zugelassen werden. Im WA 4 wird eine geringere Traufhöhe von 4,50 m vorgegeben. Für Nebengebäude wurde die Traufhöhe von 2,70 m auf 3,20 m erhöht. Außerdem erfolgte eine Erweiterung der Erschließungsstraße (Anliegerstraße 1) zur besseren Erschließung der Parzellen P 14, P15 und P 16. Der geänderte Planentwurf ist nun erneut auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls erneut zu beteiligen.

**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. 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) gebilligt.

**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"

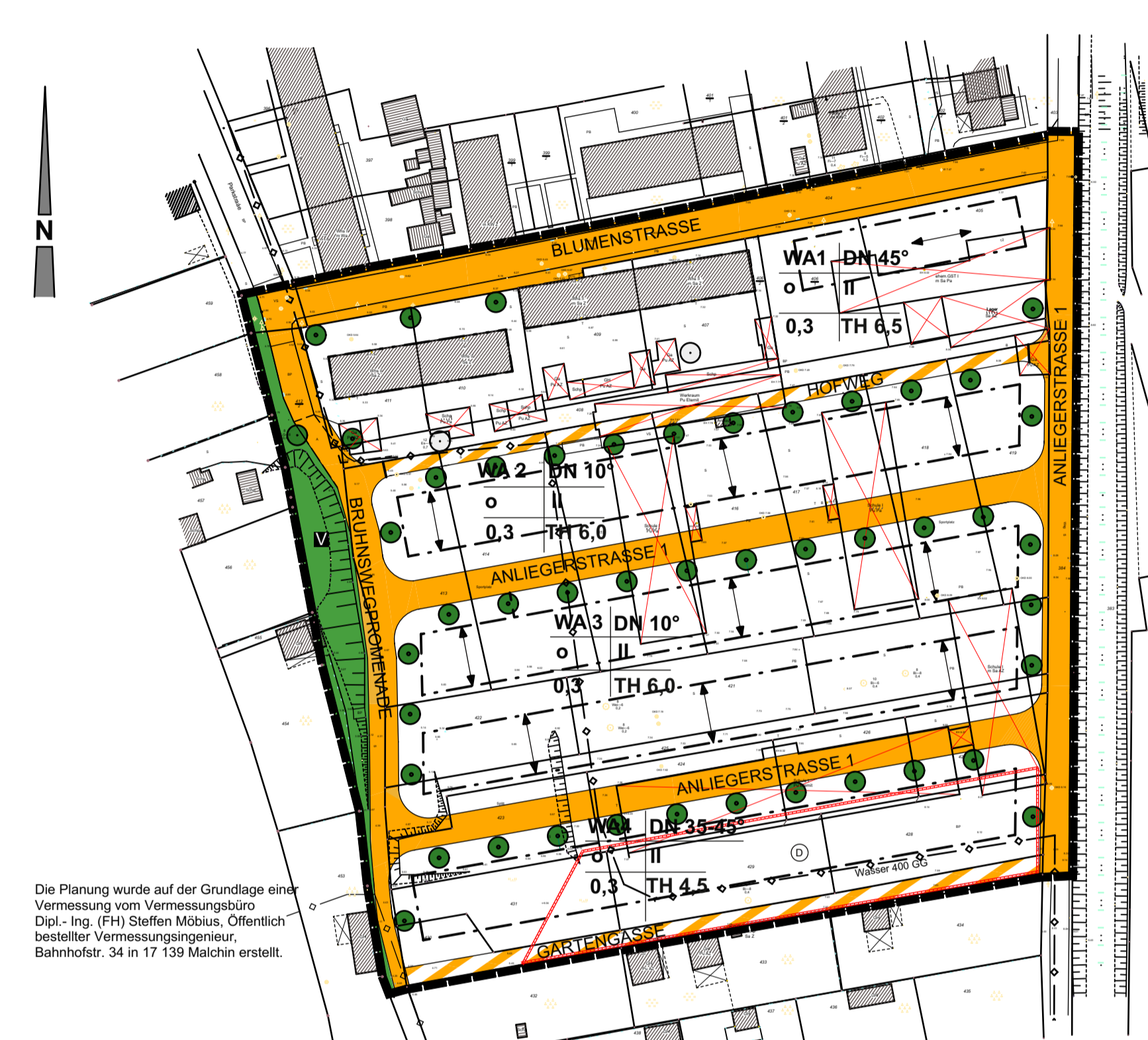


### PRÄAMBEL

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 (LBO 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, 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

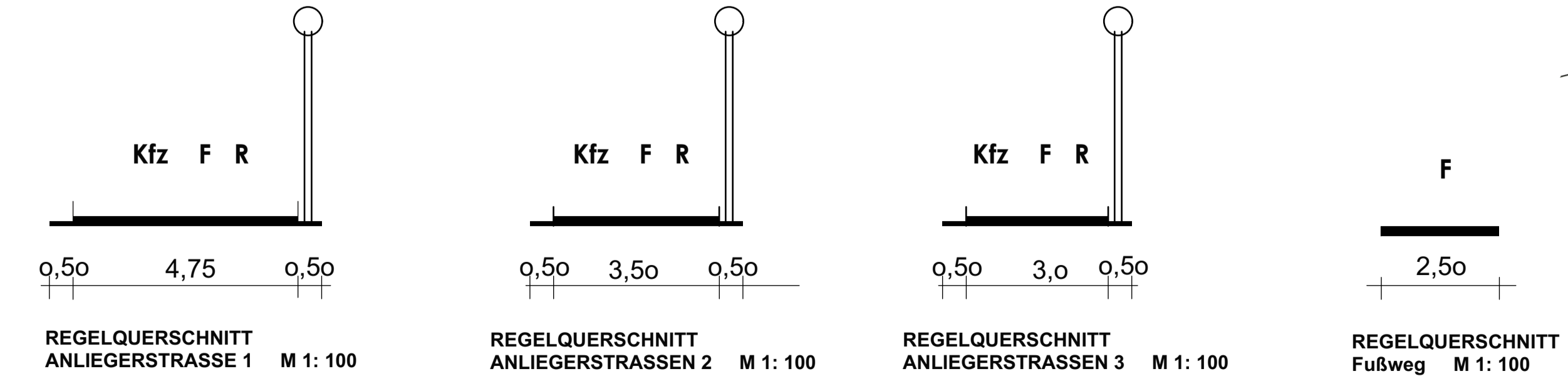
MASSSTAB 1: 1000



Die Planung wurde auf der Grundlage einer Vermessung vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Stefan Möbus, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Bahnhofsstr. 34 in 17 139 Malchin erstellt.

**Kartengrundlage**  
Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Herbert Weiernt, ÖbVI Lindenstrasse 16 - 17 109 Demmin info@vermessung-weiernt.de auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener amtlicher Geländeaufnahmen im September 2017 erstellt.

### REGELQUERSCHNITTE DER 1. ÄNDERUNG

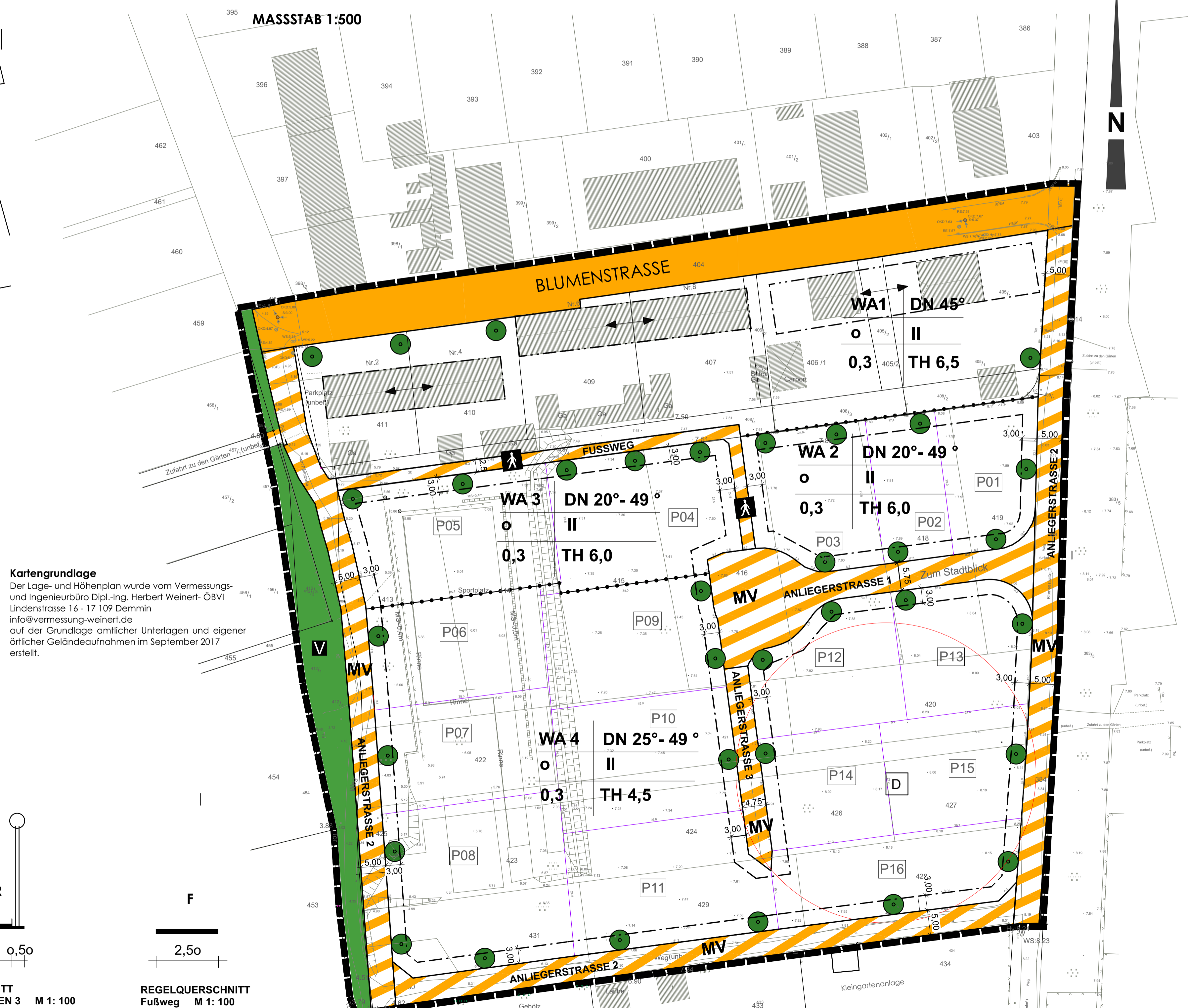


REGELQUERSCHNITT ANLIEGERSTRASSE 1 M 1: 100  
REGELQUERSCHNITT ANLIEGERSTRASSEN 2 M 1: 100  
REGELQUERSCHNITT ANLIEGERSTRASSEN 3 M 1: 100  
REGELQUERSCHNITT Fußweg M 1: 100

# TEIL A PLANZEICHNUNG der 1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG MALCHIN FLUR 11

MASSSTAB 1:500



## ZEICHENERKLÄRUNG

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. 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 z.B. Traufhöhe 4,5 m als Höchstmaß siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise

--- Baulinie

--- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
- Fussweg
- Verkehrsgrün

### 5. 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

### 6. Festsetzungen gemäß § 86 LBO 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

### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 Bau NVO)
- Stellung der Hauptgebäude, Traufrichtung

### 8. Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Fundstelle eines Bodendenkmals, aus dem rechtskräftigen B-Plan vom 16.01.2005 übernommen, im F-Plan-Verfahren nicht mehr von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises MSE erwähnt. Siehe "Hinweise".
- Fundplatz eines Bodendenkmals, (Stellungnahme LK MSE 13.08.2018) Siehe "Hinweise"

### 9. nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 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 LBO M-V

#### 1. Garagen (§12 BauNVO)

Garagen sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig.

#### 2. Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Von den für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Nicht zulässig sind Ferienwohnungen.

#### 3. 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 2,70 m 3,20 m.

#### 4. Dachneigungen / Dachformen

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 45° zulässig.

Im Bereich WA 2 und 3 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 49° zulässig.

Im Bereich WA 4 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 49° zulässig.

#### 5. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in den Bereichen WA 1 und WA 4 auf maximal 40% der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig.

#### 6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude, Garagen und Carports müssen in Bezug zur angrenzenden öffentlichen Straße hinter die Baufucht der Hauptgebäude treten.

#### Gründordnerische 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 Erschließungswegen und -straßen sind an den festgesetzten Standort Pyramiden-Hainbuchen (Carpinus betulus 'Fastigiata') anzupflanzen.

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

Die Bäume sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen: Hochstamm, 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 07.03.2018. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" Nr. 07/2018 am 07. April 2018 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 09.04.2018 beteiligt worden.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Malchins hat am 16. Mai 2018 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. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2018 bis zum 27.07.2018 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 16.06.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" Nr. 12/2018 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. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtvertretung hat den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Malchin, den .....  
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Malchins hat am ..... den geänderten 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. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 Bekanntmachungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. 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

7. 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

8. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Demmin, den .....

Dipl.-Ing. Herbert Weiernt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Malchin, den .....  
Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung 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 Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB 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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanV) 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.

4. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPLG), 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. 298)

5. LBO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016

6. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - 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, 436)

7. 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)

8. 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

7. 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.

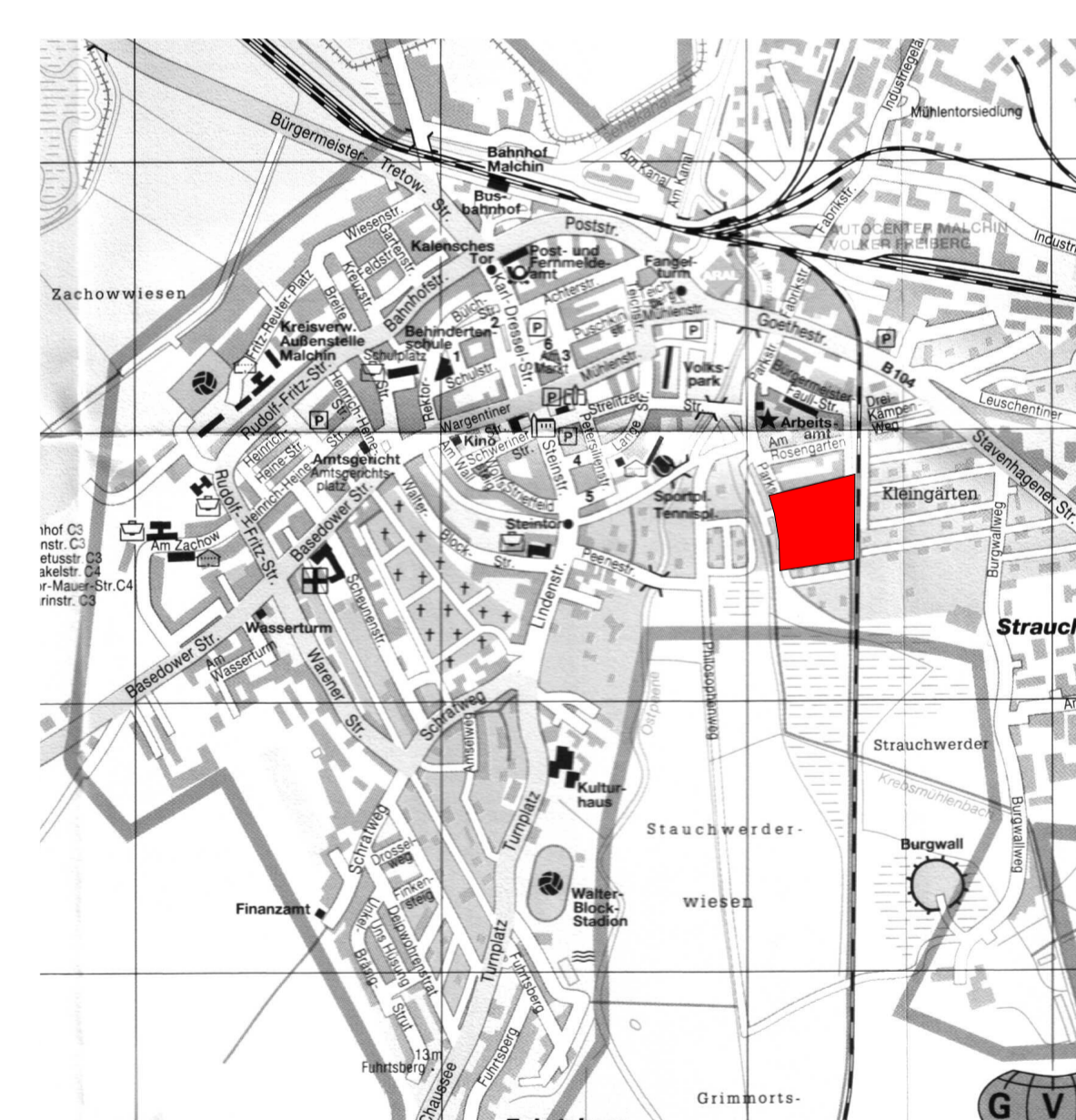
Malchin, den .....  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Demmin, den .....

Dipl.-Ing. Herbert Weiernt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abfahiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen verpflichtet.



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

architekturbüro anke disterheft  
Dipl.-Ing. Architektin (TU)  
Steinstraße 19, 17 139 Malchin  
tel. 03994/222587  
e-mail anke.disterheft@architekturbuero-malchin.de

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

---

ENTWURF 2. Auslegung

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, 16.11.2018

## Inhalt

### I Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Anlass der Planung, Ziele und wesentliche Auswirkungen	6
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
6. Flächennutzungsplan	8
7. Plangrundlage	8

### II Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen	8
Maß der baulichen Nutzung	8
Baulinien, Baugrenzen	9
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V	10
9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	10
10. Natur- und Landschaftsschutz, Pflanzgebot	10
11. Quellenverzeichnis	12

# I Grundlagen des Bebauungsplanes

## 1. Rechtsgrundlagen

- a.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 BGBl. I S. 3634
- b.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) , die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- d.) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. August 2009 BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- e.) Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- f.) Denkmalschutzgesetz ( DSchG M-V ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 ( GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12), letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392)
- g.) 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)
- h.) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V ) vom 27.05.2016 (GVOBl. 11/2016 M-V)

- i.) Landesverordnung über das Regional-  
Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP  
MS-LVO M-V ) vom 15. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 362)

## 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.

Bei der Abgrenzung des Anwendungsbereichs von Bebauungsplänen der Innenentwicklung kommt es darauf an, ob sich das Planungsvorhaben auf Siedlungsflächen bezieht, die im Sinne einer organischen Siedlungsstruktur erweitert oder umgenutzt werden sollen. Die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, die „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ müssen jedoch an vorhandene Siedlungsflächen und die Siedlungsstruktur „anknüpfen“ und diese mit Zentrenbezug entwickeln. Dabei können auch rechtskräftige, aber noch nicht realisierte Bebauungspläne und entsprechende Erschließungsanlagen berücksichtigt werden.

In § 13 a (1) heißt es: „Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. Weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder.....“

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).

Die Stadt Malchin beabsichtigte schon seit dem Jahr des Aufstellungsbeschlusses 2002 mit ihrer Bauleitplanung einer Zersiedlung der Stadt entgegenzuwirken und vor allem innerhalb der bestehenden gewachsenen Grenzen und nicht mehr genutzter Bauflächen die Erschließung neuer Baugebiete zu realisieren.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes war bis vor einigen Jahren mit eingeschossigen Gebäuden der ehemaligen „Blumenschule“ bebaut und großflächig versiegelt. Nach Aufgabe der Schule standen die Gebäude mehrere Jahre leer und wurden Anziehungsort für Vandalismus. Vor einigen Jahren wurde der Abriss der Gebäude als erster Schritt der Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens vorgenommen. Wegen des hohen finanziellen Aufwandes wurde der Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, des Europäischen Vogelschutzgebiets und des FFH-Gebietes liegen außerhalb der städtischen Grenzen und außerhalb des Plangebietes.

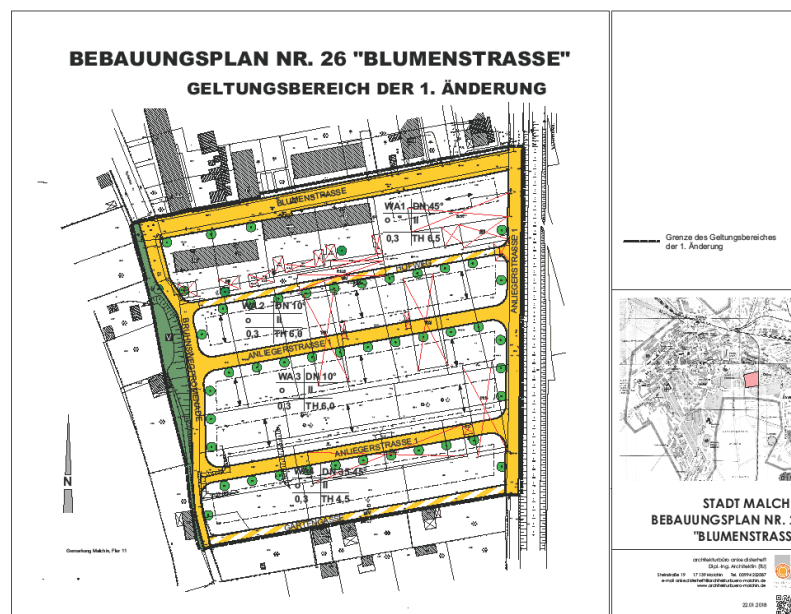
Über den Stadtpark ist das Gebiet direkt an das Stadtzentrum mit einer Entfernung von etwa 400 Metern angebunden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

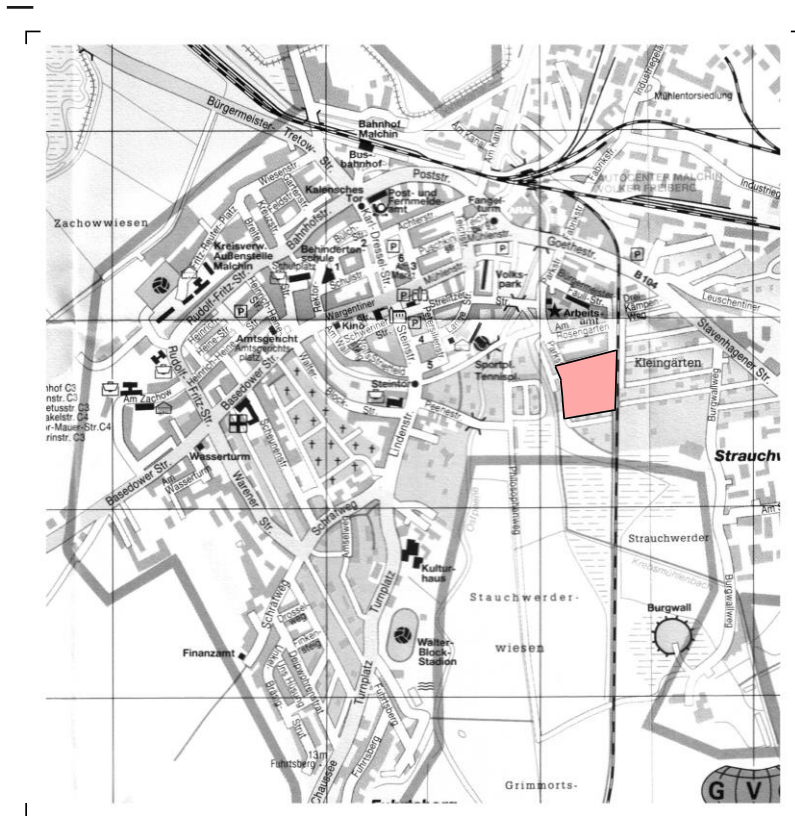
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Blumenstrasse" umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

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.

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**

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 03.05.2018 wurde formuliert, dass zu den Planungsinhalten des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Malchin bereits am 14.11.2003 eine landesplanerische Stellungnahme erfolgte.

„Die nun vorgelegten Unterlagen beinhalten lediglich die Absicht, die ursprünglich geplanten Straßenverkehrsflächen sowie gestalterische Festsetzungen zu ändern.“

„Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Blumenstraße“ stellt somit keinen neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalt dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Malchin entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“

## **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**

### **Art der baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen**

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden Ferienwohnungen nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Wegen der befürchteten Ruhestörung der Bewohner des Baugebietes möchte die Stadt Malchin hier keine Ferienwohnungen zulassen. Im Gemeindegebiet gibt es ausreichende Bauflächen, wo die Nutzungen mit Ferienwohnungen zulässig sind.

### **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 differenziert.

Im Zuge der 1. Auslegung hatte sich gezeigt, dass mehrere Interessenten zweigeschossige Gebäude mit größeren Traufhöhen errichten möchten. Dem Wunsch kommt die Stadt Malchin nach, staffelt diese jedoch innerhalb des Gebietes. So werden in den Bauflächen **WA 2 und WA 3** Traufhöhen von 6,00

Metern zugelassen. Diese Bauflächen grenzen unmittelbar an die ebenso höhere Bebauung der Blumenstraße an.

Für das südliche Baugebiet **WA 4** wird eine geringere Traufhöhe von 4,50 Metern vorgegeben. So wird ein harmonisches, geordnetes Nebeneinander verschieden hoher Gebäude gesichert.

Die maximalen Traufhöhen an der Blumenstraße bleiben mit 6,50 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.

Der Regelquerschnitt der öffentlichen „Anliegerstraße 1“ ist mit 5,75 m Breite so bemessen, dass alle Verkehrsteilnehmer ausreichend Platz finden. Wegen der Erschließung mit einem „Wendehammer“ im Inneren des Gebietes wurde die Breite dieser Verkehrsfläche größer gewählt als bei der außen geführten „Anliegerstraße 2“. Die Anliegerstraße 3 ist mit 4,75 m so bemessen, dass alle Verkehrsteilnehmer die die angebotenen Grundstücke erreichen müssen ausreichend Raum finden. Die Regelquerschnitte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Für die Baufelder WA 2 und WA 3 sind wegen der größeren zulässigen Traufhöhe auch flachere Dachneigungen zulässig. So können 2- geschossige Bauten mit 20° Dachneigung, z.B. als so genannte „Stadtvilla“ entstehen. Ebenso sollen Dachneigungen bis 49° in Anlehnung an die Bebauung der Blumenstraße möglich sein.

Die Dachneigungen wurden im Baufeld WA 4 auf Neigungen zwischen 25° und 49 ° festgesetzt. Der Rahmen lässt genug Freiraum für gewünschte Gebäudedachformen. Verbunden mit der maximalen Neigung von 49° ist die gestalterische Absicht, auch steilere Dächer mit einer ausgewogenen Neigung (45° sind insofern „unentschlossen“) zuzulassen. Dahinter steckt ein ausschließlich architektonischer Gedanke mit dem Nebeneffekt, dass im Dachraum zusätzlich nutzbare Höhe entsteht (z.B. im Spitzboden).

Damit entfallen die im Ursprungsplan teilweise vorgesehenen Pultdächer.

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

Die Erschließungsplanung für das Plangebiet wird die Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen in öffentlichen Flächen vorsehen. Die genauen Aussagen zur Erschließung und zur Löschwasserversorgung werden in der entsprechenden Planung dem Bedarf entsprechend und unter Beteiligung der Versorgungsträger berücksichtigt.

## **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. Hintergrund ist das Einsparen von straßenbegleitenden „Grünstreifen“ als Verkehrsgrün zugunsten der effektiveren Erschließungsaufwendungen. So bleibt der Grundgedanke der straßenbegleitenden Bepflanzung erhalten.

## 11. Quellenverzeichnis

Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte vom 03.05.2018

Folkert Kiepe. Arnulf von Heyl

Baugesetzbuch für Planer  
Grafisch umgesetzt  
aktuelle Kommentierung der Änderungen 3. Auflage

Malchin, den .....

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

Bürgermeister: (Siegel)