

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2019/MC/025
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 19.02.2019
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstraße" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	06.03.2019	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin beschließt auf der Grundlage von § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Blumenstraße“ der Stadt Malchin. Die Begründung wird gebilligt.

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit Begründung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V

§ 10 BauGB

Zur Realisierung der Absichten eines privaten Vorhabenträgers zur Erschließung und Vermarktung des Gebietes der ehemaligen Blumenschule war eine Änderung des B-Planes Nr. 26 notwendig.

Die Stadtvertretung Malchin hat in ihrer Sitzung am 07.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über die 1. Änderung des am 18.02.2003 als Satzung beschlossenen und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.01.2005 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 26 „Blumenstraße“ der Stadt Malchin gefasst und das damit verbundene Verfahren eingeleitet.

Am 16.05.2018 hat die Stadtvertretung Malchin den 1. Entwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 25.06.2018 bis zum 27.07.2018. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf geändert. Der geänderte Planentwurf wurde auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom 05.12.2018 in der Zeit vom 02.01.2019 bis zum 04.02.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte auch eine erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden. Einwände gegen die Planung wurden nicht geltend gemacht. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Änderungsverfahren zunächst abgeschlossen.

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. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde am 29.08.2017 zwischen der Stadt Malchin und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag wurde durch die Stadtvertretung mit Beschluss vom 18.10.2017 (2017/MC/1056) gebilligt.

Anlagen:
Planzeichnung
Begründung

STADT MALCHIN

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

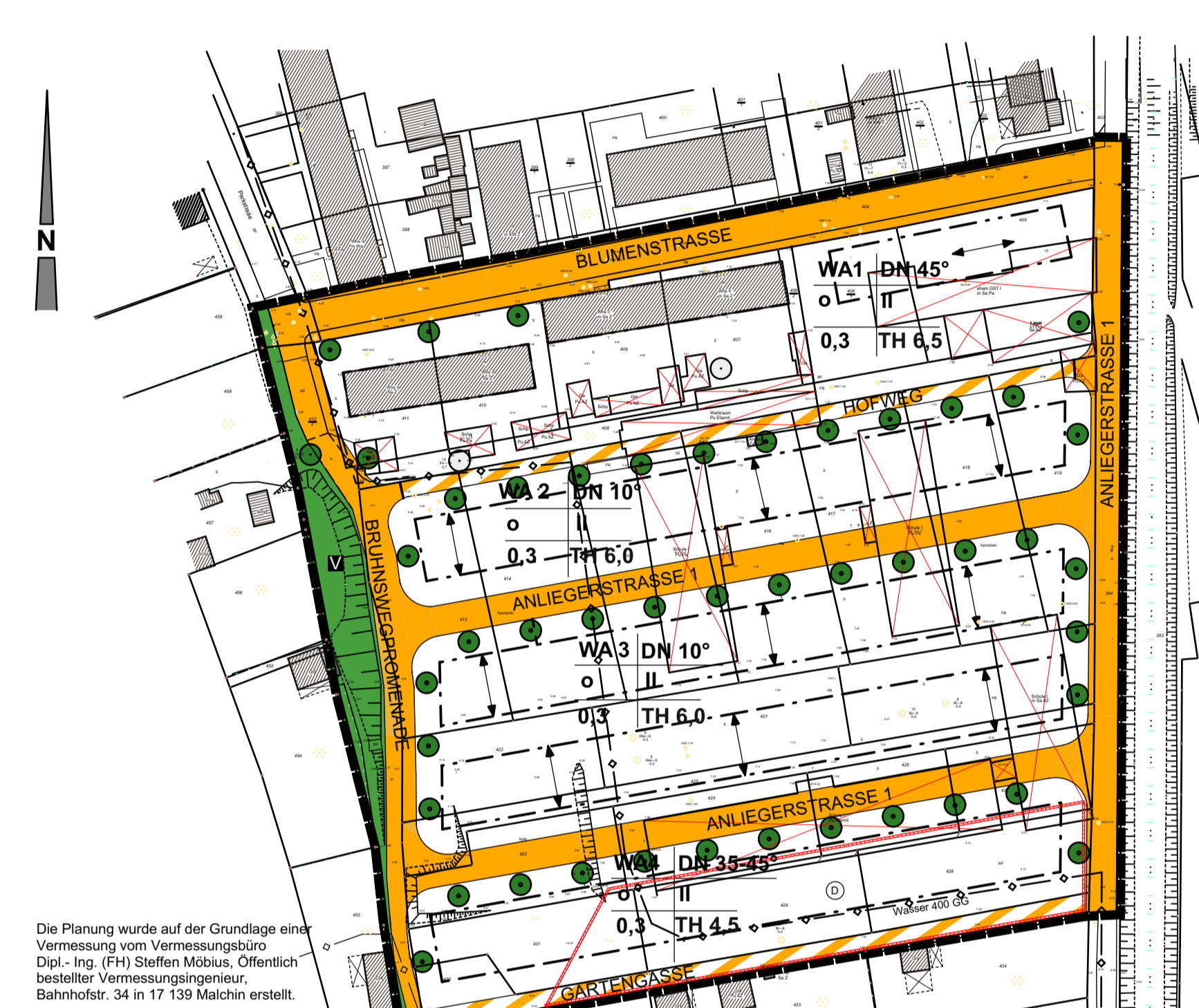


PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13 a 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), 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:

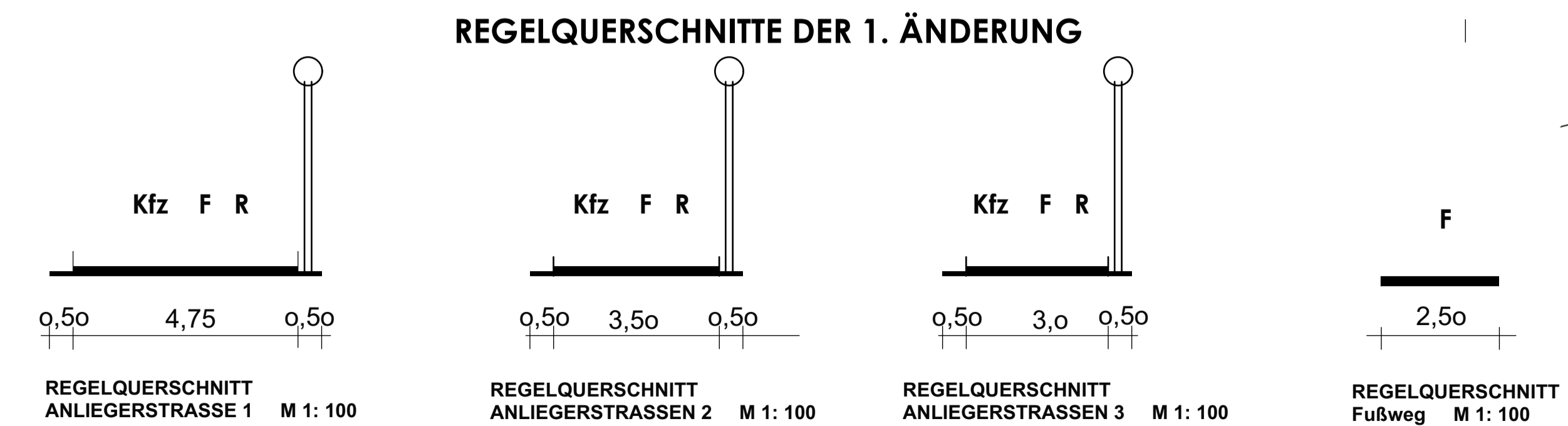
KOPIE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES vom 16.01.2005

MASSSTAB 1: 1000



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

Kartengrundlage
Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Herbert Weiner-OßVI Lindenstrasse 16 - 17 109 Demmin info@vermessung-weiner.de auf der Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener amtlicher 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 z.B. Traufhöhe 4,5 m als Höchstmaß 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
Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
Fußweg
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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau NVO)
Stellung der Hauptgebäude, Traufrichtung
- 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 erwählt. Siehe "Hinweise".
Fundplatz eines Bodendenkmals, (Stellungnahme LK MSE 13.08.2018) Siehe "Hinweise"
- nachrichtliche Übernahme**
41 Flurstücksnummer
7 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.
Nicht zulässig sind Ferienwohnungen.
- 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.
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 20° und 49° zulässig.
Im Bereich WA 4 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 49° zulässig.
- 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 20° und 49° zulässig.
Im Bereich WA 4 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung zwischen 25° 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.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzen 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 Campestris) zu verwenden.
Entlang der Blumenstraße, der parallel dazu verlaufenden Straßen und der inneren Erschließungswegs und -straßen sind an den festgesetzten Standort Pyramiden-Hainbuchen (Carpinus betulus 'Fastigiata') anzupflanzen.
Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unveriegelten Wurzelraum von mindestens 12qm aufweisen.
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

- 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
- 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
- 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 22.04.2018 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
- 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
- Die Stadtvertretung Malchins hat am 05.12.2018 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 02.01.2019 bis zum 04.02.2019 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 15.12.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" Nr. 23/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Malchin, den Bürgermeister
- 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
- 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
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Demmin, den

Dipl.-Ing. Herbert Weiner, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

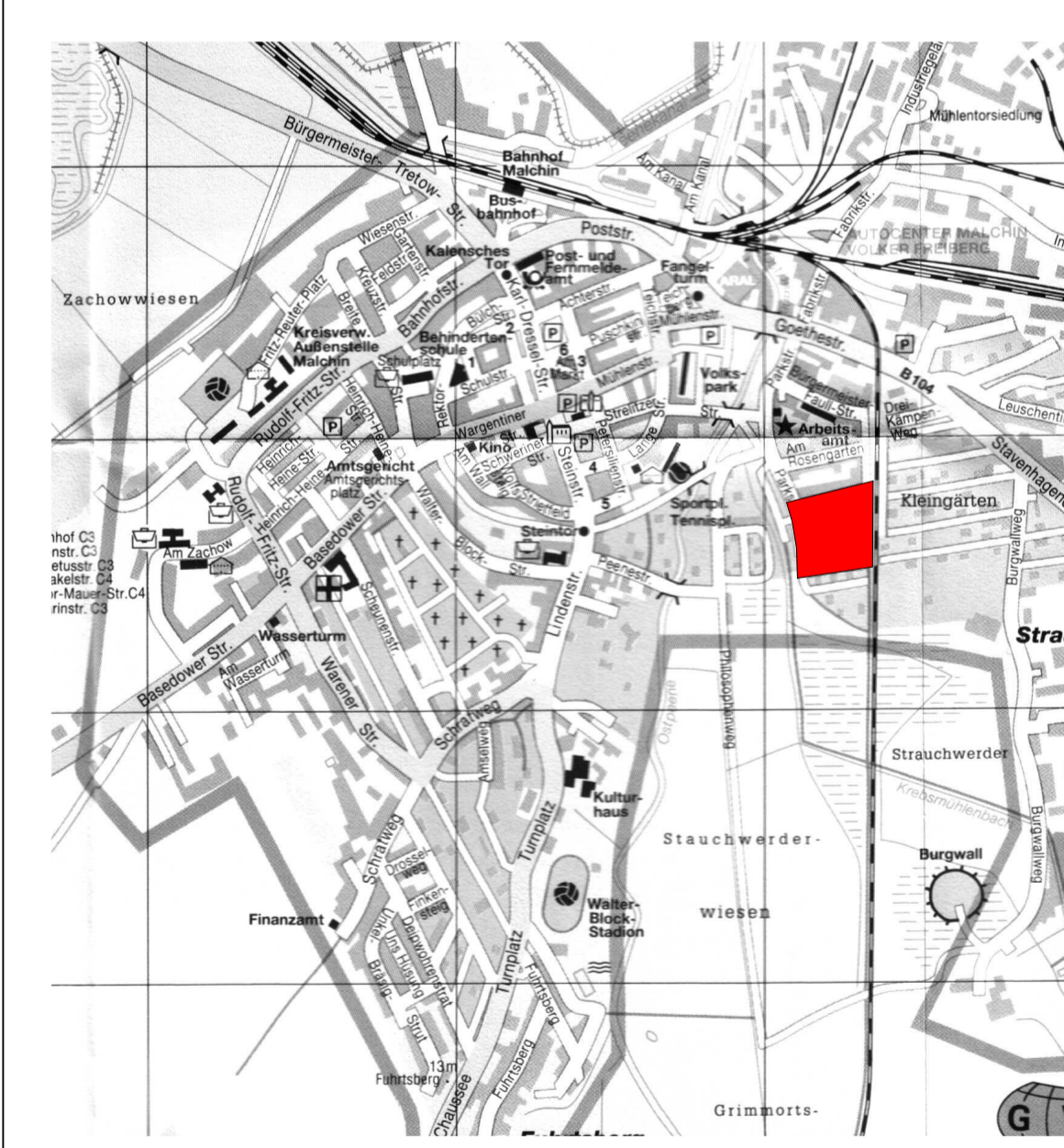
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Malchin, den Bürgermeister
- Die Bekanntmachung über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Blumenstrasse" der Stadt Malchin 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

- 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. 3784)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - 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 (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)
- 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 (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)
- 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

- 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 des Landkreises MSE zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abfälliger 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)
Pinnow 20 17 139 Malchin
tel. 039957 20827
e-mail anke.disterheft@architekturbuero-malchin.de
PLANUNGSSTUFE: SATZUNGSBESCHLUSS
MASSSTAB: 1:500
DATUM: 13.02.2019

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

Satzungsbeschluss

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

Malchin, 13.02.2019

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 (GVObI. M-V 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 436)
- f.) Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVObI. M-V Nr. 1 1998 S. 12), letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. 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 (GVObI. M-V S. 503, ber. S. 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)
- h.) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 (GVObI. 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.

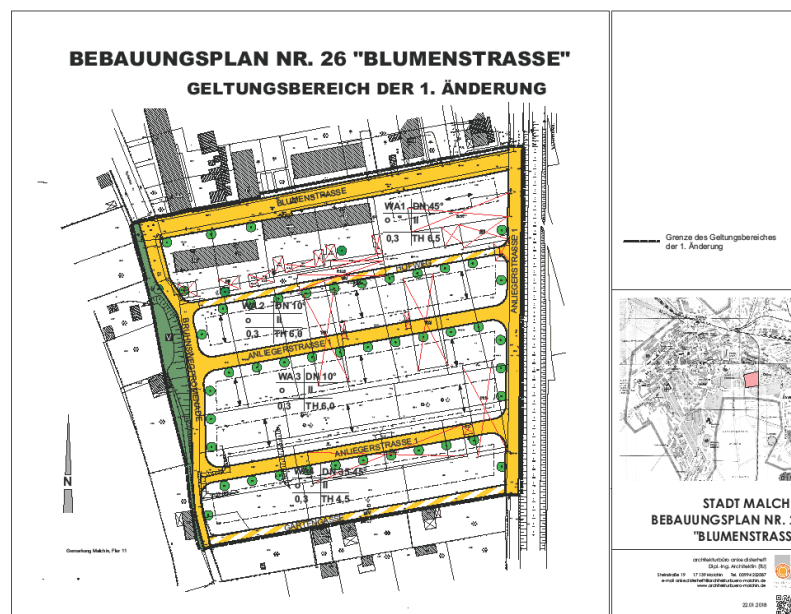
Über den Stadtpark ist das Gebiet direkt an das Stadtzentrum mit einer Entfernung von etwa 400 Metern angebunden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

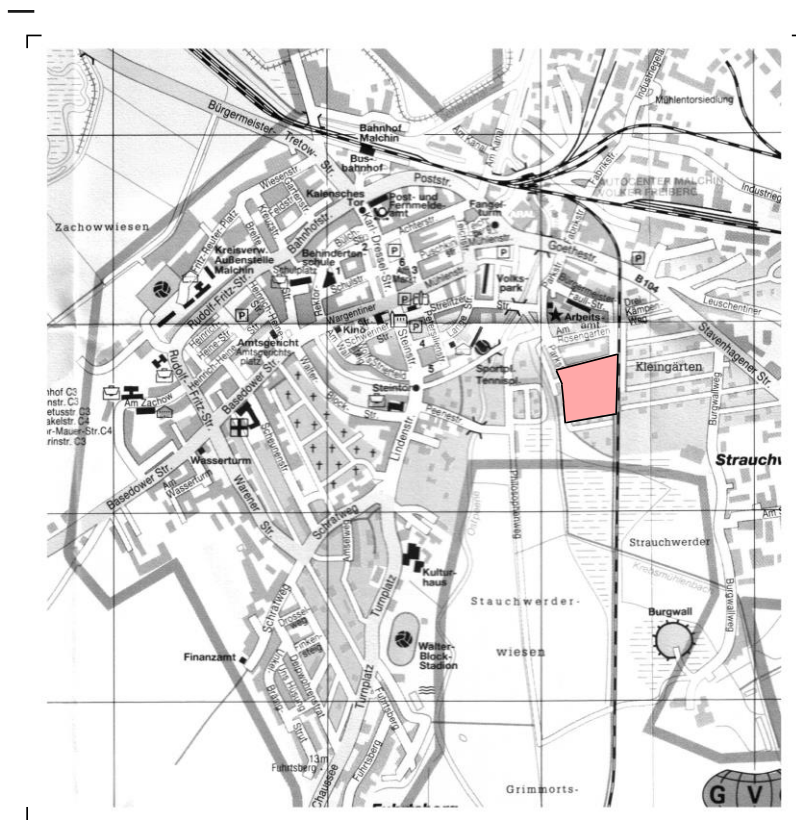
Der Bebauungsplan Nr. 26 "Blumenstrasse" umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

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)