

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2020/MC/047
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 04.08.2020
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Wohnbebauung Wendischhagen" der Stadt Malchin</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	07.09.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	29.09.2020	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	14.10.2020	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorliegende Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnbebauung Wendischhagen“ der Stadt Malchin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt. Es wird beschlossen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet ([www.malchin.de](http://www.malchin.de)) einzustellen.

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

§ 22 KV M-V – Entscheidung der Gemeinde  
§§ 3 - 4a BauGB - Vorschriften zur Beteiligung

Die Stadtvertretung Malchin hat in ihrer Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Wendischhagen“ gefasst und das damit verbundene Bauleitplanverfahren eingeleitet. Als nächste Stufe ist nun die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Bauleitplanverfahrens sowie des Vorhabens selbst obliegt dem Vorhabenträger. Zwischen der Stadt Malchin und dem Vorhabenträger wurde dazu am 18.11.2019 ein Städtebaulicher- und Durchführungsvertrag geschlossen, der durch die Stadtvertretung mit Beschluss vom 03.12.2019 (2019/MC/139) gebilligt wurde.

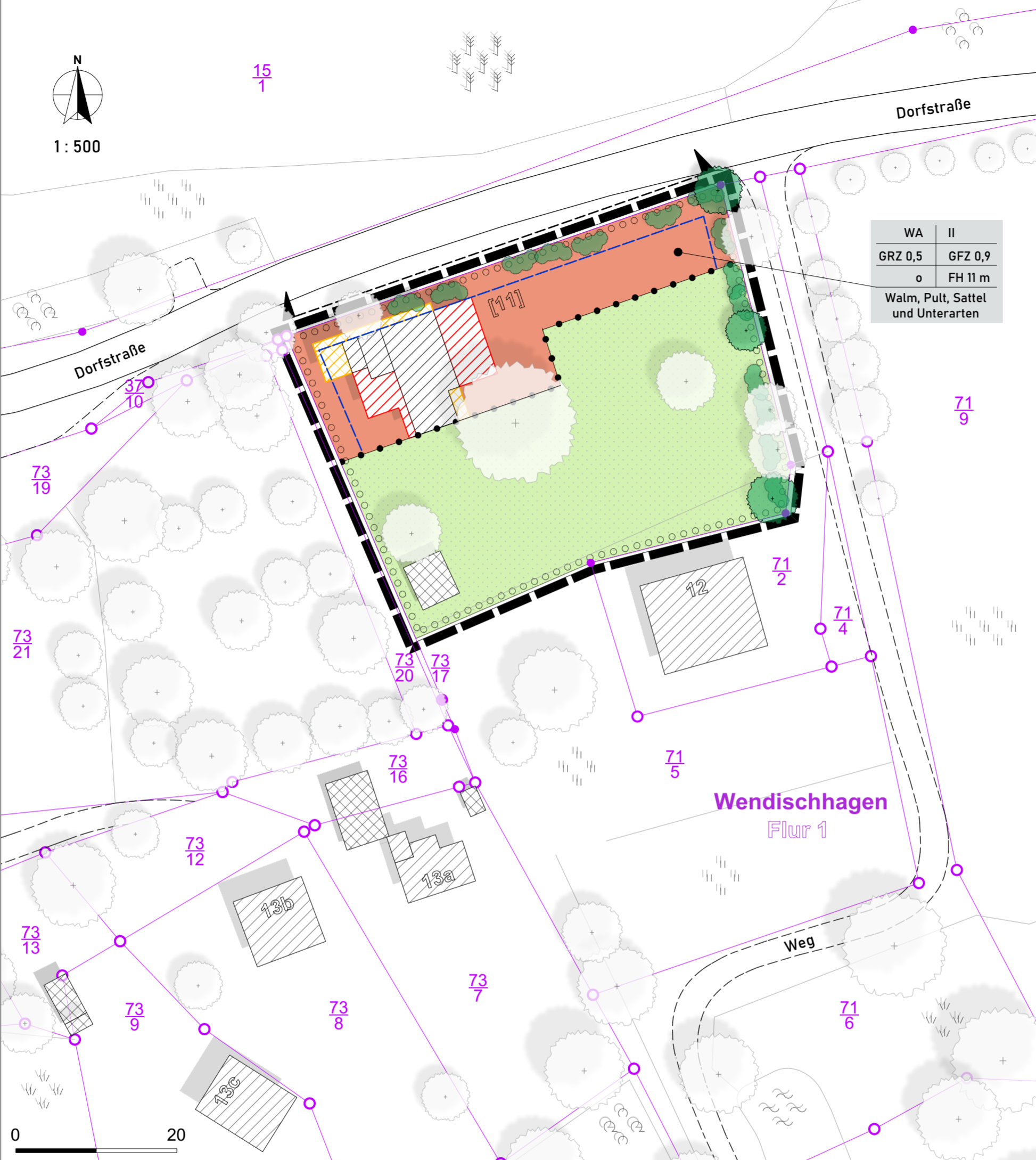
### **Anlagen:**

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

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
STADT MALCHIN  
ORTSLAGE WENDISCHHAGEN  
23.11.2017 - Ausschnitt**



**PLANZEICHNUNG - TEIL A**



WA	II
GRZ 0,5	GFZ 0,9
o	FH 11 m
Walm, Pult, Sattel und Unterarten	

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

**W** -Wohnbaufläche- (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Füllschema der Nutzungsschablone**  
(Inhalt n. BauNVO § 16 (2) und § 22)

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Dachform	

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des Geltungsbereiches des B-Plan
- Baugrenze (§ 23 Nr. 3 BauNVO)
- ▲ Einfahrtsbereich -Einfahrtsführung über Baugrenzen zulässig- (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

**Grünordnerische Festsetzungen**

- Grünfläche (§9 Abs.2 Nr.5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen -unverbindlich- (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Standort Anpflanzungen -unverb. Empfehlung- (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

**Gebäudeplanung**

- Planung -Planungsstand, keine Verbindlichkeit im B-Plan-
- Abbruch -Planungsstand, keine Verbindlichkeit im B-Plan-

**(PRÄAMBEL)**

**Satzung der Stadt Malchin über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Wohnbebauung Wendischhagen"**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung MV (LBauO M-V) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Wohnbebauung Wendischhagen", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, der Textlichen Festsetzung - Teil B, sowie der Schriftlichen Begründung zur Satzung - Teil C, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**(VERFAHRENSHINWEIS)**

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 1, im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

**(VERFAHRENSVERMERKE)**

- Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 31 wurde durch die Stadtvertretung Malchin am 03.12.2019 beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 10.12.2019 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 31 informiert worden.
- Der finale Entwurf (Index C) des B-Planes Nr. 31, bestehend aus Planzeichnung - Teil A, Textliche Festsetzung - Teil B, sowie der Schriftlichen Begründung - Teil C, wurde am bei der Stadt Malchin eingereicht.

**TEXTLICHE FESTSETZUNG - TEIL B**

**1.1 Wohnbaufläche**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Malchin für die Ortslage Wendischhagen (letzter Stand 23.11.2017), ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche beschrieben. Im Bebauungsplan wird für den Projektteil des Flurstücks 71/5 daher eine Wohnbaufläche (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) festgesetzt. Diese grenzt bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen an. Die Einfahrt kann entlang des gekennzeichneten Einfahrtsbereiches geplant werden. Eine Führung über die nördliche Baugrenze hinweg ist zulässig. Auf der Fläche können nach §12 Abs. 1 BauNVO Stellplätze und Garagen (Einschränkungen dazu ergeben sich durch §12 Abs. 2 BauNVO), sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 errichtet werden. Die dargestellten Abbruch und Planungsbereiche sind lediglich als vermerkter Entwurfsstand, und keinesfalls als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes zu betrachten.

**1.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen stellen einen 3 Meter Abstand zu den Flurgrenzen sicher.

**1.3 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

GFZ sowie GRZ beziehen sich auf die gesamte Wohnbaufläche. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Dies umfasst nach §19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, oder Nebenanlagen im Sinne des §14.

**1.4 Anzahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen**

Bauliche Anlagen können mit zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von bis zu 11 Metern errichtet werden. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO oder Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO ist eine maximale Höhe von 4 Metern zulässig.

**1.5 Dachform**

Im Geltungsbereich sind Variationen und freie Kombinationen aus Sattel-, Pult-, und Walmdächern zulässig. Aufgrund der ortsspezifischen und regionalen Traditionen sind keine Flachdächer zulässig. Eine Ausnahme gilt für Nebenanlagen im Sinne des §14 oder Stellplätze/Garagen nach §12 BauNVO, sofern diese keine prägende Wirkung auf das Umgebungsbild haben.

**1.6 Bauweise**

Nur eine offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO ist zulässig.

**1.7 Grünflächen**

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) können grünordnerisch frei gestaltet werden. Eine flächendeckende Begrünung ist anzustreben. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. BauNVO, mit welchen insgesamt maximal 250 m² der Grünfläche überbaut werden dürfen.

**1.8 Anpflanzungen**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches können die Flächen um Sträucher und Bäume ergänzt werden. Die Standortvorgaben für Anpflanzungen sind lediglich als unverbindlicher Empfehlungen zur Verbesserung des Umgebungsbildes zu betrachten, und keinesfalls ein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

**HINWEISE**

**2.1 Bodenfunde**

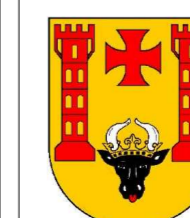
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 5 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§11 DschG M-V).

**2.2 Artenschutz**

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**SATZUNG DER STADT MALCHIN  
ÜBER DEN  
VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN NR. 31  
"WOHNBEBAUUNG WENDISCHHAGEN"**

BAUHERR	Herr Raimund Jürgen Glasow Dorfstraße 12, 17139 Wendischhagen		
PROJEKT	Um- und Anbau eines Stallgebäudes zum Wohnhaus Dorfstraße 11, 17139 Wendischhagen		
BLATTGRÖSSE (BreitexHöhe (mm))	C	16.08.2020	rs
	INDEX	DATUM	NAME
<b>594x420</b>			



**Beratender Ingenieur Roland Otto Schmidt**  
Statik, Konstruktion, Wärme-, Brand- u. Schallschutz  
Große Grüne Straße 23 17192 Waren/Müritzt  
Telefon 03991/665588 Telefax 03991/665589  
Email: statik.schmidt@t-online.de

Um- und Anbau eines Stallgebäudes zum Wohnhaus  
in 17139 Wendischhagen, Dorfstraße 11

**SATZUNG DER STADT MALCHIN  
ÜBER DEN  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31  
"WOHNBEBAUUNG WENDISCHHAGEN"**

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in das beschleunigte Verfahren) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

**SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG - TEIL C**  
(§ 2a Nr. 1 und § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bauherr:**

Herr Raimund Jürgen Glasow  
Dorfstraße 12, 17139 Wendischhagen

**Verfasser:**

Ingenieurbüro Roland Schmidt  
Große Grüne Straße 23, 17192 Waren (Müritz)

**Auftraggeber:**

Amt Malchin am Kummerower See,  
Am Markt 1, 17139 Malchin

**Erstellt:**

Waren den 16.08.2020,

**Beratender Ingenieur Roland Otto Schmidt**  
Statik, Konstruktion, Wärme-, Brand- u. Schallschutz  
Große Grüne Straße 23 17192 Waren/Müritz  
Telefon 03991/665588 Telefax 03991/665589  
Email: statik.schmidt@t-online.de

**Inhaltsverzeichnis**

1	Aufstellungsbeschluss / Grundlagen.....	2
1.1	Vorbemerkungen	
1.2	Planungsgrundlagen	
1.3	Geltungsbereich / Verfahren	
1.4	Ausgangsbedingungen	
1.5	Rechtsgrundlage	
2	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2.1	Städtebauliches Konzept	
2.2	Planfestsetzung	

## **1 Aufstellungsbeschluss / Grundlagen**

### **1.1 Vorbemerkungen**

In 17129 Remplin soll im Ortsteil Wendischhagen in der Dorfstraße 11 ein Stallgebäude zu einem Wohnhaus umgebaut, und um einen Anbau und Garage ergänzt werden. Zur Herstellung des Baurechts bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Malchin für die Ortslage Wendischhagen (Stand 23.11.2017) weist das gesamte betroffene Flurstück 71/5 als Wohnbaufläche aus (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

### **1.2 Planungsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S.3634).

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Ziel der Neubau/Umbau eines Wohngebäudes und einer Garage innerhalb der bestehenden Ortslage Wendischhagen formuliert. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2150 m<sup>2</sup> und bildet den nördlichen Abschnitt des Flurstücks 71/5 (insgesamt 4010 m<sup>2</sup>). Es wird auf einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> geplant.

Die Stadtvertretung Malchin hat am 03.12.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Wohnbebauung Wendischhagen" der Stadt Malchin gefasst und das damit verbundene Verfahren eingeleitet. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 1, im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Der Satzungsbeschluss ist vor dem 31.12.2021 zu fassen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die geplanten Vorhaben nicht begründet. Es ist nicht zu erwarten, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

### **1.3 Geltungsbereich / Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Abschnitt (ca. 2150 m<sup>2</sup>) des Flurstück 71/5 (insgesamt 4010 m<sup>2</sup>) der Flur 1, Ortslage Wendischhagen.

### **1.4 Ausgangsbedingungen**

Der Entwicklungsprozess der Ortslage Wendischhagen kann als abgeschlossen betrachtet werden, mit einer Neuausweisung von Baugrundstücken ist nicht zu rechnen. Eine Ausnahme bilden mögliche Baulücken. An der Dorfstraße 12 soll nun ein Stallgebäude zu einem Wohnhaus umgebaut, und um einen Anbau sowie Garage ergänzt werden. Dazu bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Um- und Anbau des Gebäudes wird den rechtlichen Maßgaben des Baurechts nicht widersprechen. Hierbei wird der Grenzabstand zu den benachbarten Flurstücken von 3 Metern eingehalten. Die Anbindung zur Straße besteht bereits durch den Bestand, weitere Eingriffe sind nicht notwendig. Der geplante Um- und Anbau zum Wohnhaus wird die stilistischen baulichen Merkmale der Umgebung aufgreifen und sich gestalterisch an der Architektur der vorhandenen Gebäude orientieren.

An der Westseite des Geltungsbereiches grenzen zum einen die weitere Wohnbaufläche nach FNP, sowie unter nicht besonderem Schutz stehende Grünflächen.

Zur Nordseite wird das Flurstück durch die Dorfstraße, und zur Ost-, und Südseite von einem von ihr abzweigenden Weg (beide im FNP ausgewiesen als Straßenverkehrsflächen) begrenzt. Hinter den Verkehrsflächen schließen sich Grünflächen und weitläufige Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 5 Abs. 4 BauGB) mit Landschaftsschutzgebieten, Nationalpark, sowie Naturdenkmälern an. Ebenfalls sind FFH-Schutzgebiete ausgewiesen. Kein Abschnitt des Flurstücks grenzt an besonderem Schutz unterliegenden Naturflächen. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

## 2 Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das Bauvorhaben nutzt Nachverdichtungs-, sowie Sanierungsmaßnahmen. Die Klinkerfassade, ein in roter Biberschwanzdeckung gedecktes Krüppelwalmdach sowie grüne Fenster und Türen lassen sich in die regional traditionelle Bauweise und ihre Gestaltung einordnen.

### 2.2 Planfestsetzung

#### Bauliche Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Malchin für die Ortslage Wendischhagen (letzter Stand 23.11.2017), ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche beschrieben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 2150 m<sup>2</sup>) werden 760 m<sup>2</sup> als ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Dieses grenzt bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen an.

Die Einfahrt kann entlang des gekennzeichneten Einfahrtsbereiches geplant werden, um durch die bereits bestehende Anbindung des Bestandes zur Straße keine baulichen Einschränkungen zu haben. Veränderungen der Lage der Einfahrt werden in ihrer Erscheinung keinen Einfluss auf das Umgebungsbild haben. Eine Führung der Zufahrt über die nördliche Baugrenze hinweg ist zulässig. Der durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken verursachte private Stellplatzbedarf ist auf dem Grundstück einzuräumen. Auf dem Allgemeinen Wohngebiet können nach §12 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen (Einschränkungen dazu ergeben sich durch §12 Abs. 2 BauNVO), sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 errichtet werden.

Die dargestellten Abbruch-, und Planungsbereiche sind lediglich als vermerkter Entwurfsstand, und keinesfalls als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes zu betrachten. Die Baugrenzen stellen einen 3 Meter Abstand zu den Flurgrenzen sicher. Die GFZ von 0,5 sowie GRZ von 0,9 beziehen sich auf das Wohngebiet, welches mit 760 m<sup>2</sup> ohnehin schon weniger als 20% der Fläche des Flurstücks einnimmt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Dies umfasst nach §19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, oder Nebenanlagen im Sinne des §14. Dadurch wird eine schonende Nachverdichtung gesichert.

Bauliche Anlagen können mit zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von bis zu 11 Metern errichtet werden. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO oder Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO ist eine maximale Höhe von 4 Metern zulässig.

Im Geltungsbereich sind Variationen und freie Kombinationen aus Sattel-, Pult-, und Walmdächern zulässig. Aufgrund der ortsspezifischen und regionalen Traditionen sind keine Flachdächer zulässig. Eine Ausnahme gilt für Nebenanlagen im Sinne des §14 oder Stellplätze/Garagen nach §12 BauNVO, sofern diese keine prägende Wirkung auf das Umgebungsbild haben.

Nur eine offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO ist zulässig.

#### Grünflächen

Die weiteren Flächen von rund 1390 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich sind als Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) grünordnerisch frei zu gestalten. Eine flächendeckende Begrünung ist anzustreben. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. BauNVO, mit welchen insgesamt maximal 250 m<sup>2</sup> der Grünfläche überbaut werden dürfen.

#### Anpflanzungen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches können die Flächen um Anpflanzungen jeglicher Art ergänzt werden. Die Standortvorgaben für Anpflanzungen sind lediglich als unverbindliche Empfehlungen zur Verbesserung des Umgebungsbildes zu betrachten, und keinesfalls ein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Waren den 16.08.2020,