

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2021/MC/069
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 24.06.2021 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
<b>Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" der Satdt Malchin</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	07.07.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Öffentlich	07.07.2021	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen.

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, 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  
§§ 2 – 4 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat am **08.05.2019** den Aufstellungsbeschluss über den B-Plan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin gefasst und das damit verbundene Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Um die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Planverfahrens sowie der Erschließung obliegt der Grothkopp GbR, Schratweg 6, 17139 Malchin. Zwischen der Stadt Malchin und der Grothkopp GbR wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **Anlagen:**

Planzeichnung zum Vorentwurf (Stand 22.06.2021)  
Begründung zum Vorentwurf (Stand 22.06.2021)



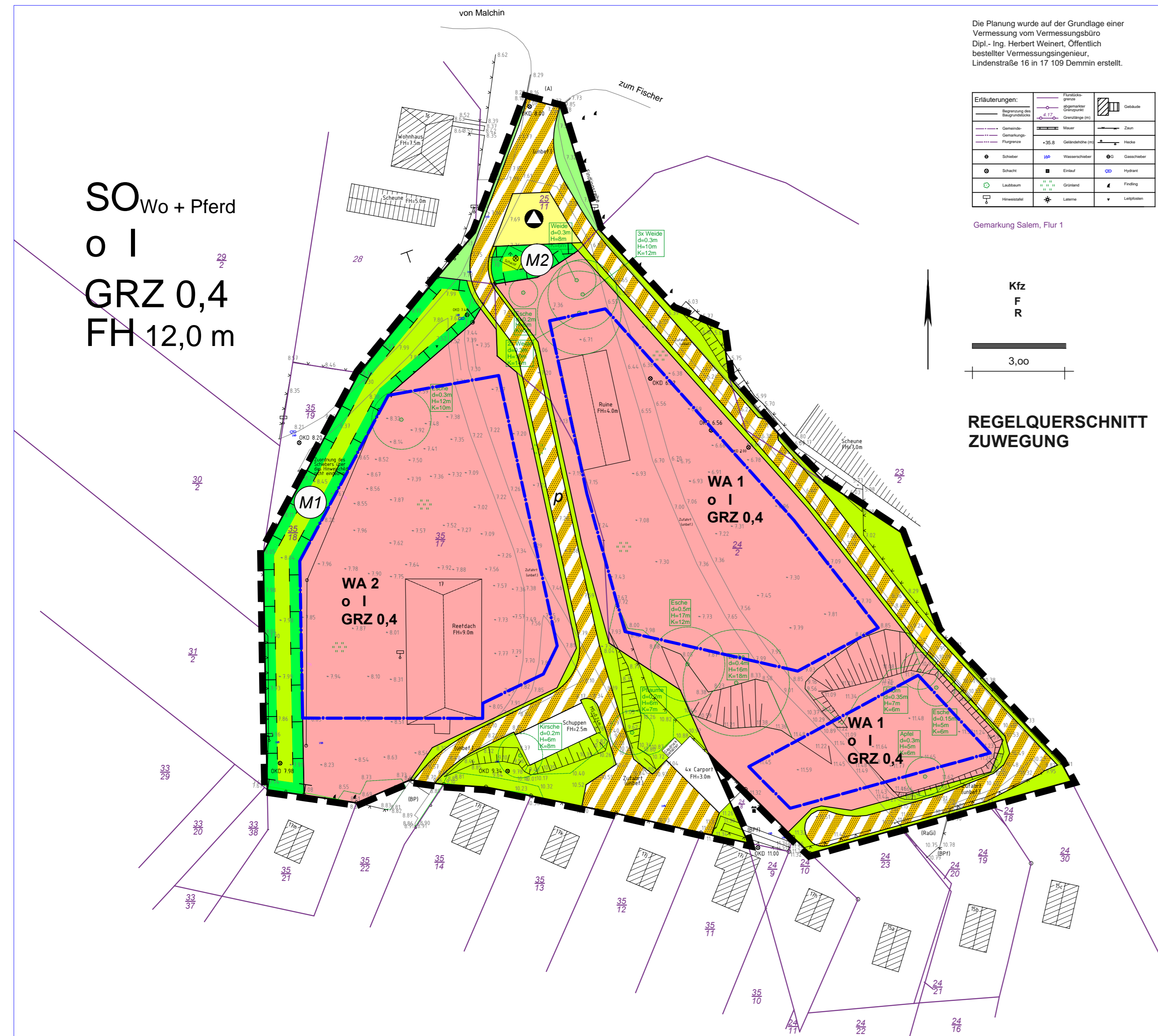
# Vorentwurf zur Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe"

für das Gebiet im Zentrum der Ortslage Salem, nördlich begrenzt durch den Dorfplatz und südlich begrenzt durch eine Bungalowsiedlung, Flur 1, Flurstücke 24/2, 35/17, 35/18, 25/11 (tw) und 23/2 (tw) der Gemarkung Salem.



## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### I. Planzeichnerische Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**TH 4,5** Traufhöhe 4,5 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)

— Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche entsprechend Straßenquerschnitt, Wendeeinrichtung als einseitiger Wendehammer gemäß RASL.  
**p** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: private Verkehrsfläche

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

■ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
 ▲ Abfall

#### 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§§ 2(4) und (4), §(1)13 und (6) BauGB 9)

— Telekommunikation oberirdisch

#### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ private Grünflächen  
 ■ öffentliche Grünflächen

#### 8. 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)

● Erhaltung von Bäumen  
 ● Erhaltung von Sträuchern  
 ● Anpflanzen von Bäumen

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 9. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

## II. Planzeichen ohne Normcharakter

### 1. Katasterliche Grundlagen

Flurstück  
 - Flurstücksgrenze  
 - Flurstücksnummer  
 - vermärkter Grenzpunkt  
 - nicht vermärkter Grenzpunkt  
 - Zuordnungspfeil  
 Flur  
 - Flurnummer  
 - Flurgrenze  
 Gemarkung Malchin - Gemarkungsname

## 2. Sonstige Kennzeichnungen

● 2,17 Höhenpunkt in m über NNH  
 ● vorhandener Baum, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt  
 ● vorhandener Strauch, der nicht dem Erhaltungsgebot unterliegt

## III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung - nachrichtliche Darstellung

■ vorhandene Wohnbebauung  
 ■ vorhandene Nebengebäude  
 ● vorhandener Strauch  
 ● vorhandener Baum

## IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Landesbauordnung M-V (LbauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V, S. 331)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V, S. 431, 436)

## V. Hinweise

1. Längen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.
2. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen des Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Lindenstraße 16, 17109 Demmin vom November 2019.

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB, § 86 LBauO M-V

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

1.1. - Allgemeines Wohngebiet -

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Baugebiet dem Wohnen.

1.2. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, wie z. Bsp. Geräteräume, Gartenlauben, Einrichtungen für Abfallbehälter
- Stellplätze und Carports, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

1.3. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese direkt mit einer Wohnung verbunden sind (Pension),

1.4. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsgaststätten,
- sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeanteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

2.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies gilt gleichfalls für Garagen und Carports.

2.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze können zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

## II. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V und § 84 LBauO M-V

### 1. Für die im Geltungsbereich der Satzung innerhalb der festgesetzten Wohngebiete zu errichtenden Hauptgebäude gelten folgende Festsetzungen:

- 1.1. Dach  
 1.1.1. Es sind nur Hauptgebäude mit Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- bzw. Satteldächern zulässig. Nebengebäude sind von dieser Regelung nicht betroffen.

## 2. Ordnungswidrigkeiten:

- 2.1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig in den Punkten 1.1 und 1.2 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt.
- 2.2. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## III. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB

1.1. Eingriffskompensation der zu erwartende Eingriff in Höhe von 2.084 KfA/m² (M 1) und 1.325 KfA/m² (M 2) FAQ wird innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Maßnahme	Pflanzliste:	
M1 Heckenpflanzung Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	Strauchpflanzungen (0,75 Stck/m²) - Schlehe (Prunus spinosa) 25% - Ein- und Zweigr. Weißdorn (Crataegus spec.) 20% - Strauchhasel (Corylus avellana) 15% - Hundrose (Rosa canina) 15%	
M2 Heckenpflanzung Die Hecke dient gleichzeitig als Sichtschutz.	- Brombeere (Rubus fruticosus) 10% - Kornelkirsche (Cornus Mas L.) 10% - Gew. Schneeball (Viburnum opulus) 5%	

1.2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Die Heckenpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflanzen, Mindestreihenzahl 2,0 und Mindestbreite 5,0 m.

Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, 3-triebig  
 Pflanzdichte: Bäume als Heister mind. 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (STU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung; Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m

Sicherung der Pflanzung durch Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss

Die mit dem Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

### 1.3. Gesetzlicher Gehölzschutz

Für das Fällen von Bäumen ist ein gesonderter Antrag zu stellen und wird erst zulässig, wenn der Baufortschritt die Fällung notwendig macht. Hierzu wird ein gesonderter Bescheid der unteren Naturschutzbehörde erlassen. Kompensation nach Baumschutzkompensationsklass M-V mit Pflanzqualität: einheimischer Baum, Stammdurchmesser 16/18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen, Dreibock

## IV. Textliche Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal vorhanden.

#### HNWISZ ZUM VERHALTEN BEI ZUFALLSFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenröhren, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verteilte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmutz, Gerätschaften aller Art (Spießeisene, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
 Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
 Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

## Verfahrensvermerke

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Malchin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am ..... beschlossen.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 LPfG MV und § 246a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte am .....  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am ..... durchgeführt worden.  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text, sowie der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am ..... veröffentlicht worden.  
 Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Malchin am Kummerow See unter der Internetadresse <http://www.amt-malchin-am-kummerow-see.de>.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

Mo. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr  
 Di. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 17.30 Uhr  
 Mi. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 15.30 Uhr  
 Do. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr und 13.30 Uhr - 15.30 Uhr  
 Fr. 08.30 Uhr - 12.00 Uhr

im Amt Malchin am Kummerow See, Baumt. Am Markt 1, 17139 Malchin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am ..... veröffentlicht worden.  
 Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Malchin unter der Internetadresse <http://www.amt-malchin-am-kummerow-see.de>.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am ..... mitgeteilt worden.  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand wird am ..... geprüft und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Demmin, den ..... - Siegel - Dipl.-Ing. H. Weinert  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am ..... gebilligt.  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" wurde durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... AZ: ..... bestätigt.  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe", bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B-Text wird hiermit ausgestellt.  
 Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

13. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Malchin dem "Malchiner Generalanzeiger" am ..... 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeiten und Erfolgen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
 Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe" ist mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Malchin, den ..... - Siegel - Bürgermeister

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



## Vorentwurf zur Satzung der Stadt Malchin über den Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhe"

Stand: Juni 2021

Maßstab 1 : 500

BEARBEITET DURCH:  
**Ingenieurbüro Teetz**  
 Mühlenteich 7, 17109 Demmin  
 Tel. 03998 / 22 20 47 info@b-teetz.de

**Stadt Malchin**  
**- Der Bürgermeister -**

***Vorentwurf***  
**Bebauungsplan Nr. 30**  
**„Salemer Höhe“**  
**der Stadt Malchin**

**Begründung**  
**Teil - I (allgemeiner Text)**

Stand: 22. Juni 2021

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7  
17109 Demmin  
Tel. 03998/ 222047  
Mail: [info@ib-teetz.de](mailto:info@ib-teetz.de)

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
Inhaltsverzeichnis: .....		1
1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.1	Erfordernis der Planung .....	2
1.2	Ziel der Planung .....	2
2	Städtebauliches Erfordernis.....	2
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Planungsrechtliche Situation .....	5
4.1	Grundlagen .....	5
4.2	Übergeordnete Vorgaben .....	5
	<i>Bodenschutz/Altlasten</i> .....	5
	<i>Hochwasserschutz</i> .....	6
	<i>Denkmalschutz</i> .....	6
4.3	Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	6
	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	6
	<i>Landschaftsplan</i> .....	6
5	Bestandsituation .....	7
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	7
5.2	Verkehrerschließung .....	7
5.3	Ver- und Entsorgung .....	7
	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	7
	<i>Löschwasser/ Brandschutz</i> .....	7
	<i>Abwasserbeseitigung</i> .....	7
	<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i> .....	7
	<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i> .....	8
	<i>Energieversorgung</i> .....	8
	<i>Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft</i> .....	8
6	Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB.....	8

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Erfordernis der Planung**

Die Stadt Malchin verfügt über einen am 15. November 2017 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und seit dem Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist bisher als eine 5.820 m<sup>2</sup> große Teilfläche für Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sowie als eine 2.910 m<sup>2</sup> große Teilfläche für Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat am 08. Mai 2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin in der öffentlichen Stadtvertreterversammlung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Um die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ soll im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als vorrangige Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

### **1.2 Ziel der Planung**

Mit der angestrebten Bauleitplanung sollen die Zufahrt zu den, an das Plangebiet südlich angrenzenden Wochenendhausgrundstücken, die Nutzung der vorhandenen Nebengebäude als Garage nachhaltig gesichert und die Bebauung der ehemals vorhandenen Bauernstellen wieder ermöglicht werden.

Die geplanten Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen fürs allgemeine Wohnen vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende allgemeine Wohngebiete zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung zu den am Plangebiet angrenzenden Nutzungen hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse, sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des im Parallelverfahren aufgestellten



Am südlichen Rand des Plangebietes sind auf dem Flurstück 35/17 zwei Nebengebäude vorhanden, die von den an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümern als Garagen genutzt werden. Diese Nutzung ist zwingend zu erhalten.

Über die Grundstücke 24/2 und 35/17 werden die südlich am Plangebiet angrenzenden Wochenendhausgrundstücke verkehrsmäßig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über zwei unbefestigte und unversiegelte Wege. Eine andere Möglichkeit der Zufahrt zu diesen Grundstücken besteht nicht.

Für eine Teilfläche des Grundstückes 24/2 ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Gehölzfläche gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V als „Naturnahes Feldgehölz“ unter Schutz gestellt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum unterliegen seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

Um die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhen“ soll im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als vorrangige Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

### **3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Plangebiet:	Gemeinde:	Stadt Malchin
	Gemarkung:	Salem
Plangeltungsbereich:	Flur:	1
	Flurstücke:	24/2, 25/11 (als Teilfläche), 35/17 und 35/18
	Gemarkung:	Salem

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Salem, der Stadt Malchin und gehört somit zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha (8.730 m<sup>2</sup>), befindet sich auf den Flurstücken 24/2, 25/11 (als Teilfläche) 35/17 und 35/18 in der Gemarkung Salem, Flur 1, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: südliche Asphaltkante der Zufahrt zum Plangebiet von der öffentlichen Stadtstraße,
- Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 23/2 in der Flur 1,
- Süden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 24/8, 24/23, 24/19, 24,30, 35/11 bis 35/14, 35/21 und 35/22 in der Flur 1,
- Westen: östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 28, 30/2, 31/2 und 35/19 in der Flur 1.

Als Planungsgrundlage diene der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Grundlagen**

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V, S. 331)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1509, 1510 f.)

### **4.2 Übergeordnete Vorgaben**

#### *Bodenschutz/Altlasten*

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG in Verbindung mit § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

#### *Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tag treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

### **4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

#### *Flächennutzungsplan*

Die Stadt Malchin verfügt über einen am 15. November 2017 durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genehmigten und seit dem 03. Dezember 2017 wirksamen Flächennutzungsplan. Seit dem 28. März 2021 ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Das Plangebiet zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohngebiet dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan angepasst.

#### *Landschaftsplan*

Mit dem Flächennutzungsplan wurde für die Stadt Malchin ein Landschaftsplan entwickelt. Dieser Plan ist ebenfalls seit 2017 wirksam.

## **5 Bestandsituation**

### **5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbe-  
reich zwischen ca. 6,2 m ü.NHN bis ca. 11,5 m ü. NHN.

Im Plangebiet befinden sich zwei verfallende und leerstehende Gebäude mit angrenzenden,  
überwachsenen befestigten Hofflächen, sowie zwei als Garagen genutzte Nebengebäude.

Über das Plangebiet werden die südlich am Plangebiet angrenzenden Wochenendhausgrund-  
stücke verkehrsmäßig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über zwei unbefestigte und unversiegelte  
Wege.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum unterliegen seit Jahren keiner nach-  
haltigen Nutzung.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die befestigte Stadtstraße von Neukalen über  
Salem nach Gorschendorf an. Für die geplante Nutzung entsteht keine zusätzliche Verkehrsbe-  
lastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führt vor-  
rangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der nördlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind lediglich im Plangebiet ergänzende Ver- und Entsorgungsein-  
richtungen geplant.

#### *Trinkwasserversorgung*

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Trinkwasserversorgungseinrichtungen im  
Plangebiet erweitert.

#### *Löschwasser/ Brandschutz*

Das Löschwasser wird durch das vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetz abgedeckt.

#### *Abwasserbeseitigung*

Das durch die Nutzung des Plangebietes entstehende Abwasser wird in die örtliche Abwasser-  
kanalisation abgeleitet.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bo-  
denbeschaffenheit nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Flur-  
stück zur Versickerung gebracht.

#### *Umgang mit wassergefährlichen Stoffen*

Für die im Zusammenhang mit der Lagerung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

#### *Energieversorgung*

Für die geplante Nutzung sind keine weiteren Energieversorgungseinrichtungen geplant.

#### *Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft*

Die durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche entstehen Abfälle werden durch die kommunale Abfallentsorgung beseitigt.

### **6 Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten einzelne, von der Planänderung betroffene Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange (z.B. Versorgungsträger) die Möglichkeit, Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 zu formulieren. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken bei der Relevanz werden durch die Stadtvertretung Malchin die entsprechenden Hinweise in der Begründung zur Satzung zu verankert.