

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/MC/068
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 24.06.2021 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	07.07.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Öffentlich	07.07.2021	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Der anliegende Vorentwurf über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin einschließlich der Begründung mit Umweltbericht 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) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§§ 3 und 4 BauGB

Eine Änderung des seit 03.12.2017 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin ist notwendig, da der B-Plan Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin nicht vollständig den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB nachzukommen, erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“.

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:

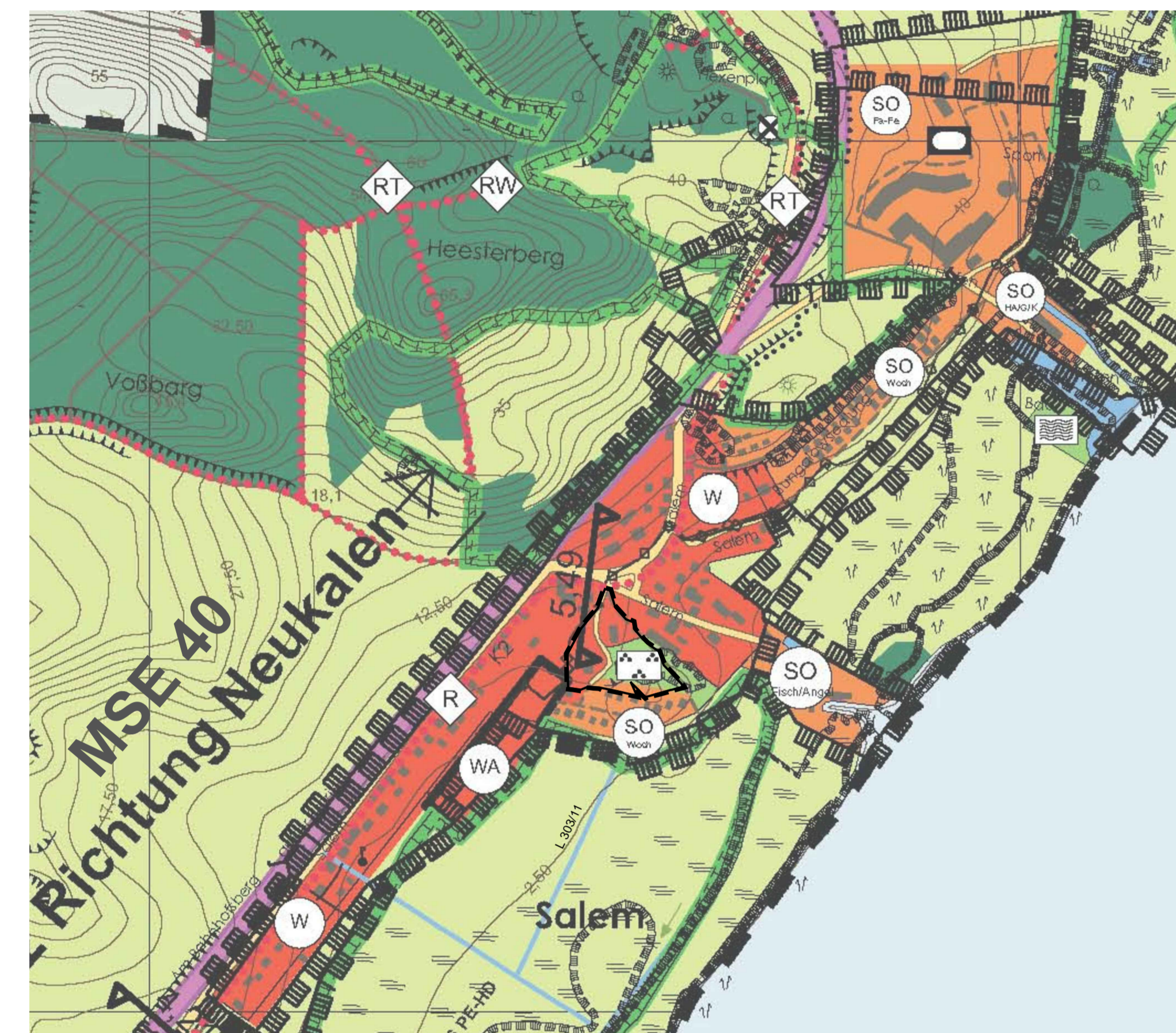
Planzeichnung zum Vorentwurf (Stand 22.06.2021)
Begründung zum Vorentwurf (Stand 22.06.2021)

Stadt Malchin

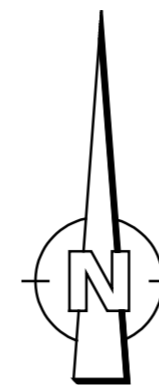
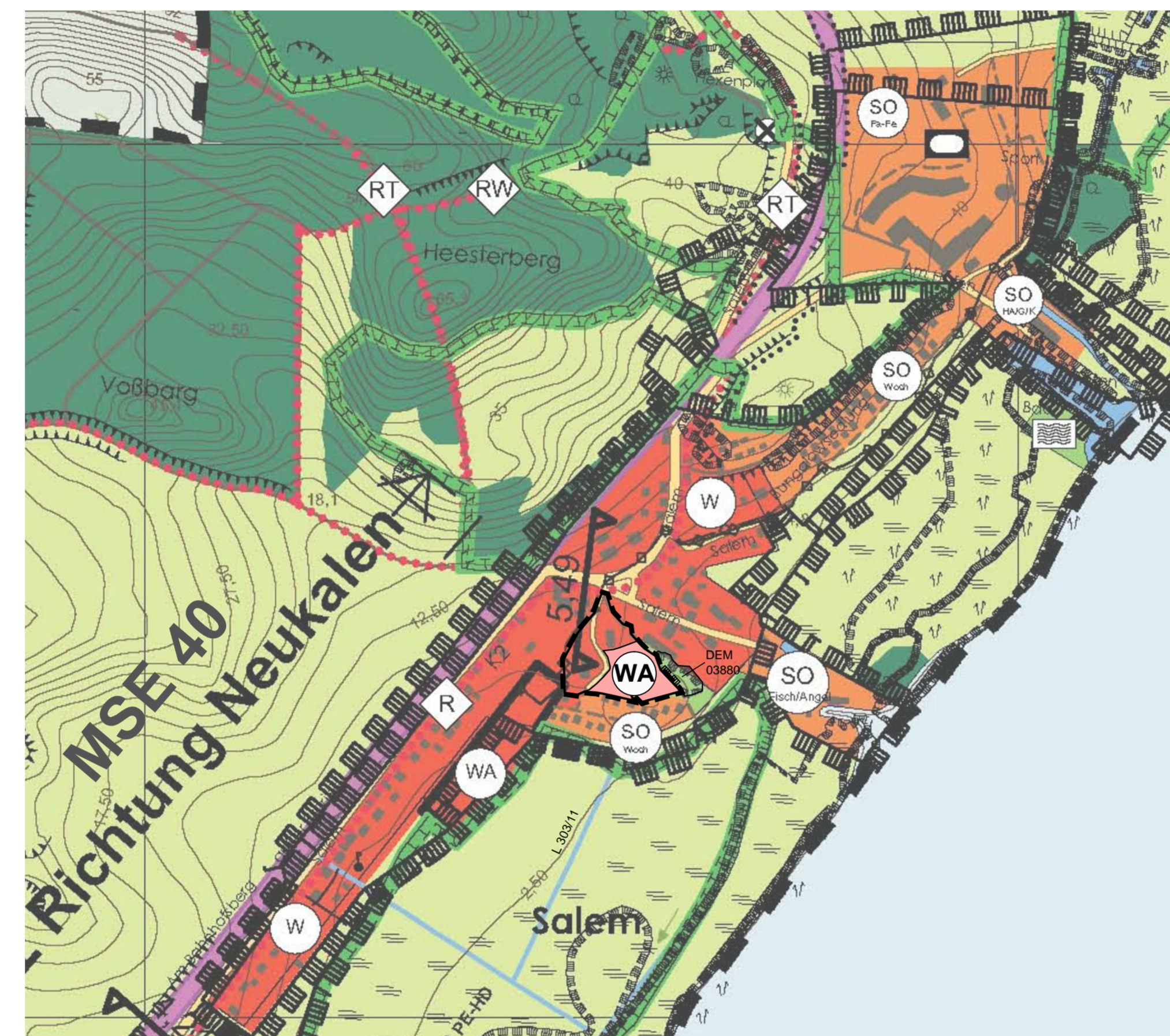
Vorentwurf 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin i.V. m. Bebauungsplan Nr. 30 "Salemer Höhen"

Nachrichtliche Darstellung

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Malchin
Planzeichnung Maßstab 1 : 5.000



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin
Planzeichnung Maßstab 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Darstellungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

II. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung - nachrichtliche Darstellung

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Sonderbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Sondergebiet Wochenendnutzung

Sondergebiet Fischerhof / Angeltourismus

Sondergebiet Hafennutzung einschl. Gastronomie und Caravanstellplatz

Sondergebiet Familien- und Ferienstätte

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

Schule

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Feuerwehr

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge

festgesetzte Ortsdurchfahrt

Straßenbegleitende Radwege

Touristische Radwege

Reitwege

Wasserwanderstrecke

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

unterirdische Hauptversorgungsleitung

Gas, gekennzeichnet mit Leitungsnummer hier: Ferngasleitung

5. Grünflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Sportplatz

Spielplatz

Friedhof

Parkanlagen

Badeplatz, Freibad

private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Wasserfläche, hier: Kummerower See

offener Vorflutgraben des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Tollense / Mittlere Peene", nummeriert

7. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für den Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft, nummeriert

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

III. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin

IV. Nachrichtliche Darstellungen

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Zweckbestimmung

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"

Naturpark

EU-Vogelschutzgebiet hier: VSch "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"

Umgrenzung eines Gebietes, welches der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union zur Bildung des kohärenten europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" unterliegt (FFH-Gebiet)

gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG MV), nummeriert

2. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, nummeriert

Bodendenkmal, bei dem einer Überbauung oder Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden kann

Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann

V. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung der 2. Änderung 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 Flächennutzungsplanes maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), letzte berücksichtigte Änderung §§ 6, 46, 85 geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GOVBl. M-V S. 331),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), zuletzt 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)

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V 1998, S. 12) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin wird angeboten.

Verfahrensvermerke

1. Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Malchin die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen am beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner GeneralANZEIGER" am

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 des Landesplanungsgesetz (LPIG) und § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist am durchgeführt worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom frühzeitig informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner Generalanzeiger" am

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und die umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belang am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am mitgeteilt worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird hiermit ausgestellt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

11. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

13. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

14. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

15. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Begründung und die umweltbezogenen Informationen wurden am von der Stadtvertretung beschlossen.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

11. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird hiermit ausgestellt.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Malchin "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

13. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

14. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

15. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

16. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

17. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

18. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

19. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

20. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

21. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

22. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

23. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

24. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

25. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

26. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

27. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

28. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

29. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

30. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

31. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

32. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

33. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

34. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

35. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

36. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

37. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

38. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

39. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

40. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

41. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

42. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

43. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

44. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

45. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

46. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

47. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

48. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

49. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

50. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

51. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

52. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

53. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

54. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Malchin, den - Siegel - Bürgermeister

55. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Stadt Malchin
- Der Bürgermeister -

Vorentwurf

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes
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

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Bisherige Zielstellung	2
4	Übergeordnete und örtliche Planungen	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplan.....	5
5	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	5
6	Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
7	Neue Zielstellung	6
8	Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
8.1.	Ver- und Entsorgung	7
8.2.	Verkehrsbelastung.....	7
9	Sonstige Fachplanungen	7
9.1.	Schutzgebiete	7
9.2.	Denkmalschutz/ Bodendenkmale	7
9.3.	Hochwasserschutz	8
9.4.	Altlasten	8
9.5.	Kampfmittel.....	8
10	Flächenbilanz	8

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Malchin die im Bebauungsplan Nr. 30 „Salemer Höhe“ vorgesehene Art der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 24/2 und 35/17, Flur 1, in der Gemarkung Salem städtebaulich vorzubereiten.

Um die geänderte Nutzung auch auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung umsetzen zu können, soll im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ der Stadt Malchin angepasst werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Stadt Malchin, im Zentrum der Ortslage Salem und umfasst südlich des unbefestigten öffentlichen Weges Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 24/2, 25/11 (als Teilfläche) 35/17 und 35/18 in der Gemarkung Salem, Flur 1, umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha (8.730 m²) 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 diente der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

3 Bisherige Zielstellung

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 m² große Teilfläche für Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sowie als eine 2.910 m² 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 Stadtvertreter-sitzung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.



Abbildung 1: Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan

4 Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz verbind-

liche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Malchin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, zuletzt berichtigt am 24.10.2016 (GVOBl. M-V S. 872)
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 453), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011)

Die Stadt Malchin gehört zur Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte. Im Plangebiet gelten somit die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011).

Gemäß 4.1(1) soll die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Als Ziel der Raumordnung wurde festgelegt, die Wohnbauflächenentwicklung auf zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Sie ist am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt zu orientieren (Z 4.1.4). Diesem Ziel kann mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen werden, da der Bedarf an Wohnbauflächen im Einzugsgebiet der Stadt Malchin und insbesondere

auch in der Ortslage Salem stetig steigt. Auch stehen alternative Wohnbauflächen in der Stadt Malchin nur begrenzt zu Verfügung.

4.2 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.

Das Plangebiet zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohngebiet dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

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

5 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Für eine angemessene Entwicklung an der Stadt Malchin ist es erforderlich, eine sorgfältige Planung vorzunehmen, um das Gemeindebild zu sichern und gut in die landschaftlich sensible Umgebung zu integrieren.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Gemeindebildes soll sich die Nutzung grundsätzlich auf die in der Ortslage Salem vorhandene Bebauung beschränken. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen.

6 Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Plangebiet befinden sich zwei verfallende und leerstehende Gebäude mit angrenzenden, überwachsenen befestigten Hofflächen, die auf eine frühere Nutzung der Flächen als Bauernstellen oder Bauernhöfe hinweisen. Das Gebäude auf dem Flurstück 35/17 steht unter Denkmalschutz.

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.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Malchin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

7 Neue Zielstellung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

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 Bebauungsplanes Nr. 30 „Salemer Höhe“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

8 Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die Gesamtentwicklung der Stadt Malchin ist die Entwicklung dieses allgemeinen Wohngebiets von keiner nennenswerten Bedeutung, da im Plangebiet eine weitere intensive Nutzung entsteht. Lediglich wird das Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet nachhaltig verbessert

und gesichert.

Die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes, erfolgt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gesondert im Rahmen einer Umweltprüfung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, der dann einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert.

8.1. Ver- und Entsorgung

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

Für die geplante Nutzung sind keine weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen geplant.

8.2. Verkehrsbelastung

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

9 Sonstige Fachplanungen

9.1. Schutzgebiete

Angesichts der bisherigen Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung im Ortsteil Salem stehen die angrenzenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes in keiner direkten Wechselwirkung mit dem Plangebiet.

9.2. Denkmalschutz/ Bodendenkmale

Im Planbereich sind derzeit keine Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler bekannt.

Werden bei Erdarbeiten darüber hinaus Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier für 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bau-

maßnahmen vermieden.

9.3. Hochwasserschutz

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

9.4. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenstandort bekannt.

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Mecklenburgische Seenplatte, Dienststelle Neubrandenburg (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

9.5. Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittel belasteter Bereich bekannt.

Allgemein sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

10 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Größe	Bisherige Darstellung
Allgemeines Wohngebiet	0,56 ha	Wohngebiet/ Grünfläche
Verkehrsflächen	0,12 ha	Wohngebiet/ Grünfläche
Grünfläche (privat)	0,19 ha	Wohngebiet/ Grünfläche
Gesamtgebiet	0,87 ha	