

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/MC/087
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 21.07.2021 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Aufstellungsbeschluss für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fangelturm" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	02.08.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	17.08.2021	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	24.08.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadt Malchin
Öffentlich	01.09.2021	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Für den durch die Stadtvertretung Malchin am 18.07.2001 als Satzung beschlossenen und nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Malchiner Generalanzeiger“ am 26.01.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin beschließt die Stadtvertretung Malchin die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin.

Plangebiet:

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ und dessen Erweiterungsgebiet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	Mühlenstraße
im Westen	Teichstraße
im Süden	An der Bleiche (Parkplatz der MWG)
im Osten	Stadtmauer.

Der Änderungsbereich (Lageplan s. Anlage) umfasst die Flurstücke 172, 174, 175, 176, 177 und 178 sowie Teilflächen der Flurstücke 169/14 und 179 in der Flur 30 der Gemarkung Malchin.

Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Zur Erlangung von Baurecht für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Es sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Änderung GRZ und GFZ
- Änderung der Geschossigkeit
- Änderung der Dachneigung

Gemäß § 13 a BauGB erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V

§ 13 a BauGB

Die „FangelturmQuartier GbR“ hat das Grundstück „Am Teichberg“ im letzten Jahr von der Stadt Malchin gekauft und will es mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauen.

Da die Planung der Vorhabenträgerin(FangelturmQuartier GbR) nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, fand am 13.07.2021 mit dem Bauamt des Landkreises ein Gespräch hinsichtlich der Erteilung einer Genehmigung zu den Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes statt.

Der Landkreis hat nach Prüfung mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung für das Vorhaben nur erteilt wird, wenn parallel der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Die „FangelturmQuartier GbR“ ist Auftraggeber für die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Malchin und übernimmt einen Anteil von 8.182,00 € für die B-Planänderung durch das Planungsbüro stadtbau.architekten Neubrandenburg. Die Stadt Malchin trägt auf Verlangen derr GbR einen Anteil von 4.000,00 € für die B-Planänderung aus der Haushaltsstelle 1/5.1.1.00.562550.

Im Grundstückskaufvertrag vom 08.12.2020 (UR 1052/2020) wurde vereinbart, dass die Erwerberin und jetzige Vorhabenträgerin vom Vertrag zurücktreten kann, wenn nicht spätestens bis zum 31.12.2023 eine vollziehbare Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wurde. In diesem Fall wird der Vertrag rückabgewickelt und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Stadt Malchin dann der „FangelturmQuartierGbR“ sämtliche bis dato durch diese nachweislich entrichteten Erschließungs- Planungs- und Baukosten zu erstatten sind.

Da Baurecht für die Vorhabenträgerin nun nicht mehr (wie ursprünglich von beiden Vertragsparteien angenommen) auf Basis der 3. B-Planänderung existiert und um Schadenersatzansprüche von der Stadt Malchin fernzuhalten, macht sich die Kostenbeteiligung erforderlich.

Anlagen:

Lageplan mit Geltungsbereich