

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2024/MC/088
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 15.08.2024
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr A. Harpeng
Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Koesters Eck" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	02.09.2024	Bauausschuss der Stadt Malchin
Nichtöffentlich	17.09.2024	Hauptausschuss der Stadt Malchin
Öffentlich	16.10.2024	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin billigt den vorliegenden Vorentwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Koesters Eck“ 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Koesters Eck“ der Stadt Malchin einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen. Außerdem werden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Malchin und über ein zentrales Internetportal des Landes veröffentlicht.

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.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§§ 2 – 4 BauGB

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss 2022/MC/078 vom 05.10.2022 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Koesters Eck“ der Stadt Malchin eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt die Stadt Malchin sowie private Vorhabenträger gemäß städtebaulichem Vertrag vom 15.08.2022. Die entsprechenden finanziellen Mittel sind im Haushalt unter dem Sachkonto 5.4.1.00/562550 eingestellt.

Anlagen:

Planzeichnung zum Vorentwurf
Begründung zum Vorentwurf

Stadt Malchin



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Koesters Eck“

Vorentwurf Begründung

Auftragnehmer:

PAB ARCHITEKTEN Dr. Krista Blassy

Regierungsstraße 58

99084 Erfurt

Tel: +493616013360

Bearbeitung: Christian Klimt, Nick Patzelt, Dr. Krista Blassy

Stand: 10.09.2024

Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2, zuletzt geändert ****
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010*
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern - Text gilt seit 01.07.2012
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011
- Regionales Raumentwicklungsprogramm „Mecklenburger Seenplatte“ (RREP MS) von 2011 (Aktualisierung vom 29.11.2021)

Inhalt

TEIL 1 – VORENTWURF BEGRÜNDUNG	4
1.4.1 Mischgebiet MI 1 „Korrosionsschutz Tack“	8
1.4.2. Mischgebiet MI 2 „Malerbetrieb Dahms“	8
1.4.3. Mischgebiet MI 3 „Ferienwohnungen“	9
1.4.4. Mischgebiet MI 4 „Ehemaliges Bahngelände“	9
1.4.5. Mischgebiet MI 5 „Maritimes Gewerbe“	10
1.4.6. Sondergebiet SO1 „Bootshäuser“	11
1.4.7. Sondergebiet SO2 „Bootshäuser“	11
1.4.8. Sondergebiet SO3 „Wassersportgebiet“	11
1.4.9. Sondergebiet SO4a „Floating Homes oder alternativ	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.4.10. Sondergebiet SO5 „Gastronomie“	12
1.4.11.Sondergebiet SO6 „Maritimes Gewerbe“	13
1.4.11 Sondergebiet SO7 „Gastronomie“	13
1.4.12. Sondergebiet SO8 „Touristische Beherbergung/Hotel “	14
1.4.12. Sondergebiet SO9 „Gastronomie“	14
1.4.13. Sondergebiet SO10.....	14
1.4.14. Sondergebiet SO11 „Touristische Beherbergung“	14
1.4.15. Wohngebiet WA1	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5. Allgemeine Anpassungen außerhalb der ausgeschriebenen Planungsgebiete.....	15
2. Ver- und Entsorgung.....	16
2.1 Trinkwasser	16
2.2. Löschwasser	16
2.3. Schmutzwasser.....	16
2.4. Niederschlagswasser	16
2.5. Abfall	17
3. Schutzgebiete und - objekte	18
4. Übergeordnete Planungen	19

TEIL 1 – VORENTWURF BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Geltungsbereich der Planung und Plangrundlage

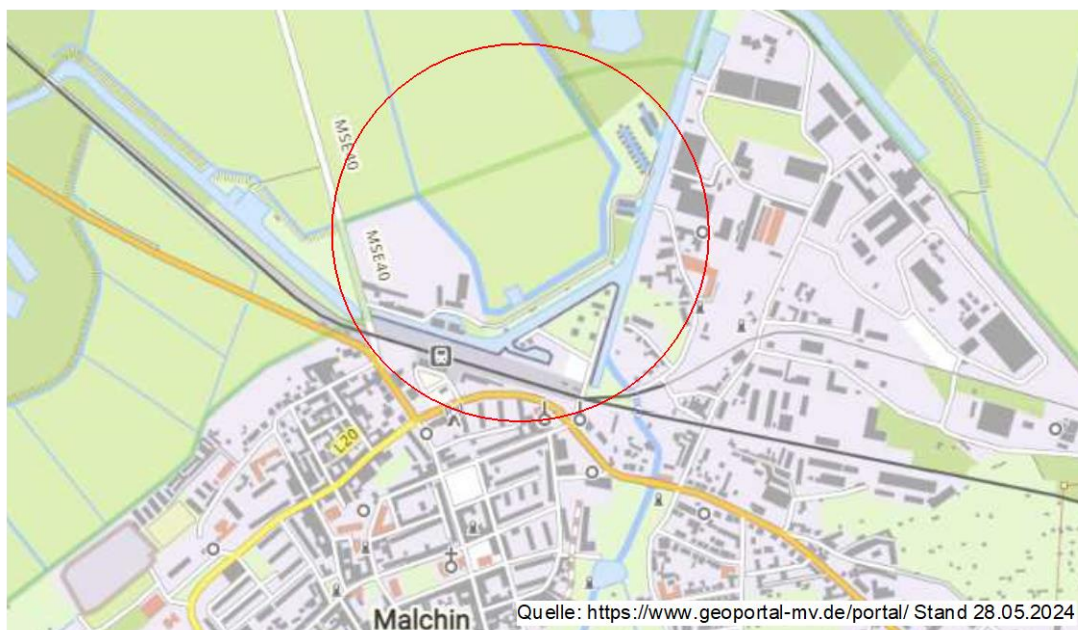
Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Koesters Eck“ befindet sich nördlich der Altstadt von Malchin am Dahmer Kanal (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte). Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) wird im Westen durch den Pisedeer Damm (Kreisstraße K 2), im Süden durch den Dahmer Kanal sowie im Norden und Osten durch zwei Gräben begrenzt (östlich: Fleetgraben). Das Planungsgebiet hat eine Größe von rund 4,2867 ha; es handelt sich um folgende Liegenschaften:

Gemarkung Malchin

Flur 3 Flurstück 4 (tlw.)

Flur 5 Flurstücke: 123, 126, 127, 137, 141/1, 142/1 (alle tlw.), 144/1, 145/1 (tlw.), 146/1 (tlw.), 149/4, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9, 149/10 (tlw.), 150/6 (tlw.)

Der Planzeichnung ist die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches zu entnehmen.



Die Planzeichnung basiert auf den Daten der digitalen Flurkarte, übermittelt 04 /2024 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dies ist sinnvoll, da im Geltungsbereich der 5. Änderung verschiedene Baugebiete und die zugeordnete Erschließungsstraßen ausgewiesen werden, für die sich die Verantwortlichkeiten/ Bebauungsabsichten auf mehrere privaten Träger und die Stadt Malchin verteilen.

1.2 Ausgangssituation, bisherige und neue Planung

Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr.9 "Kösters Eck" sollen die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass Gebiet touristisch weiter zu erschließen, umso die Möglichkeiten zu schaffen, touristischen Anbietern die wirtschaftliche Tätigkeit in dem, in der beiliegenden Karte dargestellten, Gebiet zu schaffen.

Ausgangssituation sind hierbei der ursprüngliche B-Plan und die vorherigen vier Änderungen des B-Plans, die bisher als Teilpläne existierten. Diese wurden im Rahmen der 5.Änderung nun alle in einem gemeinsame B-Plan Vorentwurf zusammengeführt.

Dieser weitere Planungsabschnitt zur Verbesserung der touristischen Hafeninfrastuktur ist ein wichtiger Baustein, um zum einen das Potential des Standortes voll auszuschöpfen und zum anderen ein wichtiger Schritt zur Erlangung des Titels "Staatlich anerkannter Erholungsort"

Zielstellung:

- Entwicklung des gesamten Areals als touristisches Zentrum am Kummerower See
- Überplanung des gesamten Areals auf Grund neuer (wirtschaftlicher) Interessen, Bedarfe und Entwicklungen im Bereich Infrastruktur und Gastronomie
- Geordnete Koordinierung und Abstimmung der verschiedenen Aktivitäten und Vorhaben von möglichen Vorhabenträgern wie Ausweisung der Areale für Gastronomie und Ausweisung von Flächen für Hotel, Pensionen und maritimes Gewerbe
- Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten im Bereich "Wohnen" an heutige Anforderungen, insbesondere im Bereich Gestaltung der Gebäude wie Fassade, Dachform....
- Ausweisung von Flächen im Bereich der Kleingartenanlage "Am Kanal" für Wohnen und/oder Beherbergung (Pension/Fewo) oder Caravan
- Verzahnung aller Interessen und Vorhaben
- Verzahnung aller Interessen und Vorhaben, die sich aus den vergangenen vier B-Planänderungen ergeben haben, hier insbesondere die Vorhaben der Familien Dahms und Tack, die bereits durch städtebauliche Verträge geregelt sind.

Geplante Maßnahmen:

- Sanierung der Uferbefestigung auf der nördlichen Kanalseite des Dahmer Kanal von Bahnübergang Piseder Damm bis auf Höhe der Hafenanlage "Säute Eck" mittels Stahlspundbohlen

- Anlage einer Fußgängerpromenade um den Dahmer Kanal, nördliche Seite vor den Gärten bis zum Bahnübergang Piseder Damm, dann parallel der Gleisanlagen der DB AG am Dahmer Kanal bis zum Bahnübergang "Koesters Eck"
- Schaffung von ausreichend Parkflächen
- Abriss des Bootsschuppen im Dahmer Kanal
- Bau einer Fußgängerbrücke über den Dahmer Kanal
- Verlängerung der Stahlpundwand im südlichen Bereich bis zur Einfahrt in den "Privathafen"
- Erhöhung der Liegeplatzkapazitäten im städtischen Hafen
- Ausbaggerung des Dahmer Kanal vom Piseder Damm bis zum Industriebahnhof
- Erweiterung des Peenecafé um Ferienwohnungen und maritimen Gewerbe
- Ausweisung von Flächen zum Bau von Ferienwohnungen und/oder eines Hotels bzw. Caravan-Stellplätzen
- Ausweisung von Flächen zum Bau von gastronomischen Einrichtungen
- Ausbau des derzeit unbefestigten Weges zu der Bootschuppenanlage "Säute Eck"

Wortlaut aus Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Malchin vom 05.10.2022

1.3 Grundlagen

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.

Die Festlegungen des F-Planes entsprechen den Darstellungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9.

Im Rahmen des Vorentwurfs zur 5. Änderung des B-Planes erfolgte bisher noch kein Vorentwurf zum Grünordnungsplan sowie eine Umweltprüfung und Umweltbericht. Diese Unterlagen erfordern derzeit nach aktuellem Planungsstand keine Änderung oder Anpassung.

Bestandteile der Planungsunterlagen 4.Änderung B-Plan waren auch ein Artenschutzfachbeitrag (AFB, BERG 2014) und eine Ausbreitungsberechnung für Schall (ÖKO-CONTROL GMBH 2014).

Die beiden Unterlagen erfordern derzeit keine Änderung oder Anpassung und besitzen nach wie vor Gültigkeit, insofern sich im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung keine neuen Aspekte ergeben sollten.

Gemäß der gutachterlichen Untersuchung der ÖKO-CONTROL GMBH (2014) im Rahmen der 4. Änderung ist die Ausweisung der Sondergebiete und der Mischgebiete nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse möglich.

In einer Entfernung von rund 2,2 km befindet sich in nordwestlicher Richtung das 1.520 ha große FFH-Gebiet DE 2242-302 „Stauchmoräne nördlich von Remplin“.

Auf der östlichen Seite grenzt das 43.600 ha große EU-Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ an den Plangeltungsbereich an.

Es wurde im Rahmen der 4.Änderung geprüft, ob durch den B-Plan erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete verursacht werden können (FFH-Vorprüfung). Diese Vorprüfung ist Bestandteil der Begründung (vgl. Kap. 5) der 4.Änderung und ist derzeit noch gültig.

Der an das Plangebiet angrenzende Dahmer Kanal und im weiteren Verlauf die Peene ab Malchin sind Gewässer I. Ordnung. Die Einteilung richtet sich nach der wasserwirtschaftlichen Bedeutung und Vorteilswirkung der Gewässer. Nach § 49 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ist der Dahmer Kanal damit Eigentum des Landes. Die Unterhaltung des Dahmer Kanals unterliegt, mit Ausnahme der Erhaltung der Schiffbarkeit, dem Land (§ 63 LWaG M-V).

Die ganze Niederung zwischen Malchiner See und Kummerower See einschließlich des vom Rückstau betroffenen Bereiches der Ostpeene im Stadtgebiet von Malchin sind als überschwemmungsgefährdete Gebiete zu betrachten. In Umsetzung der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) von 2007 wurden vom Land M-V Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten erstellt.

Diese Karten liegen auch für das Plangebiet vor, das zur Flussgebietseinheit Warnow/ Peene gehört,

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten klassifizieren die zu erwartenden Hochwasserereignisse nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens. Im Land Mecklenburg-Vorpommern wurden die folgenden Hochwasserszenarien für die Binnengewässer angewendet:

1.4 Baugebiete

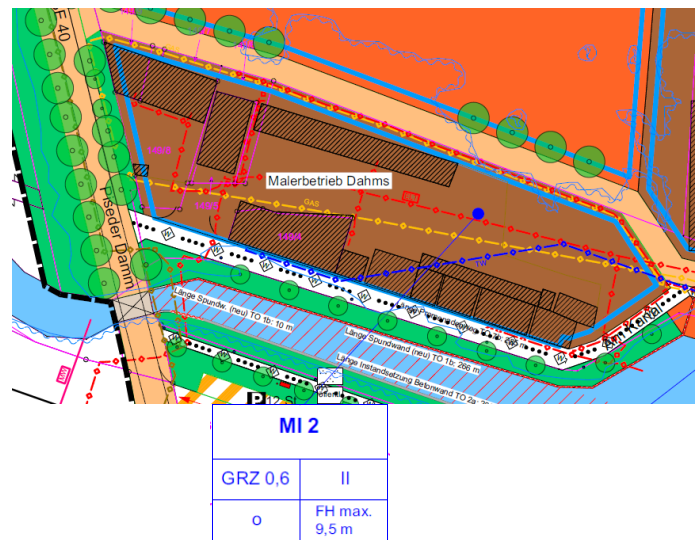
1.4.1 Mischgebiet MI 1 „Korrosionsschutz Tack“

- Keine Änderung



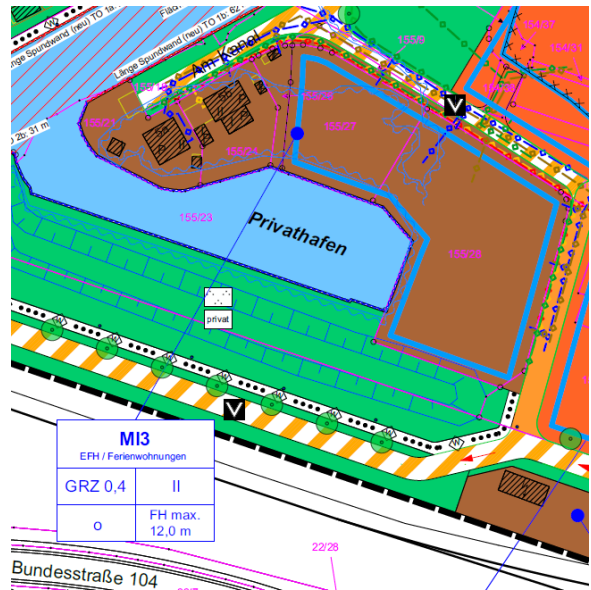
1.4.2 Mischgebiet MI 2 „Malerbetrieb Dahms“

- Keine Änderung



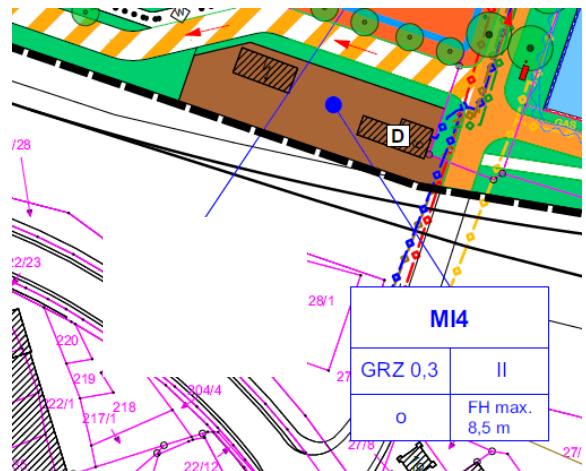
1.4.3 Mischgebiet MI 3 „Ferienwohnungen“

- Aufhebung Begrenzung der Dachformen
- Verlängerung der Stahlspundwand bis zur Einfahrt in den "Privathafen"



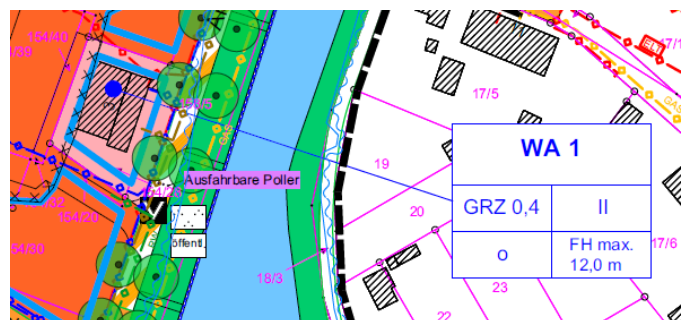
1.4.4 Mischgebiet MI 4 „Ehemaliges Bahngelände“

- Neu angelegtes Mischgebiet MI 4
- Unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Stellwerk im Osten des Gebiets



1.4.5 Wohngebiet WA1

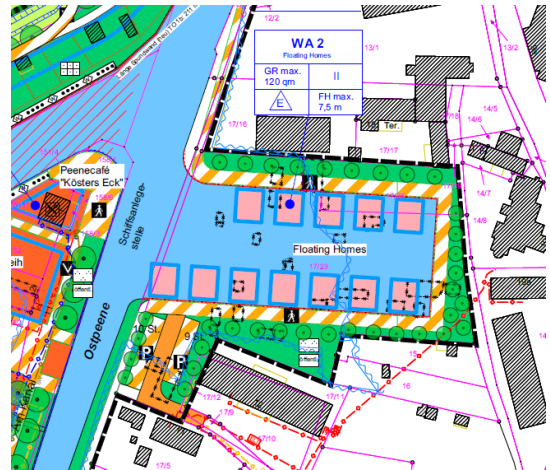
- Wohngebäude im Bestand
- Anpassung angrenzender Wege + Verkehrsflächen
- Ausfahrbare Poller auf östlicher Zufahrtstraße – Sperrung für Öffentlichen Verkehr



1.4.9 Wohngebiet „Floating Homes“ oder alternativ Ferienpark mit Eventübernachtung

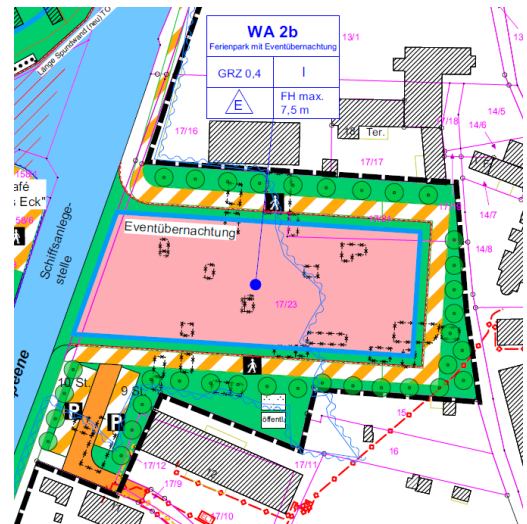
WA2a „Floating Homes“

- Erweiterung Planungsgebiet Richtung Osten
- Rückbau Kleingartenanlage
- Neue Wegeführung inklusive Zufahrt, Parkplätze und Fußgängerbereich
- Anlegen öffentlicher Grünfläche im Süden
- Anpflanzung neuer Bäume
- Neu angelegtes Sondergebiet für „Floating Homes“
- Aushub zur Erweiterung der Wasserfläche für die Stellfläche der „Floating Homes“



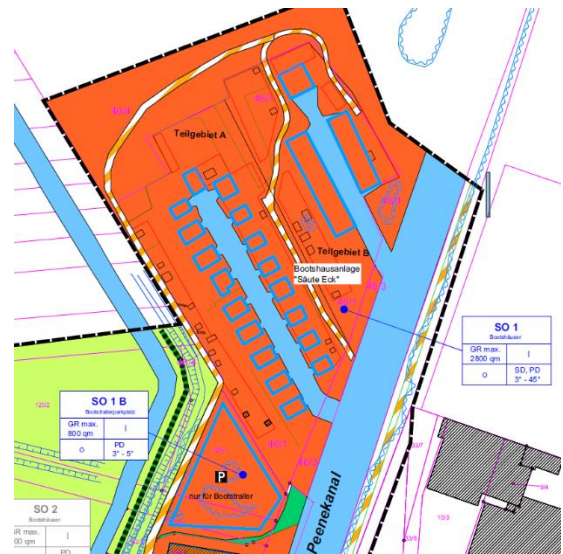
Alternativvorschlag: WA2b Ferienpark mit Eventübernachtung

- Erweiterung Planungsgebiet Richtung Osten
- Rückbau Kleingartenanlage
- Neue Wegeführung inklusive Zufahrt, Parkplätze und Fußgängerbereich
- Anlegen öffentlicher Grünfläche im Süden
- Anpflanzung neuer Bäume
- Neu angelegtes Sondergebiet als Ferienpark mit Eventübernachtung



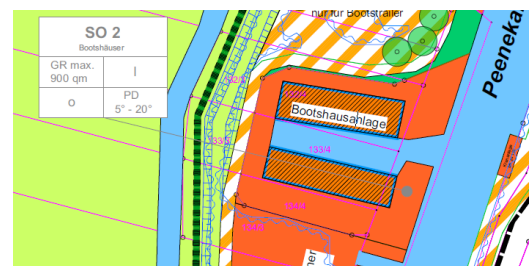
1.4.6 Sondergebiet SO1 „Bootshäuser“

- Nördliche Erweiterung Sondergebiet um vorheriges Waldgebiet
- Verlegung des Weges zu der Bootschuppenanlage "Säute Eck"



1.4.6 Sondergebiet SO1B „Bootstrailer-Parkplatz“

- Entstehung Parkplatz für Bootstrailer, teilweise überdacht als Witterungsschutz

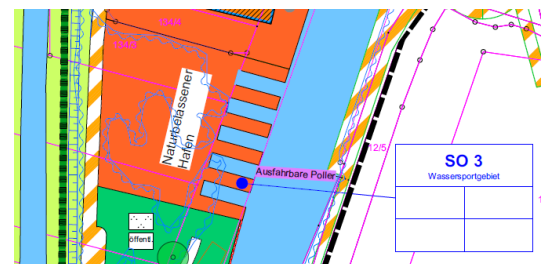


1.4.7 Sondergebiet SO2 „Bootshäuser“

- Keine Änderung

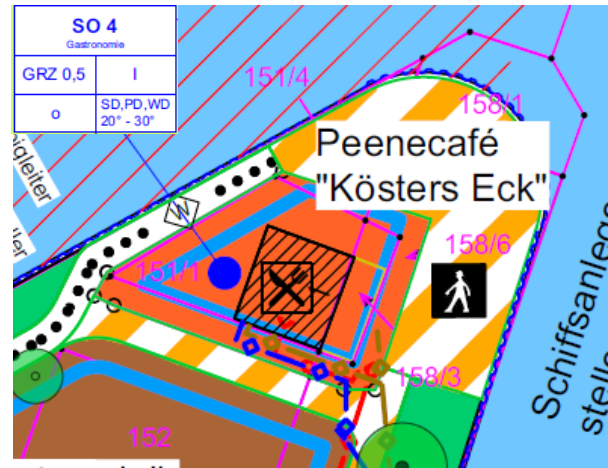
1.4.8 Sondergebiet SO3 „Wassersportgebiet“

- Neu angelegtes Sondergebiet in Absprache mit zukünftigen Betreiber - Herr Bremer
- Entstehung naturbelassenen Hafen für Hausboote (keine Spundwand o.ä.)



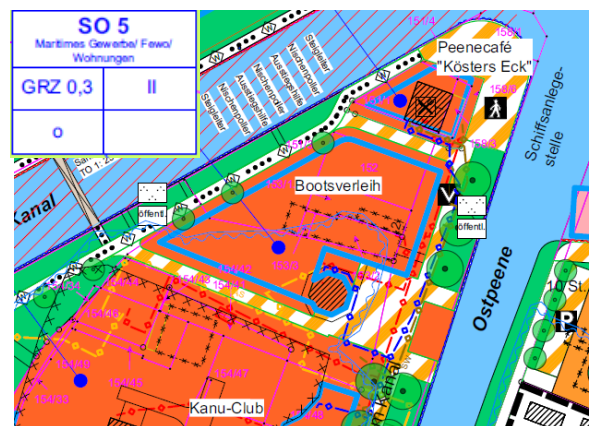
1.4.10 Sondergebiet SO4 „Gastronomie“

- Anpassung angrenzende Wege + Verkehrsflächen
- Anpassung Außengrenzen Sondergebiet



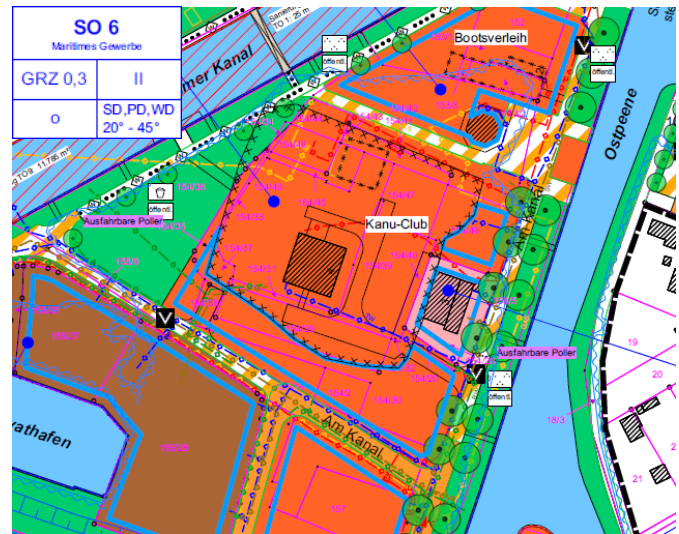
1.4.5 Sondergebiet SO 5 „Maritimes Gewerbe, Wohnen und Ferienwohnungen“

- Neu angelegtes Mischgebiet MI5
- Gewerbliche Nutzungen im Bereich Wassersport und Wassertouristik zulässig (z.B. Bootsverleih, Wassersportschulen und Wassersportclubs, Bootswartung und -reparatur, Bootstourismus)
- Ebenso Ferienwohnungen zulässig



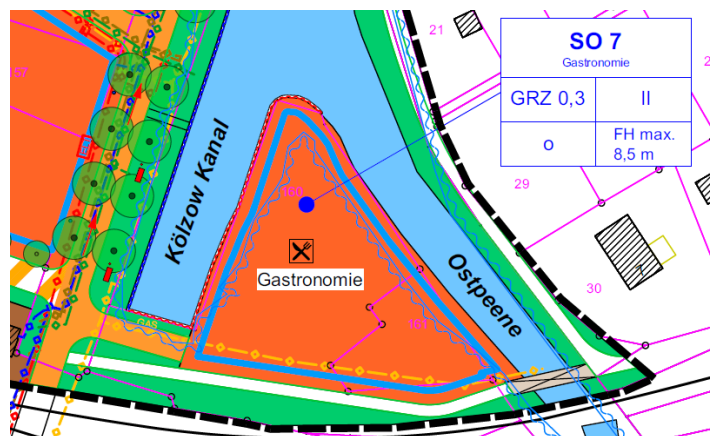
1.4.11 Sondergebiet SO6 „Maritimes Gewerbe“

- Anpassung Außengrenzen Sondergebiet
- Neue Baugrenzen
- Anpassung angrenzender Wege + Verkehrsflächen



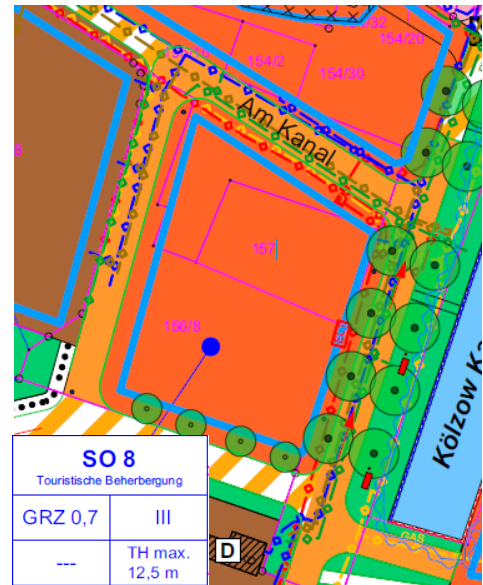
1.4.12 Sondergebiet SO7 „Gastronomie“

- Neu angelegtes Sondergebiet als Gastronomiefläche
- Neue Wegeführung
- Anlegen Spundwand



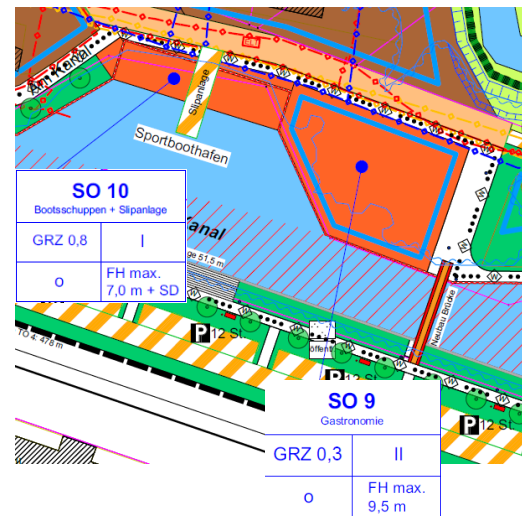
1.4.13 Sondergebiet SO8 „Touristische Beherbergung/ Hotel“

- Neu angelegtes Sondergebiet als Touristische Beherbergung
- Anpassung angrenzender Wege + Verkehrsflächen



1.4.14 Sondergebiet SO9 „Gastronomie“

- Neu angelegtes Sondergebiet als Gastronomiefäche
- Anpassung angrenzender Wege + Verkehrsflächen



1.4.15 Sondergebiet SO10 „Bootsschuppen Slipanlage“

- Abriss Bootsschuppen
- Neuerrichtung Slipanlage
- Anpassung angrenzender Wege + Verkehrsflächen

1.4.16 Sondergebiet SO11 „Touristische Beherbergung“

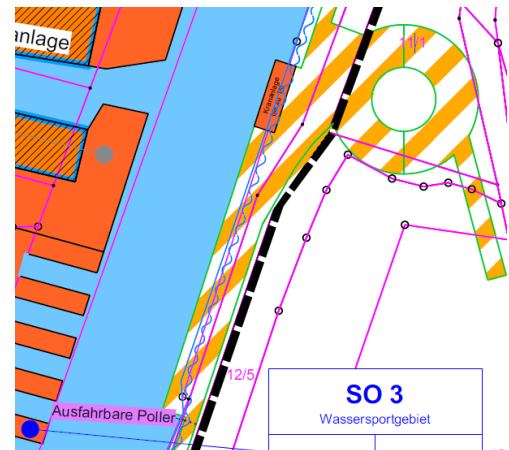
- Keine Änderung



1.5 Allgemeine Anpassungen außerhalb der ausgeschriebenen Planungsgebiete

1.5.1. Gebiet Östlich von SO2, SO3

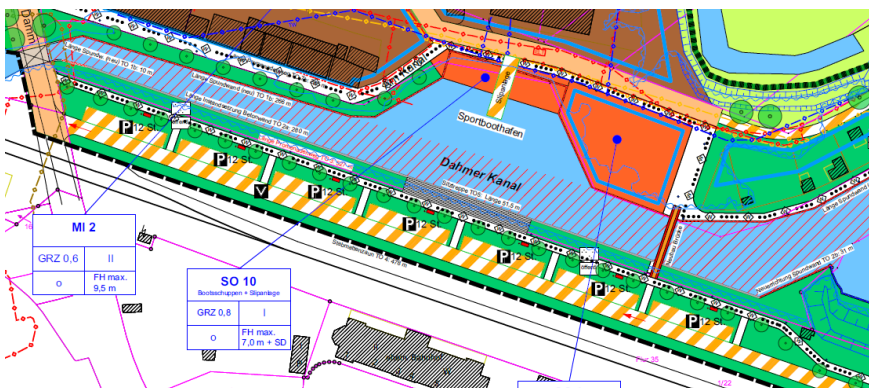
- Neu angelegte Krananlage
- Ausfahrbare Poller auf Zufahrtstraße – Sperrung für öffentlichen Verkehr



1.5.2. Zwischen (Über) Dahmer Kanal und Bahntrasse

Auf gesamtem Planungsgebiet verteilt

- Sitzbänke + Mülleimer + Beleuchtung
- Errichtung Stahlspundwand
- Neuerrichtung 84 Parkplätze
- Neu angelegte Einbahnstraße in Richtung Westen
- Sitztreppe am Ufer Dahmer Kanal
- Pflanzung Baumreihe entlang Uferpromenade
- Bau einer Fußgängerbrücke über den Dahmer Kanal



2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften. Zwischen Vorhabenträger, der Stadt Malchin und den Versorgungsunternehmen werden Erschließungsvereinbarungen getroffen. Im Zuge der 1. Öffentlichen Auslegung erfolgende Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger werden in die Planung und Begründung zur Planung integriert.

2.1 Trinkwasser

Trinkwasserleitungen gemäß Leitungsplan. Nach Angaben des Wasserzweckverbandes Malchin Stavenhagen können auch weitere Nutzer mit Trinkwasser versorgt werden. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen werden mit dem Versorgungsträger vereinbart.

2.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) mit 96 m³/h (1.600 l/min.) über einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Nach Angaben des Wasserzweckverbandes Malchin Stavenhagen kann aus der öffentlichen Trinkwasseranlage kein Löschwasser bereitgestellt werden, da der Querschnitt der Leitung dafür nicht ausreichend ist. Stattdessen soll das Löschwasser aus dem angrenzenden Dahmer Kanal entnommen werden. Von der Stadt Malchin ist geplant, die Löschwasserentnahmestelle gemäß den technischen Regeln (DIN 1988-600) für eine Achslast von 10 t befestigt und mit einem Saugschacht oder einem winterfesten Ansaugstutzen versehen werden. Das in den Fahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Löschwasser reicht in der Regel für ca. 15 Minuten. Durch die Löschwasserentnahmestelle am Dahmer Kanal ist gewährleistet, dass die Löscharbeiten danach fortgesetzt werden können.

2.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben. Im Bereich des Pisedeer Dammes (Kreisstraße K 2) ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden. Für Grundstücke, die an den Pisedeer Damm angrenzen, ist ggf. ein Anschluss an diese Leitung möglich. Nach Angaben des Wasserzweckverbandes Malchin Stavenhagen ist aus heutiger Sicht eine zentrale schmutzwasserseitige Erschließung der nicht an den Pisedeer Damm angrenzenden Grundstücke aufgrund von Unwirtschaftlichkeit nicht geplant.

2.4 Niederschlagswasser

Öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser kann in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen entweder auf den Grundstücken versickert oder in die offenen Gewässer Dahmer Kanal bzw. Fleetgraben eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer stellt eine

Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, die gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf.

2.5 Abfall

Die ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung für den Plangeltungsbereich ist gesichert. Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen werden beachtet.

2.6 Strom

Im Plangebiet sind Stromleitungen (0,4-kV-Kabel) der E.DIS AG vorhanden. (siehe Leitungsplan) Die Versorgung des Plangeltungsbereiches mit elektrischem Strom kann über die entsprechende Erweiterung der Stromverteilungsanlagen durch die E.DIS AG erfolgen.

2.7 Gas

Im Plangebiet ist eine Hochdruck-Gasleitung (FGLH 150 Stahl, 16 bar) der E.DIS AG vorhanden; sie quert das Plangebiet in West-Ost-Richtung. (siehe Leitungsplan)

2.8 Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH vorhanden. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) und deren Anbindung an vorhandene TK-Linien können durch die Deutschen Telekom Technik GmbH erfolgen.

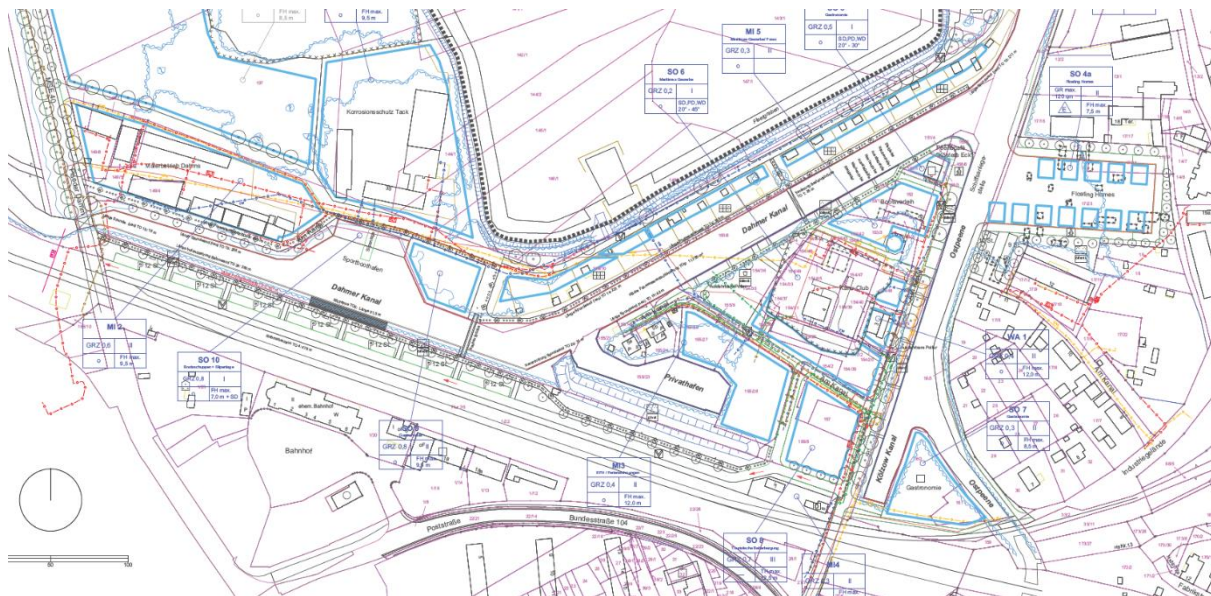


Abb. Leitungsplan

3 Schutzgebiete und -objekte

3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangeltungsbereich befinden sich **keine** Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Schutzgebiete, die sich in der Umgebung des Vorhabengebietes befinden, werden in Kapitel 1.5.5 beschrieben

3.2 Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale

Im Plangeltungsbereich existieren **keine** geschützten Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale gemäß § 14 NatSchAG M-V. Auch auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine dieser geschützten Objekte vorhanden.

3.3 Geschützte Alleen und Baumreihen

Im Plangeltungsbereich sind **keine** geschützten Alleen oder Baumreihen gemäß § 19 NatSchAG M-V vorhanden. Geschützt ist aber die westlich angrenzend an das Planungsgebiet an der Kreisstraße K 2 vorhandene Linden-Allee.

3.4 Geschützte Biotope

Im Plangeltungsbereich kommen **keine** geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vor. Es sind auch keine geschützten Biotope auf unmittelbar angrenzenden Flächen vorhanden.

3.5 Baudenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind **keine** Baudenkmale oder Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz M-V vorhanden.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher gilt: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3.6 Schutzgebiete in der Umgebung

Das rund 43.560 ha große Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ grenzt östlich an das Plangebiet an. Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um ein Großseenbecken mit Niedermoorarealen, Torfstichen, Laub- und Mischwaldzonen,

Bruchwäldern, Waldmooren, Seggenriedern sowie größeren und reliefreichen Offenlandbereichen mit Söllen, Gehölz- und Heckenstrukturen (www.bfn.de, 29.09.2015).

In geringer Entfernung zum Plangebiet befindet sich das rund 27.461 ha große Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 64b „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Es grenzt westlich an die Kreisstraße K 2 an. Nördlich des Plangebietes verläuft die Grenze des LSG in einer Entfernung von rund 130 m entlang der Grenze der ehemaligen Deponie.

Wenig entfernt vom Plangebiet ist auch der rund 61.590 ha große Naturpark NP 3 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Die Grenzen des Naturparks und des LSG sind nördlich und westlich des Plangebietes nahezu identisch.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Überörtliche Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das für Malchin gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS) von 2011 weist Malchin als Grundzentrum aus. Damit gehört es zu den Entwicklungsschwerpunkten im ländlichen Raum, die als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt werden. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Gemäß dem Programmsatz G 3.2.3 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V vom Mai 2005 sollen Grundzentren u. a. als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.

Große Teile des Gemeindegebietes und auch der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, sind als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Die in nördlicher und östlicher Richtung an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind als „Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege“ gekennzeichnet. Weite Teile dieser Gebiete wurden auch als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ eingestuft.

Die Kreisstraße K 2, die das Plangebiet westlich begrenzt, gehört gemäß RREP MS zum „regional bedeutsamen Radroutennetz“.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte kommt in seinen Stellungnahmen vom 12.04.2016 und 11.07.2017 zu der Feststellung, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Koesters Eck“ der Stadt Malchin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Die aktuelle Fassung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes „Mecklenburgische Seen- platte“ (GLRP MS) (LUNG 2011) trifft für das Plangebiet keine Aussagen, da es zum Siedlungsbereich gehört

Die an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen sind in der Karte 1 „Analyse der Arten und Lebensräume“ des GLRP MS als „stark entwässerte, degradierte Moore“ gekennzeichnet. Diese Flächen gehören gemäß Karte 2 „Biotopverbundplanung“ zum „Biotopverbund im weiteren Sinne“ („Europäischer Biotopverbund, Europäisches Vogelschutzgebiet“).

4.2 Örtliche Planungen

Angaben zum Flächennutzungsplan der Stadt Malchin wurden bereits im Gliederungspunkt 1.2 gemacht

Der Landschaftsplan für Malchin befindet sich gegenwärtig in der Aufstellung. Der gegenwärtige Arbeitsstand sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen/ Planungen vor. Für die westlich an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße K 2 schlägt der Landschaftsplan vor, in der vorhandenen lückigen Allee Ergänzungspflanzungen mit Laubbäumen durchzuführen.

5 Allgemeine Hinweise

Im Zuge der Fortführung der weiteren Planbearbeitung und den öffentlichen Auslegungen erfolgt eine fortlaufende Ergänzung und Anpassung des B-Plans und der Begründung.