

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2016/MC/906
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 31.08.2016 Verfasser: Herr Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Abwägungsbeschluss zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	12.09.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	27.09.2016	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	19.10.2016	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß Anlage 1 (Abwägungstabellen) wie folgt abgewogen:

1. Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Behörden / Nachbargemeinden	Eingang Stellungnahmen	Datum Stellungnahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
	Landespl. Stellungnahme				
	Amt für RO und LP	14.06.2016	13.06.2016	X	-
	Behörden				
1.	HanseWerk AG	24.05.2016	24.05.2016	X	-
2.	LA für innere Verwaltung	24.05.2016	24.05.2016	X*	-
3.	Deutsche Bahn AG	01.06.2016	30.05.2016	X	-
4.	Landesanglerverband	02.06.2016	30.05.2016	X	-
5.	Kabel Deutschland	02.06.2016	31.05.2016	X	-
6.	LA für Kultur u. Denkmalpfl.	06.06.2016	01.06.2016	X*	-
		08.06.2016	01.06.2016	X*	-
7.	LA f. Gesundh. u. Soziales	06.06.2016	02.06.2016	X	-
8.	E.DIS AG	07.06.2016	02.06.2016	-	X
9.	BBL	07.06.2016	02.06.2016	X	-
10.	WSV Stralsund	08.06.2016	06.06.2016	X	-
11.	Deutsche Telekom	08.06.2016	08.06.2016	-	X
12.	GASCADE	10.06.2016	08.06.2016	X*	-
13.	Deutscher Wetterdienst	15.06.2016	10.06.2016	X	-
14.	GDMcom	15.06.2016	14.06.2016	X*	-
15.	Landesjagdverband	15.06.2016	15.06.2016	X	-
16.	Straßenbauamt Nst.	16.06.2016	14.06.2016	-	X

17.	LA für ZAPBK	22.06.2016	22.06.2016	X*	-
18.	Handelsverband Nord Nbg.	27.06.2016	24.06.2016	X	-
19.	Handelsverb. Nord Rostock	29.06.2016	27.06.2016	X	-
20.	Bergamt Stralsund	29.06.2016	28.06.2016	X	-
21.	StALU	30.06.2016	27.06.2016	-	X
22.	IHK	01.07.2016	01.07.2016	-	X
23.	Handwerkskammer	05.07.2016	30.06.2016	X	-
24.	Forstamt Stavenhagen	11.07.2016	01.07.2016	X	-
25.	WZV Malchin	28.07.2016	27.07.2016	-	X
26.	Landkreis MSE	01.07.2016	30.06.2016	Fristverl.	-
		22.08.2016	22.08.2016	-	X
	Nachbargemeinden				
1.	Stadt Teterow	01.06.2016	30.05.2016	X	-
2.	Hansestadt Demmin	08.06.2016	06.06.2016	X	-
3.	Stadt Dargun	29.06.2016	28.06.2016	X	-
	Bürger				
1.	Haus- u. Grundstücksverw. Anita Nehls	10.06.2016	09.06.2016	-	X
2.	Gartengemeinschaft Malchin (Peenegärten)	23.06.2016	13.06.2016	-	X
3.	Fam. Schneider	04.07.2016	28.06.2016	-	X

X* allgemeine Hinweise, die Hinweise wurden bzw. werden beachtet

Folgende Behörden haben sich zum Entwurf nicht geäußert:

- KKV Güstrow
- Landesverband Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- GRÜNE LIGA e.V.
- Meckl.-Vorp. Verkehrsgesellschaft mbH
- LUNG
- BA für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- NABU
- WBV Obere Peene
- BA für Immobilienaufgaben
- BVVG
- Stadt Stavenhagen
- Stadt Neukalen

Die Stadt Malchin geht davon aus, dass Belange nicht betroffen sind.

2. Abwägung

Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt gemäß Anlage (Abwägungstabellen) in tabellarischer Form.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§ 1 Abs. 7 BauGB

Entscheidung der Gemeindevertretung
Abwägung


Die Stadtvertretung Malchin hat am 19.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 gefasst. Ein erster Entwurf wurde erarbeitet und am 14.05.2014 von der Stadtvertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat vom 16.06.2014 bis zum 18.07.2014 öffentlich ausgelegen. Das Verfahren wurde danach ausgesetzt aufgrund der Kündigung der Firma ALDI. Im Sommer 2015 wurden neue Planungsabsichten bekannt. Die Firma REWE wollte sich neu aufstellen und den Standort mindestens 30 Jahre besetzen. Die Planungen waren entsprechend zu überarbeiten. Ein neuer Entwurfsvorschlag (senkrechte Anordnung zur Lindenstraße) wurde dem Bauausschuss am 14.09.2015 und der Stadtvertretung am 21.10.2015 vorgelegt. Die Ausschussmitglieder und Stadtvertreter haben sich einstimmig dafür ausgesprochen, dass der Standort für das Gebäude um 90° zu drehen und parallel zur Lindenstraße anzuordnen ist. Entscheidungen der Firma REWE waren abzuwarten und Grundstückserwerb zu tätigen. Die Planung war erneut anzupassen unter Einbeziehung der abgestimmten Verkehrslösung im Anbindebereich der Erschließungsstraße an die L 202. Der überarbeitete Entwurf vom März 2016 wurde dem Bauausschuss am 21.03.2016 vorgelegt; am 04.05.2016 hat die Stadtvertretung Malchin den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat vom 30.05.2016 bis zum 01.07.2016 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Nachbargemeinden wurden beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (s. Abwägungstabellen).

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Malchin fallen keine Kosten an. Die TERRA Grundstücksgesellschaft Zwönitz mbH Weimar ist Auftraggeber für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Lindenstraße“ der Stadt Malchin und übernimmt die Kosten für die städtebauliche Planung und zwar die gesamte Verfahrensabwicklung der Bebauungsplanung bis zur Genehmigung derselben nach dem BauGB. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Malchin und dem Vorhabenträger wurde am 01.09.2015 abgeschlossen.

Anlagen:

Abwägungstabellen

Stellungnahme Nr. 8/1	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
 <p>EDIS AG - Langevalier Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree</p> <p>Stadt Malchin Amt: Bau und Liegenschaften Am Markt 1 17139 Malchin</p> <p>Malchin, 2. Juni 2016</p> <p>Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 28 Malchin, Lindenstraße Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Mal-263-2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23.05.2016 und teilen Ihnen mit:</p> <p>Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich: Gas-Verteilungsanlagen: ND-Gasleitungen Elt.-Verteilungsanlagen: 0,4- und 20-kV-Kabel der E.DIS AG.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigelegten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu.</p> <p>Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.</p> <p>Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.</p> <p>Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung.</p> <p>1/1</p> <div style="float: right; font-size: small;"> <p>POSTEINGANG STADTVERWALTUNG MALCHIN Original an 40 am 07. Juni 2016 Verteiler: AV 10 20 30 40 50</p> <p>E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Müritz-Oderhaff Stavenhagener Straße 42 a 17139 Malchin www.e-dis.de</p> <p>Postanschrift Malchin Stavenhagener Straße 42 a 17139 Malchin</p> <p>Dirk Seekamp T 03994 2097-3917 F 03994 2097-3930 dirk.seekamp @e-dis.de</p> <p>Unser Zeichen NR-M-M-MAL</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König Vorstand: Bernd Dubburstein (Vorsitzender) Manfred Peasch Dr. Andreas Reichel Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 7488 SR-Nr. 061/180/80039 Ust-Id. DE 812/729/567 GfHübiger-Id. DE97ZZZ00000121510 Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree Konto 4 507 115 BLZ 170 400 00 IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00 BIC COBADEFFXXX Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree Konto 2 545 515 BLZ 120 700 00 IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN</p> </div>	<p>Das MS-Kabel liegt außerhalb des Plangebietes. Die das Plangebiet querenden Gas- und NS-Trassen sind in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Neubebauung sind Umverlegungen erforderlich; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden nicht festgesetzt.</p> <p>Die vorhandenen Anlagen sind im Rahmen der weiteren Planung und bei der Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu beachten; notwendige Umverlegungen sind mit dem Unternehmen rechtzeitig abzustimmen.</p>			

Stellungnahme Nr. 8/3



- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS AG“
- „Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS AG“
- „Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS AG“

Vor Beginn von Arbeiten bitten wir Sie, uns unbedingt zu informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Ansprechpartner sind für:

Stromversorgungsanlagen : Herr Beyer Telefon 03994/2097-3912,
 Gasversorgungsanlagen : Herr Thurm Telefon 03994/2097-3970

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

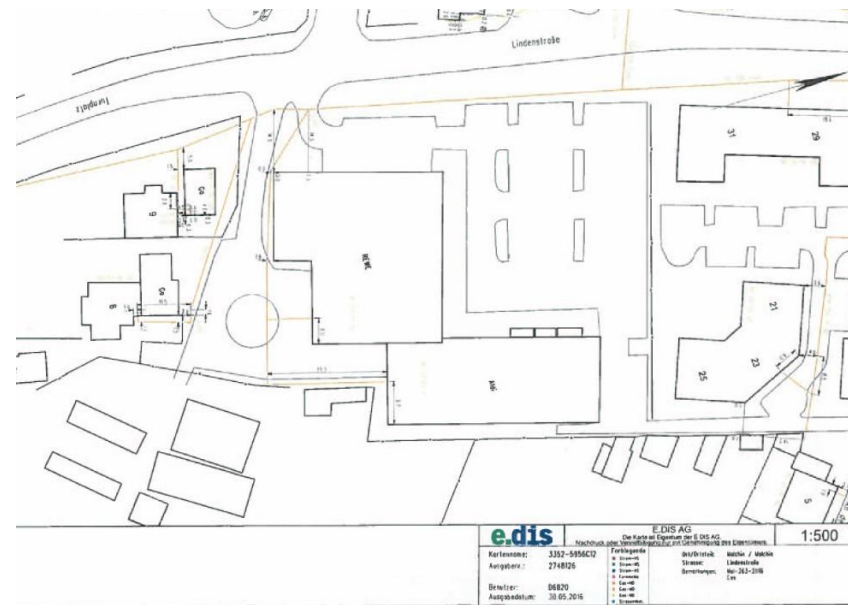
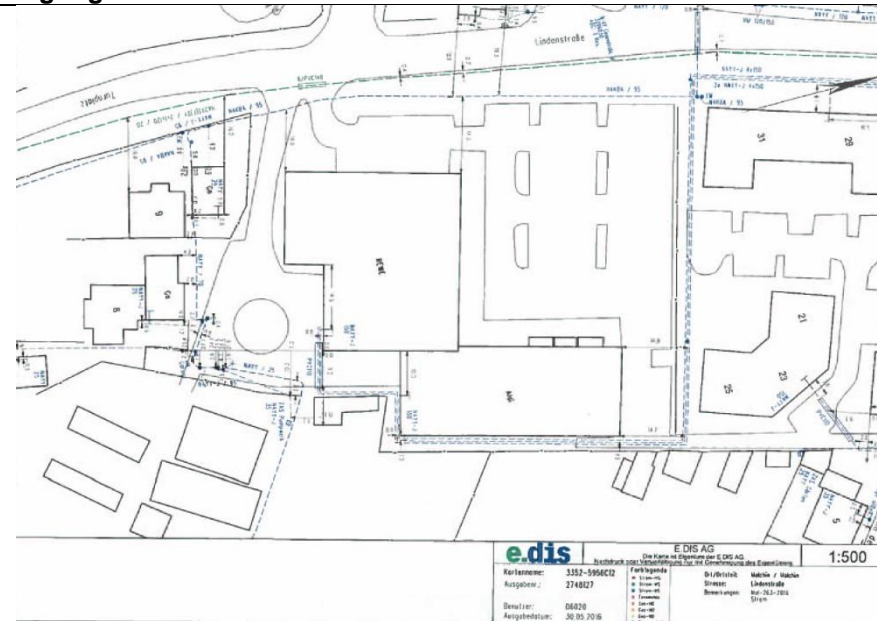
i.A. Kay-Patrick Beyer

i.A. Friedhelm Schulz

- Anlagen
 Bestandspläne
 Richtlinien
 Bestandsplan-Auskunft


3/11

Abwägung



Abstimmung

ja nein Enth.

Stellungnahme Nr. 11/1	Abwägung	Abstimmung		
 <p data-bbox="689 276 887 293">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p data-bbox="226 339 421 368">DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden</p> <p data-bbox="226 399 315 437">Stadt Malchin Postfach 1151</p> <p data-bbox="226 461 322 480">17131 Malchin</p> <p data-bbox="129 576 804 679"> REFERENZ Az.: 40 Je ANSPRECHPARTNER 0232-2016, PTI 23, PPB 7, Stefan Ollinger TELEFONNUMMER +49 30 8353 78322 DATUM 08.06.2016 BETRIFFT Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße" der Stadt Malchin </p> <p data-bbox="226 756 824 1174"> Sehr geehrte Damen und Herren, im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen. Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger). Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23 Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard angezeigt werden. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert. </p> <p data-bbox="226 1230 857 1334"> DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresden Str. 78, 01445 Raddebeul Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard Postanschrift: 01059 Dresden Telefon: 1 eInlin +49 351 474 0, Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto. Nr. 248 586 66, IBAN: DE 1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT BIC: PHNKG333 Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoff (Vorsitzender) Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobbauerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814845262 </p>	<p data-bbox="949 778 1899 868">Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden in die Planzeichnung übernommen; notwendige Umverlegungen sind rechtzeitig in Verantwortung des Vorhabenträgers mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.</p> <p data-bbox="949 1209 1899 1299">Die Kabelschutzanweisung ist im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu beachten. Die Planunterlagen werden nur für interne Zwecke genutzt.</p>	ja	nein	Enth.

Stellungnahme Nr. 11/2 und Anlage

Abwägung

Abstimmung

ja nein Enth.

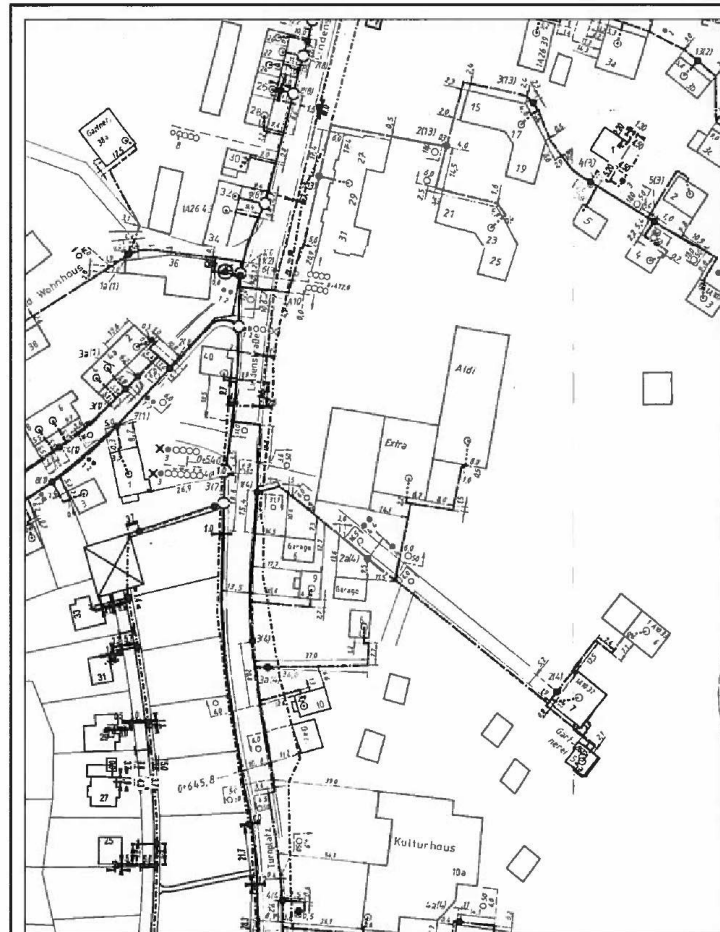
DATUM 08.06.2016
 EMPFÄNGER Stadt Malchin
 SEITE 2

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten
 Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
 S. Ollinger

- Anlagen
- 1 Kabelschutzanweisung
 - 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 1 Übersichtsplan



ATVh-Daz: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI ML	Dat	0232-2016	
PTI	Mecklenburg-Vorpommern		
ONE	Malchin	AsB	1
Bewertung: Lindenstraße		VaB	3994A
		Name	TI ML G PTI 23_M Hund/KV:
		Datum	03.06.2016
		Sticht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

Stellungnahme Nr. 16/1

Abwägung

Abstimmung

ja nein Enth.

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17232 Neustrelitz

POSTEINGANG		Bearbeiter: Frau Teichert	
STADTVERWALTUNG MALCHIN		Telefon: (0 39 81) 460-311	
Stadt Malchin	Original an: 40	Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de	
- Bauamt		Az: 1331-555-23	
Am Markt 1	am: 16. Juni 2016	Neustrelitz, 14. Juni 2016	
17139 Malchin	Verteiler: AV	gb.-Nr. 16/16 /16	
	10 20 30 40 50		

**Bebauungsplan Nr. 28 „Lindenstraße“ der Stadt Malchin
Ihr Schreiben vom 23. Mai 2016, Ihr Zeichen 40 Je**

Sehr geehrter Herr Jennerjahn,

die Unterlagen zum o.g. B-Plan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt nicht direkt an der L 202. Die verkehrliche Erschließung ist jedoch über die Gemeindestraße beabsichtigt, die innerhalb der Ortsdurchfahrt Malchin bei km 4.500 im Abschnitt 080 rechtsseitig an die L 202 anbindet. Dabei ist der Anbindebereich der Gemeindestraße an die L 202 entsprechend baulich zu verändern. Die erste Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz erfolgte, so dass nunmehr die Entwurfsunterlagen erarbeitet und zur Zustimmung vorgelegt werden können.

Der Anbindebereich ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des o.g. B-Planes. Es ist abzusichern, dass mit Eröffnung des dort befindlichen umgebauten REWE-Marktes auch der Ausbau des Anbindebereiches der Gemeindestraße an die Landesstraße abgeschlossen ist.

Bei Beachtung der Darlegungen wird seitens der Straßenbauverwaltung dem Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Malchin mit dem Stand 04.05.2016 zugestimmt. Um Vorlage des Abwägungsergebnisses und des bestätigten B-Plans wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Hans-Joachim Conrad

Hausanschrift Telefon (03981) 460-0 E-Mail
Hertelstraße 8 Telefax (03981) 460 190 sba-nz@sbv.mv-regierung.de
17235 Neustrelitz

Der Ausbau des Anbindebereiches der Gemeindestraße an die Landesstraße ist durch den Vorhabenträger abzusichern; die Planung und Umsetzung der verkehrlichen Erschließung erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers.

Stellungnahme Nr. 21

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



SIALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Stadt Malchin
Der Bürgermeister
Am Markt 1
17139 Malchin

POSTEINGANG	
STADTVERWALTUNG MALCHIN	
Original an	40
am	30. Juni 2016
Verteiler	AV
10	20
30	40
50	

Telefon: 0395 38069106
Telefax: 0395 38069160
E-Mail: Iris.Hantel@statalums.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Frau Hantel
Geschäftszeichen: SIALU MS 12 c -- 0201/
5123, Reg.-Nr. 122 - 16
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 27.06.2016

**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße"
der Stadt Malchin
Ihr Zeichen: 40 Je**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie
Integrierte ländliche Entwicklung**

Zum o. g. Vorhaben gibt es keine Bedenken oder Hinweise.

2. Naturschutz, Wasser und Boden

Gegen das Vorhaben ergeben sich keine Einwände.

Ob ein Altlastverdacht auf der Planungsfläche besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte erfolgt aktuell keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung im Planungsbereich.

Das Vorhaben berührt kein FFH-Gebiet.

Abwägung

3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Aus Sicht der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte gibt es zum o. g. Vorhaben keine Einwände, aber folgenden Hinweis:

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Linke
Amtsleiter

Abstimmung

ja nein Enth.

Abwägung

Zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt; ein Altlastverdacht ist nicht bekannt.

Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Umsetzung durch den Vorhabenträger zu beachten.

Stellungnahme Nr. 22

Abwägung

Abstimmung

ja nein Enth.



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Amt Malchin am Kummerower See
 Amt für Bau und Dienstleistungen
 Herr Jennerjahn
 Postfach 11 51
 17131 Malchin

Ihr Ansprechpartner
 Marten Belling

E-Mail
 marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
 0395 5597-213

Fax
 0395 5597-513

1. Juli 2016

Original an 40

am 04. Juli 2016

Verteiler	AV				
10	20	30	40	50	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Lindenstraße“ der Stadt Malchin
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Jennerjahn,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 23. Mai 2016, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf bitten.

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen besteht aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Anmerkung zum vorliegenden Planungsstand:

Entsprechend der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 soll mit der vorliegenden Planung Baurecht für die Neuerrichtung und Erweiterung eines bestehenden REWE-Supermarktes am Standort „Lindenstraße“ geschaffen werden. Laut der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sollen „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Malchin, einschließlich der „Malchiner Liste“, zulässig sein. Die „Malchiner Liste“ differenziert hinsichtlich der Innenstadtrelevanten Sortimente zwischen „Innenstadtrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung“ und „Übrige Innenstadtrelevante Sortimente“.

Vor diesem Hintergrund sind wir – wie auch bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf (18. Juli 2014) dargelegt – der Auffassung, dass die Festsetzung Nr. 1.1 aus unserer Sicht zu weitreichend ist, da hierdurch am Standort alle innenstadtrelevanten Sortimente der „Malchiner Liste“ zulässig werden. Wieso am Standort Lindenstraße im Zusammenhang mit der Neuerrichtung und Erweiterung eines Nahversorgers auch die übrigen Innenstadtrelevanten Sortimente vollumfänglich zulässig sein sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Ein direkter Bezug zum konkreten Vorhaben ist für uns nicht zu erkennen. Wir regen daher nochmals an, diese Planungsabsicht zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Marten Belling
 Marten Belling

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
 Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
 Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
 Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de



Um das Übergewicht von peripheren Einzelhandel nicht weiter wachsen zu lassen, hat die Stadt Malchin mit der „Malchiner Liste“ vom 5.9.2012 in Fortschreibung des Einzelhandelskonzept vom 4.10.2000 ihre speziellen Sortimentslisten, unterteilt nach innenstadtrelevant und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, anhand der bestehenden Situation im Einzelhandel nach dem Ausschlussverfahren erstellt. Das betroffene Gebiet (die Innenstadt/der Geltungsbereich für innenstadtrelevante Sortimente) wurde ausgegrenzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des ausgegrenzten Gebietes. Die Stadtvertretung hat über die „Malchiner Liste“ mit Geltungsbereich einen entsprechenden Beschluss gefasst; der Beschluss ist bindend. Die Festsetzung 1.1 wird nicht geändert.

Stellungnahme Nr. 25

Abwägung

Abstimmung

WasserZweckVerband
MALCHIN STAVENTHAGEN

- Der Verbandsvorsteher -



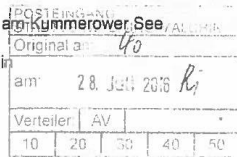
WasserZweckVerband - Schulleiststr. 56 - 17153 Stavenhagen

Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unsere Zeichen: TI-KR

Auskunft erteilt: Christina Krohn
Telefon: 039954 361-564
Telefax: 039954 361-531
E-Mail: ch.krohn@wzv-malchin-stavenhagen.de

Datum: 27.07.2016

Amt Malchin am Kummerower See
Am Markt 1
17139 Malchin



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße" der Stadt Malchin

Sehr geehrter Herr Jennerjahn,

wir haben Sie am 15.08.2014 über unsere Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung in diesem Gebiet informiert.

Zwischenzeitlich wurde die Baugrenze geändert und mit dem neuen Grundstückseigentümer, der TERRA Grundstücksgesellschaft Zwönitz mbH Weimar mit Sitz in 99428 Weimar – Legefeld stimmen wir uns bereits zum Abriss und zur Nutzung bzw. Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse ab.

Zu klären sind noch Maßnahmen zum Schutz unserer Anlagen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken. Dazu benötigen wir Angaben zur Gestaltung dieser Bereiche, mit den neuen Geländehöhen. Diese Angaben haben wir beim Grundstückseigentümer bereits angefordert.

Ebenfalls gefordert haben wir eine Begrenzung der Niederschlagswassermenge, die in die öffentliche Regenwasseranlage eingeleitet wird. Zusätzliche Einleitungen, bedingt durch den Flächen- bzw. Grundstückserwerb, sind auf dem gewerblichen Grundstück durch geeignete bauliche Maßnahmen (Verringerung des Versiegelungsgrades und oder Regenrückhaltung im Bereich der Grundstücksentwässerungsanlage) auszuschließen.

Freundliche Grüße

Handwritten signature
Petra Tietel
Geschäftsführerin

WasserZweckVerband
Malchin Stavenhagen
Schulleiststraße 56
17153 Stavenhagen
Tel. 039954 361-0
Fax: 039954 361-531
eMail: wzv-malchin-stavenhagen.de
www.wzv-malchin-stavenhagen.de

Geschäftsführerin:
Verbandsvorsteherin
Inge Meischak
Sitz:
Verbandsvorsteher:
Gert Müller
Wahl: Juli

Bankverbindung:
Sparkasse Neubrandenburg-Direkt
Kto.Nr.: 560 000 158 BZ: 150 502 00
IBAN: DE81 2505 0200 0060 0001 38
BIC: NBS2333
Stamm-Nr.: 07913390023
Händlerregister:
Anlagenstr.17 Neubrandenburg HRA 1801

Verbandangehörige Gemeinden:
Bardowick, Brantenberg, Dargatz, Dütow, Fahrenvohr, Gellnow, Grammenke, Gutlow, Jernitz, Jurgentzow, Kienitz, Kienitzdorf, Kummerow, Malchin, Malin, Neulaken, Rützow, Rützow-Stavenhagen, Zeffern



Die notwendigen Abstimmungen mit dem WZV sind in Verantwortung des Vorhabenträgers vorzunehmen.

Die benötigten Angaben sind vom Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) zu übergeben.

Die Forderungen in Bezug auf die Begrenzung der Niederschlagswassermengen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Wenn zusätzliche Mengen anfallen, sind in Verantwortung des Vorhabenträgers die notwendigen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung zu schaffen.

ja nein Enth.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Malchin
PF 1151
17139 Malchin

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Johannes Hansen

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3 32	0395	57087-2454
Zentrale		Fax
0395 057087 0		0395 57087 65965
E-Mail johannes.hansen@lk-seenplatte.de		

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
40 Je	23. Mai 2016	2117/2016-507	22. August 2016

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 (Lindenstraße) der Stadt Malchin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Lindenstraße“ beschlossen. Die Stadt Malchin führte im Jahr 2014 bereits eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch. Hierzu hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Datum vom 18. August 2014 eine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund einer Kündigung des damaligen Vorhabenträgers (Fa. ALDI), wurde das Bauleitplanverfahren jedoch zwischenzeitlich ausgesetzt. Nunmehr liegen neue Planungsabsichten mit einem anderen Vorhabenträger (Fa. REWE) vor. Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung mit Anlagen (Stand: Mai 2016), nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Im Zuge der Planung ist die Errichtung eines neuen REWE Marktes mit Backshop und einem Friseur bei gleichzeitiger Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen (derzeit insg. 1.590 m²) geplant. Entsprechende Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung wurden getroffen (großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe). Der städtebaulich integrierte Einzelhandelsstandort soll somit erneuert und erweitert werden. Dabei sollen die in der Begründung aufgeführten Entwicklungsziele für den bestehenden Standort berücksichtigt werden.

Regionalstandort Waren (Müritz)	Bankverbindung:	Regionalstandort Demmin	Regionalstandort Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg
Zum Amtslink 2	IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8500	Adolf-Pompe-Straße 12-15	Woldegker Chaussee 35	Platanenstraße 43
17192 Waren (Müritz)	BIC: NOLADE 21 WRN	17109 Demmin	17235 Neustrelitz	17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 057087 0		Telefon: 03998 4340	Telefon: 03981 4810	Telefon: 0395 57087 0
Fax: 0395 57087 65965		Fax: 03998 434-230	Fax: 03981 481-400	Fax: 0395 57087 5501

Stellungnahme Nr. 26/2	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: center;">Seite 2 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>Geplant ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Handel“ (SO H) gem. § 11 BauN-VO, da sich das Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die neue REWE Verkaufsfläche soll mit max. 1.800 m² festgesetzt werden. Damit unterliegt das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Diese wurde in die Planbegründung mit integriert.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,78 ha.</p> <p>2. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, 2. den Durchführungsvertrag und 3. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB jedoch an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die <u>Nachweispflicht</u> der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. <p>Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige <u>Verfügungsberechtigung</u> nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Die Ausführungen der vorliegenden Begründung können ausreichend nachvollzogen werden.</p>	<p style="text-align: center;">In der Begründung sind die Ausführungen zum Durchführungsvertrag enthalten.</p>			

Stellungnahme Nr. 26/3	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: center;">Seite 3 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>3. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Mir liegt eine landesplanerische Stellungnahme vom zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 30. Juli 2013 vor. Diese bezog sich auf das ursprüngliche Planungskonzept. Darin wird die Ansiedlung eines Einzelhandels-Supermarktes aufgrund der Innenstadtrandlage prinzipiell befürwortet.</p> <p>Im Rahmen des nunmehr angepassten, mir vorliegenden, Planungskonzeptes, wurde eine erneute landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Darin wurde das Vorhaben erneut positiv bewertet. Insofern entspricht die vorliegende Planung grundsätzlich den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>4. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Stadt Malchin verfügt gegenwärtig nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird vorliegend als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dieser ist zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dringende Gründe dies erfordern und ▪ der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. <p>Im vorliegenden Falle wird die Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan städtebaulich ausreichend begründet und kann deshalb bestätigt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Malchin befindet gegenwärtig im Aufstellungsverfahren. Das betroffene Areal wird darin aktuell als „SO Handel“ dargestellt. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des o.g. B-Planes mit der künftigen städtebaulichen Gesamtkonzeption und Zielstellung der Stadt Malchin übereinstimmt.</p> <p>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</p> <p>a) Umwelt und Natur</p> <p>Wasserwirtschaft Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung/Regenwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt Malchin vorzunehmen.</p> <p>Naturschutz Auf Grund der geplanten Baumaßnahme können auf dem genannten Areal 15 Jungbäume (Linden, Ahorne) nicht erhalten werden. Da es sich jedoch um Kompensationspflanzungen handelt, sind diese dauerhaft zu erhalten, bzw. bei notwendigen Fällungen zu ersetzen. Als Ausgleich sind bis zum 30. November 2017, jedoch spätestens nach Abschluss der Baumaßnahme, 15 standortgerechte einheimische Bäume im Bereich des späteren Kundenparkplatzes neu anzupflanzen. Als Baumarten eignen sich Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn und Stieleiche. Ersatzbäume sollen entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V einen Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Die Fällung der Gehölze ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März möglich.</p>	<p>Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit den zukünftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen.</p> <p>Wasserwirtschaft Die Hinweise werden berücksichtigt. Ver- und Entsorgungsträger ist der WZV Malchin Stavenhagen. Die notwendigen Abstimmungen sind rechtzeitig in Verantwortung des Vorhabenträgers und im Einvernehmen mit der Stadt Malchin vorzunehmen.</p> <p>Naturschutz Mit den Festsetzungen im Textteil B Nr. 4.1 und 4.2 ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme geregelt; das Anpflanzen von Winterlinden soll verbindlich festgesetzt bleiben. In der Festsetzung 4.4 wird das Fällen der Bäume in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März berichtigt.</p>			

Stellungnahme Nr. 26/4	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: center;">Seite 4 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sowie das zum Umbau vorgesehene Gebäude stellen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und hausbewohnende Vogelarten dar. Daher ist folgende Auflage zu beachten:</p> <p>Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme gutachterlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren am und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen, Drempelebleche und der Dachräume auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Nester gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.</p> <p>Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Neben der Dokumentation besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der der UNB zur fachlichen Prüfung vorzulegen ist, darzustellen.</p> <p><u>Begründung:</u> In und an Gebäuden kommt es schnell zur Ansiedlung verschiedener Vogelarten, wie Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz. Gebäudefugen und dahinter liegende Hohlräume stellen oft Zwischenquartiere, z.T. auch Wochenstubenquartiere für verschiedene Fledermausarten dar. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchAG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.</p> <p>Abfallrecht/Bodenschutz Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Teerhaltige Abfälle, wie z. B. Dachpappe, Isolierpappe und Straßenaufbruch sind laut Europäischem Abfallverzeichnis als gefährlicher Abfall eingestuft und nur zugelassenen Entsorgern zu überlassen.</p> <p>Laut § 8 der Altholzverordnung darf Altholz nur nachweislich in einer zugelassenen Altholzbehandlungsanlage verwertet werden. Elektronikschrott, Batterien u. ä. sowie andere schadstoffhaltige Materialien wurden laut Europäischem Abfallverzeichnis, als gefährlicher Abfall eingestuft und sind nachweislich nur zugelassenen Entsorgern zu überlassen. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt. Die Entsorgung bzw. Wiederverwendung mineralischer Reststoffe ist laut den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vorzunehmen.</p> <p>Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)</p> <p>Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden, soweit das im Rahmen einer Baumaßnahme verhältnismäßig ist.</p>	<p>Der Hinweis unter Nr.6 wird im Wortlaut geändert und entsprechend der formulierten Auflage wiedergegeben.</p> <p>Abfallrecht/ Bodenschutz Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.</p> <p><i>Anmerkung zur Müllentsorgung: Im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens ist die Müllentsorgung des REWE und der Anlieger abzusichern; die Zu- und Abfahrt über das Grundstück REWE-Markt wird vertraglich geregelt (Regelung von Überfahrrechte im Durchführungsvertrag).</i></p>			

Stellungnahme Nr. 26/5

Seite 5 des Schreibens vom 22. August 2016

Immissionsschutzrecht

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Planungsvorhabens ist derzeit mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Die der Satzung zugrunde liegende Schallimmissionsprognose basiert nicht auf den aktuellen Bauplänen. Die geänderte Lage des geplanten Marktes sowie der Anordnung und Anzahl der PKW-Stellplätze stellen eine wesentliche Änderung der schalltechnischen Ausgangslage dar, so dass für eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens das Ergebnis der erneuten schalltechnischen Begutachtung abzuwarten ist. In diesem Zusammenhang wird auf den Mailverkehr hingewiesen, der diesbzgl. hausintern und mit der Stadt Malchin und dem Vertreter des Bauherren Saller-Bau geführt wurde. Die Mails sind der Akte beigelegt.

Aktualisierung vom 03.08.2016**Immissionsschutzrechtliche Beurteilung**

Nach Eingang der aktualisierten Schallimmissionsprognose (SIP) erfolgt die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 28 auf der Grundlage der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose des Akustik- und Schallschutzbüros Rosenheinrich vom 29. Juli 2016 bereits im Vorgriff auf eine weiterführende Genehmigungsplanung.

Es bestehen unter dem Vorbehalt, dass die nachstehend aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden, hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und der Planungen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 28 „Lindenstraße“ der Stadt Malchin keine **grundsätzlichen** immissionsschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Forderungen des § 50 BImSchG, wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden und sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen. Von dieser Aussage **ausgenommen** ist die Emissionsquelle E1 (s. Bild 1 SIP). Bei der derzeit geplanten Lage und Anordnung der Kaltwassersätze bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken wegen der zu erwartenden erheblichen Belästigung der Nachbarschaft und der damit auftretenden schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 50 i. V. m. § 3 Abs. 1 BImSchG.

In der SIP wurden folgende maßgebliche Immissionsorte im Einwirkungsbereich des geplanten Marktes im B-Plangebiet betrachtet:

Bezeichnung	Flur	Flurstück	Lage
IO01	33	18/6	Turnplatz 8
IO02	33	18/5	Turnplatz 9
IO03	33	23	Lindenstr. 40
IO04	33	162	Lindenstr. 34
IO05	33	163	Lindenstr. 32
IO06	33	18/28	Lindenstr. 27, 29, 31
IO07			
IO08			
IO09	33	18/25	Lindenstr. 25
IO14			
IO10	10	13 und 14/1	Gartengrundstücke
IO13	10	10	
IO11	10	6	Turnplatz 6
IO12	10	5/4	Turnplatz 4

Um erheblichen Belästigungen der Nutzer an diesen Immissionsorten (IO) im Einwirkungsbereich des geplanten REWE-Marktes durch Beeinträchtigungen, die vom Betrieb des Marktes und der Parkplatznutzung ausgehen vorzubeugen, sind in Anlehnung an die schalltechnische Prognose bei weiterführenden Planungen (Genehmigungsplanung) folgende Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen:

Abwägung**Immissionsschutz**

Zur erneuten schalltechnischen Begutachtung wurde die Schallimmissionsprognose vom 29. Juli 2016 (SIP) vorgelegt.

Die Schallimmissionsprognose vom 29. Juli 2016 wird der Begründung zum Satzungsbeschluss als Anlage Nr. 9.4 mit angefügt.

Die nachstehend aufgeführten Maßnahmen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Abstimmung

ja nein Enth.

Stellungnahme Nr. 26/7

Abwägung

Abstimmung

Seite 7 des Schreibens vom 22. August 2016

Tab. 6.4: maximal zulässige Schallleistungspegel der technischen Anlagen

Schallquelle (Bezeichnung Anlage 1)	EZ	Höhe ⁽¹⁾ (in m)	Art der Schallquelle	max. zul. Schallleistung ⁽²⁾	
				$L_{p,1,0,0}$ tags [dB(A)]	$L_{p,1,0,0}$ nachts [dB(A)]
E1 Rewe	24 h	Fass. O. 1,80	2x Kaffeesensatz	je 70	je 70
E2 Rewe	24 h	Fass. O. 1,80	2x Verkaufsgänge	je 75	je 67
E3 Rewe	24 h	Dach: 6,5	1x (AUL) Zuluft Lüftung	70	65
E4 Rewe	24 h	Dach: 6,5	1x (FO) Forklift Lüftung	70	65
E5 Friseur	24 h	Dach: 6,5	1x (AUL) Zuluft Lüftung	70	62
ER Friseur	24 h	Dach: 6,5	1x (FO) Forklift Lüftung	70	62

¹⁾ Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle

²⁾ Maximal zulässige Schallleistung tags in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr – (siehe Nachtsunde)

1. Kundenparkplatz – bauliche Ausführung und Nutzung

- Das Befahren des Kundenparkplatzes durch Pkw und Lkw darf ausschließlich von der Lindenstraße aus, über eine an der südlichen Grundstücksgrenze gelegenen Ein- und Ausfahrt erfolgen.
- Die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz sowie zur Anlieferung sind zu asphaltieren.
- Nachts ist eine Nutzung des Parkplatzes durch Fahrzeuge mittels geeigneter Maßnahmen (z. Bsp. Beschilderung, Schranke) auszuschließen. Insbesondere die Nutzung als nächtlicher Treffpunkt Jugendlicher oder Fremdparken nach den Öffnungszeiten sollte unterbunden werden.
- Die Einkaufswagen-Sammelbox des REWE-Marktes ist dreiseitig zu den Immissionsorten IO01 – IO09 abzuschirmen. Die Öffnung der Einhausung ist in Richtung Eingang Markt auszurichten.

2. Lieferrampe und Anlieferung

- Für die Warenanlieferung des REWE-Marktes ist eine innenliegende Rampe mit Torwandabdichtung vorzusehen.
- Der Warenanlieferungsbereich des REWE-Marktes ist mindestens in einer Länge von 2,5 m zu überdachen. Die südliche Seite in Richtung der IO01 und IO02 ist in einer Mindestlänge von 4,5 m mit ausreichend schalldichtem Material abzuschirmen. (Die in den Planunterlagen vorgesehene Mülleinhausung ist lt. Aussage der SIP als Abschirmung geeignet.)
- Anlieferungen durch Lkw sowie das Be- und Entladen sind vor 06.00 und nach 22.00 Uhr nicht zu gestatten.

3. Weitere Immissionsschutzmaßnahmen - Lärm, Licht

Nach den in der SIP ermittelten Beurteilungspegeln für die einzelnen Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Marktes bewegen sich die Beurteilungspegel-Tag für die an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Immissionsorte IO06, IO07 sowie den IO01 an der südlichen Grundstücksgrenze mit 53 – 55 dB(A) im Grenzwertbereich des nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwertes.

Zur baulichen Ausführung und Nutzung des Kundenparkplatzes

Die Zufahrt ist von der Lindenstraße aus nur über die im B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gegeben; die Ein-/ Ausfahrt zum Kundenparkplatz ist an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Forderungen werden im Wortlaut in den Text (Teil B), textliche Festsetzung Nr. 6.3 (alte Nr., neu Nr.6.2) übernommen.

Zur Lieferrampe und Anlieferung

Die Forderungen zur Ausbildung der Rampe und des Warenlieferbereichs im 1. und 2. Anstrich werden im Wortlaut in den Text (Teil B), textliche Festsetzung Nr. 6.3 (alte Nr., neu Nr.6.2) übernommen.


Die Zeitenregelung zur Anlieferung, Be- und Entladetätigkeit sind als Hinweise bereits im Plan enthalten.

ja

nein

Enth.

Stellungnahme Nr. 26/8	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: center;">Seite 8 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>Der jeweils für die IO ermittelte Beurteilungspegel-Tag setzt sich aus vielen einzelnen Geräuschen und Spitzenpegeln, die z. Bsp. beim Ein- und Ausparken, dem Türen- und Kofferraumschließen, bei der Einkaufswagenutzung usw. entstehen, zusammen. Bei dem ermittelten Beurteilungspegel für die IO06, IO07 sowie den IO01 handelt es sich um einen Mittelungswert und keine gleichbleibende Geräuschbelastung in dieser Pegelhöhe. Anders als bei dem durch die laufenden Aggregate beschriebenen Dauerpegel. Von daher kann nach immissionsschutzrechtlicher Beurteilung sowohl an der nördlichen, wie auch an der südlichen Grundstücksgrenze des Marktes von baulichen Schallschutzmaßnahmen, z. Bsp. in Form einer Schallschutzwand abgesehen werden.</p> <p>Nach § 3 Abs. 1 BImSchG gehören neben Lärm- auch Lichtimmissionen zu den schädlichen Umwelteinwirkungen. Durch Blendung und Raumaufhellung kann es an den maßgeblichen Immissionsorten zu erheblichen Belästigungen kommen.</p> <p>– Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blendung und Raumaufhellung an den IO01 und IO02 ist an der südlichen Grenze des Kundenparkplatzes in Höhe dieser Immissionsorte ein geeigneter Sichtschutz von mindestens 1,20 m Höhe vorzusehen (z. B.: blickdichte oder wintergrüne Zäune oder Hecken).</p> <p><u>Hinweis:</u> Soweit es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu Änderungen im Entwurf oder zu Veränderungen einzelner haustechnischer Anlagen gegenüber der SIP vom 29.07.2016 zugrundeliegenden Planunterlagen kommt, die zu Änderungen der schalltechnischen Situation führen, ist die Einhaltung der Anforderungen TA Lärm durch eine Schallimmissionsprognose erneut nachzuweisen!</p> <p>b) Ordnungsamt/Verkehrsangelegenheiten Für das o.g. Vorhaben werden vom Ordnungsamt, Sachbereich Straßenverkehrswesen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, keine Bedenken erhoben. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaustraßenverkehrsamt abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Straßenverkehrswesen, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>c) Denkmalschutz Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Hinweis Nr. 1 in den textlichen Festsetzungen ist wie vorliegend beizubehalten.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale gemäß Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ DM_739, Malchin, Lindenstraße 36, Villa ▪ DM_740, Malchin, Lindenstraße 40, Wohnhaus <p>Gegenwärtig gibt es jedoch keine Anhaltspunkte, dass diese durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beeinträchtigt werden.</p>	<p><u>Zu den Maßnahmen - Lärm, Licht</u> Die Umgrenzungen als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm“ werden zurück genommen; die Festsetzung 6.1 im Text (Teil B) wird gestrichen.</p> <p>Die Festsetzung 6.2 wird in neuer Fassung Bestandteil der Satzung: <i>Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blenden und Raumaufhellung ist an der südlichen Grenze des Kundenparkplatzes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Turnplatz 8 und 9 ein geeigneter Sichtschutz von mindestens 1,20m Höhe vorzusehen (z.B. blickdichte oder wintergrüne Zäune, Gabionen).</i></p> <p>Der Hinweis ist im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger zu beachten.</p> <p><u>Ordnungsamt/ Verkehrsangelegenheiten</u> Die Hinweise sind bereits im Plan mit aufgeführt.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Der Hinweis zu den Bodendenkmalen wird beibehalten.</p> <p>Der Hinweis zu den Baudenkmalen wird zur Kenntnis genommen; Beeinträchtigungen durch den B-Plan sind nicht zu erwarten.</p>			

Stellungnahme Nr. 26/9	Abwägung	Abstimmung		
		ja	nein	Enth.
<p style="text-align: right;">Seite 9 des Schreibens vom 22. August 2016</p> <p>d) Bautechnischer Brandschutz Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Bei der Planung ist zu sichern, dass die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E) eingehalten wird. In dem zu beurteilendem B-Plan ist darüber hinaus für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h zu gewährleisten. Diese notwendige Löschwassermenge ist bei der Planung der Wasserversorgungsleitung zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Festlegungen der Hydranten-Richtlinie wird vorausgesetzt.</p> <p>e) Kataster- und Vermessungsamt Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen die Satzung, noch werden Bedingungen gestellt.</p> <p>III. Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die max. zulässige Verkaufsfläche wird in der Begründung mit 1.800 m² angegeben. In der Planzeichnung Teil A und dem Text teil B wurde darauf jedoch kein Bezug genommen. Insofern sind die Aussagen aufeinander abzustimmen. ▪ Im Sinne der Barrierefreiheit bitte ich um die Beachtung der Anforderungen an die Barrierefreiheit für Straßen, Wege und Plätze und andere öffentlich zugängliche Bereiche nach DIN 18040-3. Dies dient der Stärkung der Rechte von Menschen mit Behinderungen. ▪ Erfahrungsgemäß mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass der Zeitpunkt der Ausfertigung der Satzung nicht nach dem Datum der Schlussbekanntmachung liegen darf, da damit ein Bekanntmachungsfehler vorliegt. Dieser kann nur auf dem Wege der Neubekanntmachung der Satzung nach der Ausfertigung geheilt werden. <p>Im Auftrag  Hansen</p>	<p>Bautechnischer Brandschutz Die Hinweise sind zu beachten. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr ist die Löschwasserversorgung gesichert. Hydranten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Wasserdruck ist ausreichend (250-er GG TW-Leitung des WZV liegt in der Lindenstraße). Im Notfall kann auch eine Löschwasserversorgung aus der Peene erfolgen (Entfernung ca. 150m). Außerdem verfügt die Feuerwehr über ein Tanklöschfahrzeug (TLF 5000 I). Die Zufahrt der Feuerwehr ist über die vorhandenen Verkehrsstrassen gegeben. In Verantwortung des Vorhabenträgers ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr auszuweisen und zu kennzeichnen; das Gebäude sollte mit einer Brandmeldeanlage und einem Rauchabzug ausgestattet sein.</p> <p>Sonstiges Im Plan Textliche Festsetzung (Teil B) ist in der Festsetzung Nr. 1.2 die max. zulässige Verkaufsraumfläche mit 1800 m² vorgegeben; in Abgleichung mit der Begründung wird die Festsetzung der max. zul. Verkaufsraumfläche mit in die Nr. 1.1 aufgenommen und die Sortimentsliste verschoben.</p> <p>Der Hinweis im zweiten Anstrich ist durch den Vorhabenträger zu beachten. Der Hinweis im dritten Anstrich wird zur Kenntnis genommen.</p>			

Stellungnahme Bürger 1

Abwägung

Abstimmung

ja nein Enth.



Haus- und Grundstücksverwaltung
Immobilienvermittlung

Anita Nehls • Heinrich-Heine-Straße 39 • 17139 Malchin

Stadt Malchin
Amt für Bau und Liegenschaftsangelegenheiten
Am Markt 1
17139 Malchin

POSTEINGANG				
STADTVERWALTUNG MALCHIN				
Original an: <i>40</i>				
am: 10. Juni 2016 <i>ln</i>				
Verteiler: AV				
10	20	30	40	50

Anita Nehls

Heinrich-Heine-Str. 39
17139 Malchin
Tel. 03994 / 224903
Fax 03994 / 632327
Funk 0172 / 3106205

Malchin, 2016-06-09

Wohnanlage: WEG(em) Lindenstraße 15-25, 17139 Malchin
Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 28 „Lindenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit heutigem Schreiben möchten wir kurz Stellung zur Problematik Ordnung und Sauberkeit nehmen:

Bewohner der Eigentümergemeinschaft Lindenstraße 15-25 konnten in den vergangenen Jahren ständig beobachten, dass die Kunden der Einkaufsmärkte Aldi und Rewe Ihre Notdurft am Giebel des Aldimarktes bzw. hinter dem Gebäude und teilweise auch auf dem Grundstück der WEG(em) Lindenstraße (hinter den Hecken) verrichtet haben.

Wir möchten daher anregen, auf die Errichtung von einem Kunden-WC im neuen Rewe-Markt zu achten. Laut Medienberichten soll dieses in neu errichteten Rewe-Märkten bereits Pflicht sein.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Nehls

Anita Nehls
Hausverwaltung

www.nehls-immobilienservice.de

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; die Einrichtung eines Kunden- WC ist durch den Vorhabenträger zu ermöglichen.

Stellungnahme Bürger 2

Abwägung

Abstimmung



Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt; im Bebauungsplan werden Geh- und Fahrrechte zu den anliegenden Gartengrundstücken und zum Grundstück Turnplatz 6 berücksichtigt.

ja nein Enth.

Stellungnahme Bürger 3

Dr. Inhabant v. Dietmar Schneider
Turnplatz 8
17139 MALCHIN

Rathhaus Stadt Malchin
z.Hd. Herrn Jannigjahn

POSTEINGANG STADTVERWALTUNG MALCHIN				
Original an: 40				
am: 04. Juli 2016 Ri				
Verteiler: AV				
10	20	30	40	50

Betr.: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.28, Lindenstraße

Sehr geehrter Herr Jannigjahn,
Seit 28 Jahren sind wir Anwohner in Malchin, Turnplatz 8 und somit direkt von der Neugestaltung des Bebauungsplans Nr.28 betroffen. Dem zur Ansicht bei Ihnen ausliegenden Plan müssen wir in dieser Form ablehnen, sollte sich die Be- und Entladungszone in direkter Nachbarschaft zu unserem Grundstück befinden. Die ständigen Belieferungen der Kaufhalle neben unserem Wohnbereich sind für uns als Erdanwohner (seit 1988 am Turnplatz) akustische Körperverletzungen! Unsere Erfahrung zeigt, daß vorgesehene Belieferungszeiten seit 15 Jahren nicht eingehalten werden.

Ein Typenturm mit vorgeschlagener Einhausung ist keine reelle Lösung, da noch Befragen bei Anwohner in anderen Ströcken dieser Baustel trotzdem eine Lärmbelästigung darstellt. Da die Lindenstraße ebenfalls an der Kaufhalle liegt, fordern wir eine Belieferung direkt von der Straße aus, z.B. am nördlichen Planungsgrenzbereich, im Bereich der 250m hohen Schallschutzwand.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. F. Schneider
Dr. D. Schneider

Abwägung

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt Malchin mehrfach mit der Anordnung des neuen Baukörpers auf der Fläche auseinander gesetzt und letztendlich entschieden, dass der neue Markt auf den rückwärtigen Flächen in Nord- Südausrichtung entstehen soll.

Im Bebauungsplan und im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass für die Anlieferung innenliegende Rampen mit Überladebrücke und Torwandabdichtung vorzusehen sind. Die Anlieferung ist zu überdachen und jene Seite, die dem FS 18/6 zugewandt ist, ist zu schließen (Abschirmung mit schalldichtem Material). Anlieferungen sowie Be- und Entladen werden in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht gestattet.

Eine Verlagerung der Belieferung von der Lindenstraße aus an den nördlichen Plangebietsrand ist aus immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Gründen nicht möglich.

Anmerkung Festsetzung der nördlichen Schallschutzwand:
Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung hatte der Landkreis MSE eine Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der aktuellen Baupläne gefordert. Die Unterlagen wurden erstellt (Gutachten vom 29.07.2016) und der Behörde zur Prüfung nachgereicht. Nach der aktuell vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Beurteilung kann sowohl an der nördlichen, wie auch an der südlichen Grundstücksgrenze des Marktes von einer Schallschutzwand abgesehen werden. Mit Beschluss über die Satzung wird keine Festsetzung mehr zur Ausbildung einer Schallschutzwand getroffen werden.
Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blenden und Raum-auffhellung ist jedoch an der südlichen Grenze des Kundenparkplatzes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Turnplatz 8 und 9 ein geeigneter Sichtschutz von mindestens 1,20m Höhe vorzusehen (z.B. blickdichte oder wintergrüne Zäune oder Hecken).

Abstimmung

ja nein Enth.

