

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2016/MC/942
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 27.10.2016
		Verfasser: Herr Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
<b>Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fangelturm" der Stadt Malchin</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	07.11.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	22.11.2016	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	07.12.2016	Stadtvertretung der Stadt Malchin

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung beschließt auf der Grundlage des § 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B).

Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der Satzung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 Kommunalverfassung M-V  
§§ 9, 10, 13 a BauGB

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Malchin entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für die städtebauliche Planung und die gesamte Verfahrensabwicklung der B-Planänderung bis zur Genehmigung derselben nach dem BauGB.

### **Anlagen:**

Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)  
Begründung

# Lebenslauf

(Beratungsverlauf der Vorlage 2016/MC/942 mit Realisierungsvermerk)

## Beschlüsse:

**07.11.2016**  
**V/BAMC/046**

**Sondersitzung der Stadtvertretung**  
**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau,**  
**Verkehr und Umwelt der Stadt Malchin**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung beschließt auf der Grundlage des § 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B).

Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der Satzung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

Der öffentliche Teil der Sitzung ist beendet, die Gäste verlassen den Sitzungssaal.

**22.11.2016**  
**V/HAMC/049**

**Sitzung des Finanz- und Hauptausschusses der Stadt**  
**Malchin**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung beschließt auf der Grundlage des § 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B).

Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der Satzung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0



# Stadt Malchin

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“

Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



### SATZUNG

### Begründung

Stand:

27.10.2016

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Fangelturm“

#### BEGRÜNDUNG

---

**Träger des Planverfahrens:**

**Stadt Malchin**

Der Bürgermeister, Herr Müller  
Am Markt 1  
17139 Malchin

Tel.: (03994) 6400

Fax: (03994) 640 333

Herr Jennerjahn, SB Stadt- und Gemeindeplanung/Beiträge

[jennerjahn@malchin.de](mailto:jennerjahn@malchin.de)

**Bauleitplanung:**

**Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**

architektur:fabrik:nb  
Augustastraße 16  
17033 Neubrandenburg

Tel.: (0395) 363 171-52

Fax: (0395) 369 499-19

Herr Braun, Herr Müller

[braun@architekturfabrik-nb.de](mailto:braun@architekturfabrik-nb.de)

**Vermessung:**

**Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Herbert Weinert**

Lindenstraße 16  
17109 Demmin

Tel.: (3998) 43 33 30

Fax: (03998) 43 33 32

Herr Weinert

[info@vermessung-weinert.de](mailto:info@vermessung-weinert.de)

## Teil I

---

### **Begründung**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Fangelturm“**

## Inhaltsverzeichnis Teil I

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>7</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss	7
1.2 Kartengrundlage	7
1.3 Rechtsgrundlagen	7
1.4 Planungsgrundlagen	9
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	10
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	10
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes/Planungsabsicht</b>	<b>11</b>
2.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	11
2.2 Planungsabsicht/planerische Zielsetzung	12
2.2.1 Planungsidee	12
2.2.2 Bauungskonzept	13
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen	14
2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	14
2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte	14
2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Malchin	15
2.3.4 Städtebaulicher Rahmenplan	15
2.3.5 Sanierungsgebiet „Altstadt“	16
2.3.6 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	16
<b>3. Bestandsanalyse</b>	<b>18</b>
3.1 Lage der Stadt im Raum	18
3.2 Lage des Plangebietes	18
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete	19
3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen	20
<b>4. Grünordnung/grünordnerische Belange</b>	<b>21</b>
4.1 Natura 2000-Gebiete	21
4.2 Boden	21
4.3 Wasser	22

4.4	Klima	22
4.5	Vegetation	23
4.6	Fauna	23
4.7	Bewertung	23
4.8	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24
<b>5.</b>	<b>Erschließung und Medien</b>	<b>25</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	25
5.2	Medien	25
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</b>	<b>31</b>
6.1	Geruch	31
6.2	Lärm	31
<b>7.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>32</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	32
7.2	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	33
7.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]	34
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	34
7.5	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]	36
7.6	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	37
<b>8.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>42</b>
8.1	Bodendenkmalpflege	42
8.2	Altlasten und Bodenschutz	42
8.3	Verkehr	44
8.4	Brandschutz	44
<b>9.</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	44
9.2	Kampfmittel	45

9.3	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	45
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>47</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter der Stadt Malchin in ihrer Sitzung am 21.10.2015 folgenden Beschluss gefasst:

„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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin“.

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Herbert Weinert, 17109 Demmin vom 05.09.2015

Stand Liegenschaftskataster: 05.09.2015

Höhenbezugssystem: DHHN 92.

Lagebezugssystem: ETRS 89 - UTM

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 23 sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474)
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, Endfassung** vom 06.11.2003
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324)
- **Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Abfallwirtschaftsgesetz - AbfVVG M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, GVOBl. M-V 1997, S. 43, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 579; 765)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Geoinformations- und Vermessungsgesetz - (Geo-**

**VermG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713)

- **Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)** vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 15. September 2015 (BGBl. I S. 1573)
- **Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (ÖGDG M-V)** vom 19. Juli 1994, GVOBl. M-V 1994, S. 747, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 3 des **Gesetzes vom 15. April 2014 (GVOBl. M-V S. 150, 152)**
- **Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, GVOBl. M-V 2015, S. 612, zuletzt berichtigt am 5. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 20)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Hauptsatzung der Stadt Malchin**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

#### 1.4 Planungsgrundlagen

- **Städtebaulicher Rahmenplan Malchin-Innenstadt Fortschreibung 2014**, beschlossen durch die Stadtvertretung Malchin am 14.05.2014
- **Gestaltungssatzung der Stadt Malchin – Bereich Altstadt**, bekannt gemacht am 30.06.1993 (vgl. 8.2.4 Baugestaltung)
- **Denkmalpflegerische Zielstellung Umfeld Fangelturm Malchin**, Mauerabschnitt 02 vom März / Mai 1999
- **Flächennutzungsplan der Stadt Malchin**, Arbeitsstand 12. Mai 2015, Vorentwurf
- **Immissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm (Schallschutzgutachten)**, Landeshygieneinstitut M-V, Außenstelle Schwerin, November 1999
- **2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Fangelturm“**, rechtskräftig seit 13.10.2012, A & S GmbH Neubrandenburg, architekten . stadtplaner . ingenieure, August – Milarch - Straße 1, 17033 Neubrandenburg<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zitate oder Informationen aus der Begründung des Bebauungsplanes wurden am Ende jedes Absatzes mit [1] gekennzeichnet

### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Fangelturm“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 250 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

### **1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet der 3. 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 Malchiner Wohnungs-Genossenschaft e.G.)
- im Osten Stadtmauer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 172 sowie 174 – 178 sowie Teilflächen der Flurstücke 169/14 und 179 Flur 30, Gemarkung Malchin.

Die Größe beträgt ca. 2.405 m<sup>2</sup>.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Malchin.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes/Planungsabsicht**

### **2.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin ist am 26.01.2003 in Kraft getreten; die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ ist am 14.06.2009 in Kraft getreten. Die 2. Änderung trat am 13.10.2012 in Kraft.

Anlass für die geplante Bebauungsplanänderung sind die Abweichungen von bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch das konkret anstehende Vorhaben: Bau einer Einrichtung für altersgerechtes Wohnen und Tagespflege mit den entsprechenden Nebenanlagen östlich der Teichstraße in Malchin.

Um für das Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzungen zu erhalten, hat die Stadtvertretung der Stadt Malchin beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 in dem beplanten Teilbereich ändern zu lassen. Die Änderungen betreffen sowohl die Planzeichnung Teil A als auch die textlichen Festsetzungen Teil B.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Umfeld des Fangelturms war erforderlich, um folgende Maßnahmen durchführen zu können:

- Neuordnung von Grundstücken -Baumaßnahmen, die nach § 34 Baugesetzbuch nicht beurteilbar sind

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Umfeld des Fangelturms hatten und hat für den Planungsbereich folgende Planungsziele:

- Im Zuge der Beseitigung von städtebaulichen Misständen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch sind das Umfeld des Fangelturms und der historischen Stadtmauer / ehemaliger Stadtmauerverlauf umzugestalten sowie bebaubare Grundstücke zu schaffen;
- Für die Ausbildung geschlossener Straßenzüge sind Straßenrandkanten auszubilden;
- Bei der Festlegung zur künftigen Nutzung müssen die Lärmimmissionsbelastungen für das Gebiet, die von der B 104 ausgehen, ausreichend beachtet werden;
- Die besondere Bedeutung des Fangelturms als ein Wahrzeichen der Stadt Malchin im Eingangsbereich zur Innenstadt soll durch eine sensible Einbindung in die Bebauung entlang der Mühlenstraße betont werden;
- Die Stadtansicht im Bereich der B 104 ist umzugestalten und gestalterisch aufzuwerten.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (Flächennutzungsplan) festzulegen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung, wie Grund- und Geschossflächenzahl sowie Geschosszahl.

Die 3. Änderung des B-Plans wird erforderlich, da das aktuelle Bebauungskonzept nicht mit den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ in diesem Bereich übereinstimmt.

Das Bebauungskonzept ist im Punkt 2.2.2 erläutert.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung eines Gebäudes für altersgerechte Wohngemeinschaften und Tagespflege und weitere Wohnungen bzw. Nutzungen entsprechend der Festsetzungen inklusive der erforderlichen Nebenanlagen, Mauern, Verkehrs- und Freiflächen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

Gemäß § 13 a BauGB erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin im Vereinfachten Verfahren, da es sich hierbei um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt.

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 Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

## **2.2 Planungsabsicht/planerische Zielsetzung**

### **2.2.1 Planungsidee**

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes hat für den Planungsbereich folgende Planungsziele:

- Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes für die altersgerechte Wohnnutzung und Tagespflege
- weitere Gebäude (mit Wohnnutzung und weitere Nutzung gem. Zulässigkeiten)
- Neuordnung der Zufahrt über die öffentliche Straße „An der Bleiche“ zu den zu beplanenden Grundstücken sowie zu dem südlich angrenzenden Grundstück im Eigentum der Malchiner Wohnungs-Genossenschaft e.G. (MWG)
- Änderung des Gebietscharakters von Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet
- Anpassung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

- Änderung der Bauweise
- Veränderung von Baulinien und Baugrenzen

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes soll entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V), als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- Die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen, darzustellen und nachzuweisen
- Die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs und des südlich angrenzenden Grundstücks

### **2.2.2 Bebauungskonzept**

Zunächst ist beabsichtigt auf den o.g. Flurstücken die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes. Das Gebäude soll ausschließlich dem altersgerechten Wohnen für Senioren und der Betreuung der Senioren durch eine Tagespflege dienen.

Das Hauptgebäude bildet an der Straßenseite zur Teichstraße eine durchgehende Bauflucht. Da es sich an festzusetzenden Baulinien orientieren muss, hat es eine Länge von ca. 42 m. Die geplante Gebäudetiefe beträgt ca. 18 m. Entlang der Mühlenstraße endet das Hauptgebäude nach ca. 18 Metern. Anschließend wird die Bauflucht durch eine 2 – 2,5m hohe Mauer fortgeführt. Die Mauer soll ein Tor/Torbogen erhalten, durch den die Anlieger auf den Gehweg der Mühlenstraße gelangen können. Nach ca. 12,5 Metern endet die Mauer. Ausgehend vom Mauerende bis zur Baulinie an der Ecke Mühlenstraße/Stadtmauerweg soll ein 12 m langes Gebäude entstehen, welches Platz für Garagen, Hobbyräume und weitere Nebenanlagen in Verbindung mit der Hauptnutzung bieten soll.

Die geplanten Haupt- und Nebengebäude können sich in ihrer Gestaltung im Rahmen der Regelungen der im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M-V bewegen. Diese wurden zuvor mit der Rahmenplanerin auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes abgestimmt.

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen und der damit verbundenen Limitierung von Gebäudegrößen besteht die Möglichkeit der Schaffung eines Innenhofs. Dieser Innenhof soll neben der inneren Erschließung frei gestaltbar bleiben. Denkbar wären hier die Aufteilung/Eingliederung von Freiflächen, Gärten, etc. Weiterhin ermöglichen die Baulinien und Baugrenzen die Eingliederung eines weiteren Gebäudes (Blocks) im südöstlichen Bereich des Baufelds.

Der Hof bzw. die geplanten Gebäude und Nebengebäude sollen, ausgehend von der Teichstraße in östlicher Richtung über die Straße „An der Bleiche“ erschlossen werden. Hierfür wird eine Auffahrt hergestellt, wodurch der Kreuzungsbereich neu geordnet werden muss (Materialität, Dimensionierung, Medien, Beschilderung, etc.).

Über „An der Bleiche“ soll zukünftig auch die Zufahrt zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück der MWG geregelt werden bzw. erfolgen.

Westlich des geplanten Gebäudes im öffentlichen Verkehrsraum der Teichstraße werden ein Gehweg mit einer Breite von mindestens 2,00 m sowie Stellplätze einer Breite von 2,00 m geschaffen. Die Stellplätze werden parallel zur Straßenführung angeordnet und dienen der öffentlichen Nutzung.

## **2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V aus dem Jahr 2005 wird aktuell fortgeschrieben und befindet sich mit seinem Entwurf in der Abwägung aus der 2. Beteiligungsphase. Demnach ist das LEP 2005 aktuell noch gültig.

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2005 weist den Bereich bzw. die Altstadt Malchin als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Malchin ist ein Grundzentrum.

### **2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte**

Die Stadt Malchin ist entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011 ein Grundzentrum. Damit bildet Malchin neben den Oberzentren Rostock, Schwerin, Stralsund / Greifswald und Neubrandenburg einen wichtigen räumlichen Entwicklungsschwerpunkt. Als Grundzentrum soll Malchin als überörtlicher Wirtschaftsstandort gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung seines Nahbereiches bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen.

Als entwicklungsfördernd für diese Aufgabe wird die Aufwertung des Stadtzentrums durch die Sicherung zahlreicher Einrichtungen des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Gastronomie und der Kultur angesehen. Gleichermaßen entwicklungsfördernd wirkt die gestalterische Aufwertung und Vitalisierung des Malchiner Stadtzentrums.

Weiterhin wird das Stadt- als auch das Plangebiet als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

### **2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Malchin**

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Stadt Malchin verfügt derzeit nicht über einen rechtswirksamen Bebauungsplan. Die 3. Änderung des B-Plans „Fangelturm“ erfüllt die Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB und wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Malchin (Stand 12.05.2015) ist das Plangebiet insgesamt als Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Somit stimmt die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Festsetzung eines Mischgebiets mit den Darstellungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes nicht überein.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht.

### **2.3.4 Städtebaulicher Rahmenplan**

Dem Städtebaulichen Rahmenplan (SRP) ist in der Begründung im Punkt 6.4 Neuordnung von Flächen folgende Planungsgrundsätze / Planungsziele zu entnehmen:

*„Neuordnungsbedarf von Flächen entsteht aus*

- *bestehenden Brachen,*
- *unbebauten Flächen,*
- *konzipierten Abrissflächen,*
- *der konzipierten Umnutzung von Freiflächen.“*

*„Ziel der Neuordnung unter Anderem ist:*

- *in der Innenstadt die Beseitigung städtebaulicher Missstände in der Stadtstruktur,*
- *in der Innenstadt die weitgehende Wiederherstellung der historischen Baukonturen im unmittelbaren*
- *Umfeld bedeutender Baudenkmale, insbesondere der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage,*

Der SRP-Begründung ist im Punkt 6.5.1 Geschossigkeit zu entnehmen

- *„Entwicklungsstrategie der baulichen Höhenentwicklung*
- *Im Bereich des Historischen Stadtkernes wird schrittweise die traditionell vorherrschende Zweigeschossigkeit, in den Hauptgeschäftsbereichen und in der Zentrumsmitte die Zwei- bis Dreigeschossigkeit wiederhergestellt bzw. ergänzt; die Ein-geschossigkeit wird als städtebauliche Besonderheit im Strietfeld in Teilbereichen beibehalten;“*

Im Punkt 8.4.12 der Begründung zum SRP wird detaillierter formuliert:

*„Für die Fläche der ehemaligen Kaufhalle „Teichberg“ ist die Wiederbebauung als Blockrandbebauung vorgesehen. Damit soll der östliche Eingang zur Innenstadt wieder einen städtischen Charakter bekommen. Die Gebäude in geschlossener Bauweise sind entlang der Mühlenstraße als 2-geschossige Bebauung geplant, entlang der Teichstraße als 2- bis 3-geschossige Bebauung.“*

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen, der festgesetzten Geschossigkeit (und sich der daraus ergebenden Gebäudehöhen wird (städte)baurechtlich eine Bebauung ermöglicht, die den rahmenplanerischen Absichten folgt.

Durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften wird aus bauordnungsrechtlicher Sicht der rahmenplanerischen Gestaltungsabsicht im Bebauungsplan entsprochen.

### **2.3.5 Sanierungsgebiet „Altstadt“**

Das Plangebiet der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ und dessen Erweiterungsgebiet. Für das Plangebiet bestehen folgende Sanierungsziele:

- Räumliche und funktionelle Neuordnung der baulichen Struktur des Stadtquartiers mit Ausbildung einer weitgehend historischen Blockrandbebauung unter besonderer Beachtung der behutsamen Integrierung des Fangelturms.
- Gezielte Ausbildung und Gestaltung des Stadtkernrandes an der Poststraße (Bundesstraße B 104) und am „Stadtmauerweg“ sowie Gestaltung und Aufwertung der Eingangssituation in das Stadtzentrum.
- Die bauliche Ergänzung bzw. Korrektur der vorhandenen Quartiersstruktur erfolgt vorrangig durch straßenbegleitende Neubebauung.
- Entlang der Mühlenstraße werden kleinteilige Gebäude bzw. Gebäudeteile festgelegt, in der Höhenlage gestaffelt im Zusammenhang mit der Höhenentwicklung des Geländes.

### **2.3.6 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung**

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung durch die Stadt Malchin angezeigt. Die Stellungnahme des Amtes liegt mit Datum vom 01.04.2016 vor. Der Stellungnahme ist Folgendes zu entnehmen:

*„Im Rahmen der Planungsanzeige zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin erfolgte zuletzt zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes (B-Plan) mit Schreiben vom 07.03.2016 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis konnte eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt werden.“*

*Die eingereichten Unterlagen zur 3. Änderung beinhalten u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung des ausgewiesenen Geltungsbereichs von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“. Es ist festzustellen, dass die angezeigten Planungsabsichten die Programmsätze 4.1(2) und 4.1(4) des RREP MS hinreichend berücksichtigen und somit aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen.*

*Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Fangelturm“ der Stadt Malchin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“*

### 3. Bestandsanalyse

#### 3.1 Lage der Stadt im Raum

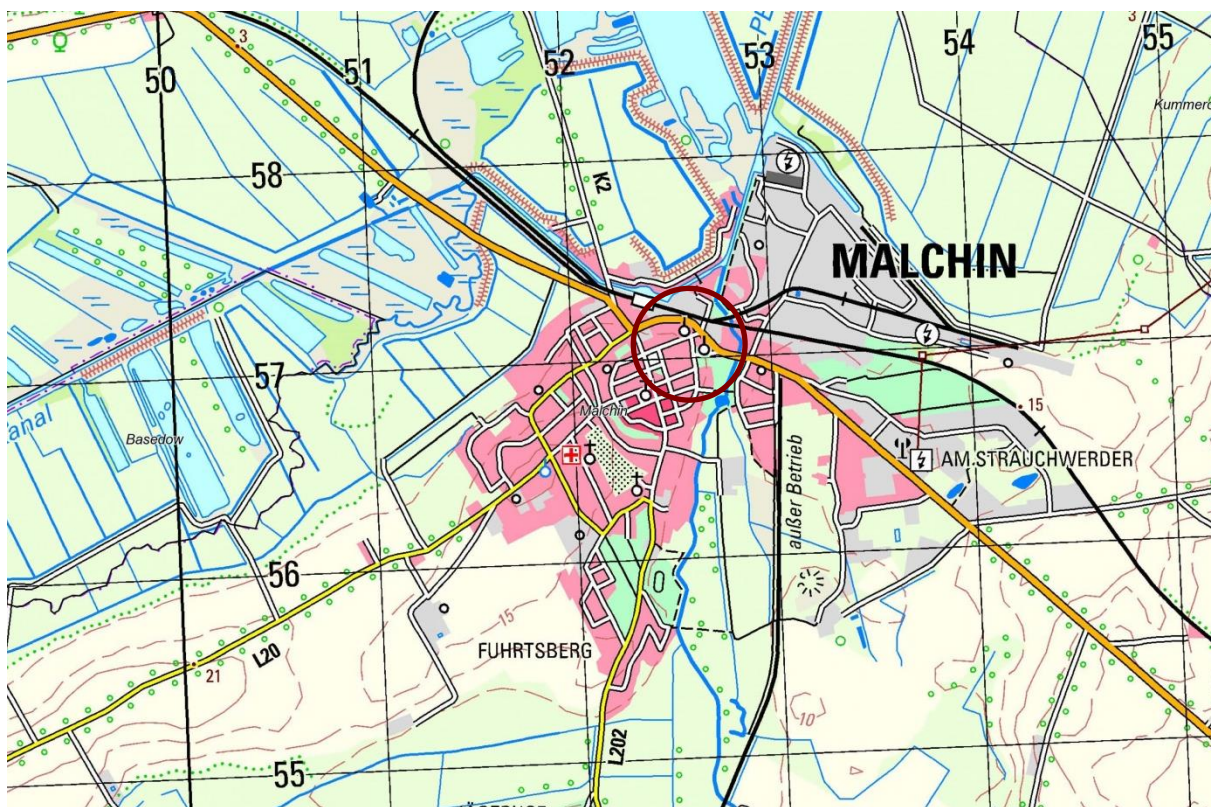
Die Stadt Malchin befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und wird über das Amt Malchin am Kummerower See verwaltet.

In der Stadt wohnen gegenwärtig rund 7.617 Einwohner, Stand 31.12.2014 ([www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)).

Zu Malchin gehören die Ortsteile Gorschendorf, Gültitz, Retzow, Jettchenshof, Neu Panstorf, Pisede, Remplin, Salem, Scharpzow, Viezenhof und Wendischhagen.

#### 3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich am nord-östlichen Rand des historischen Stadtkernes Malchins, unmittelbar westlich der historischen Stadtmauer.



Quelle: GDI M-V , Stand: 10.11.2010

Die Mühlenstraße ist die Hauptzufahrtsstraße ins Stadtzentrum aus Richtung Osten. Sie grenzt im Norden an das Plangebiet. Westlich wird das Plangebiet durch die Teichstraße begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil eines Stadtquartiers. Dieser Teil des Stadtquartiers wird zu allen vier Seiten durch öffentliche Straßen und öffentlich nutzbare Wege begrenzt - im Westen durch die Teichstraße, im Norden durch die Mühlenstraße, im

Osten durch den Stadtmauerweg am Fangelturm bzw. die Stadtmauer und im Süden durch die Straße „An der Bleiche“ (Weg quer das Quartier).

### **3.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Schutzgebiete**

Der Planungsraum liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 7 m über NHN.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets fällt von West nach Ost um ca. 1,00-120 m. Von Nord nach Süd steigt das Gelände um ca. 40-50 cm und ist nahezu eben.

Malchin liegt in einer Senke an der Malchiner Peene zwischen dem Malchiner See, mit dem die Stadt über den Dahmer Kanal verbunden ist, und dem von der Stadt über den Peenekanal erreichbaren Kummerower See östlich der waldreichen Mecklenburgischen Schweiz. Diese erreicht um die nordwestlichen Ortsteile Neu Panstorf, Retzow und Wendischhagen Höhen von über 120 Meter ü. NN.

Der Bebauungsplan unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 14 (geschützte Teile von Natur und Landschaft) und 21 (Natura 2000) des Naturschutzführungsgesetzes (NatSchAG M-V). Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 26 (Landschaftsschutzgebiet) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Internationale sowie nationale Schutzgebiete bzw. Schutzgebietstypen sind durch das Vorhaben und dessen Auswirkungen nicht betroffen.

Die Stadt Malchin liegt innerhalb der Großlandschaft „Oberes Peenegebiet“. Der besondere Charakter dieser Landschaft liegt in der Kombination eines Gletscherzungenbeckens mit den kuppigen Endmoränen der Mecklenburgischen Schweiz und damit verbunden abwechslungsreichen Blickbeziehungen. Das „Obere Peenegebiet“ umfasst die Landschaftseinheiten „Teterower und Malchiner Becken“ sowie „Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz“. Das Teterower und Malchiner Becken ist in das kuppige Peenegebiet eingebettet. Das Malchiner Becken ist ein in die wellige Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Wechselkaltzeit eingesenktes, von Nordosten nach Südwesten verlaufendes Gletscherzungenbecken mit dem Kummerower See im Norden und dem Malchiner See im Süden. Die weite Beckenlandschaft wird von Höhenzügen begrenzt. Besonders markant ist die Gölitzer Endmoräne nördlich von Malchin mit Höhen bis zu 80 m. Diese wird im Westen durch die Niederung der West-Peene (Dahmer Kanal) und im Osten durch die Niederung der Ost-Peene begrenzt. Beide Flüsse vereinigen sich nördlich der Stadt und münden in den Kummerower See. Ein Teil des Umlandes der Stadt Malchin liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See.

Der alte Stadtkern Malchins liegt auf dem nordöstlichen Ende der südwestlich / nordöstlich streichenden Malchiner Schwelle. [1]

### **3.4 Vorhandene Bestandsstrukturen**

Das Vorhabengebiet stellt sich als urbane Brache dar. Quer von Nordost nach Südwest verläuft ein Trampelpfad, der von den Anwohnern genutzt wird. Der Trampelpfad teilt die Gesamtbrache in 2 Teilflächen mit geringwertiger Vegetation. Sträucher oder Bäume sind nicht vorhanden.

Auf der Planungsfläche befand sich einst das Kaufhaus Jola. Das Gebäude wurde bereits abgerissen. Ob es sich bei der Fläche um Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen handelt, konnte aus den vorhandenen städtebaulichen Unterlagen nicht ergründet werden.

Die umliegenden Flächen sind durch urbane Strukturen (Straßen, Bebauung, historische Stadtanlagen) geprägt.

Im Umfeld befinden sich Bau- und Bodendenkmale. Das Plangebiet selbst ist höchstwahrscheinlich durch die ehemalige Bebauung (Kaufhaus) und deren Gründung sowie durch die erfolgten Abbrucharbeiten in seinem Bodengefüge sehr gestört.

Die Bergung und Dokumentation soll baubegleitend geschehen. Hierzu wurden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Behörde getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete.

Der Planungsraum liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder Heilquellenschutzgebiet.

## **4. Grünordnung/grünordnerische Belange**

### **4.1 Natura 2000-Gebiete**

Folgende Schutzgebiete sind Teil des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“: -FFH-Gebiet DE 2242-302 „Stauchmoräne nördlich von Remplin“. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 2,9 km. -FFH-Gebiet DE 2342-301 „Ostpeene und Benz“. Der Abstand zum Plangebiet beträgt mehr als 3 km. -Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (SPA 09). Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 400 m. [1]

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a kann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ ist daher auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der o. g. Natura 2000-Gebiete zu überprüfen. [1]

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne der §§ 34 und 36 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit eines Planes im Rahmen der Hauptprüfung trifft bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Gemeinde. [1]

In der Anlage 5C des Erlasses vom 16.07.2002 sind Beispiele für Vorhaben aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen. Dazu gehören Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO / § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 m zu den Natura 2000-Gebieten liegen. [1]

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die bauliche Entwicklung einer kleinen Fläche im Stadtkern auf Grund des großen Abstandes von 2,9 km bzw. mehr als 3 km zu den FFH-Gebieten und 330 m zum SPA 09 nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der o. g. außerhalb des bebauten Stadtgebietes gelegenen Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Ein atypischer Fall liegt nicht vor. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, so dass die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Fangelturm“ im beschleunigten Verfahren geändert werden kann. [1]

### **4.2 Boden**

Der Boden ist im Bereich des Stadtkernes sehr stark anthropogen geprägt. Die Bodenverhältnisse des Planungsgebietes spiegeln die Lage am Rand der Peeneniederung wider. Während im Südwesten (außerhalb des Planungsgebietes der Satzung

der 3. Änderung) unter 3 m mächtigen Aufschüttungen Geschiebemergel ansteht, ist im Südosten (außerhalb des Planungsgebietes der 3. Änderung) eine 4,8 m mächtige Torfschicht anzutreffen. Im nördlichen Teil sind die Aufschüttungen weniger mächtig (1,0 – 2,5 m). Darunter folgen Geschiebemergel, der oberflächlich teilweise zu Geschiebelehm verwittert ist (Teichstraße / Ecke Am Teichberg), Schluff (Teichstraße / Ecke Achterstraße), Mittelsand, Geröll und Grobkies (Poststraße) bzw. Torf (westlich des Fangelturms). [1]

### **4.3 Wasser**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Hydrologischen Kartierung HK 50, Karte der Grundwassergefährdung. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers hängt ab von der Mächtigkeit, der Ausdehnung und der Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten sowie vom Flurabstand, d.h. der Tiefenlage der Grundwasseroberfläche. Im Bereich der Grundmoränenhochflächen treten zwei Grundwasserleiter auf, die durch den Geschiebemergel voneinander getrennt sind. Als oberer, ungedeckter Grundwasserleiter sind die nur an einigen Stellen über dem Geschiebemergel auftretenden Sande anzusehen. Grundwasser tritt nur sporadisch als Sicker- und Stauwasser in Abhängigkeit von den Niederschlägen auf. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der Hydrologischen Karte, Karte der Grundwasserisohypsen M. 1 : 50.000, ca. 7 m. Den unteren, gedeckten Grundwasserleiter bildet der ca. 5 m mächtige Sandhorizont unter der Geschiebemergelschicht. Das Grundwasser stellt sich je nach Höhenlage in Tiefen zwischen 2,0 und 6,0 m unter Gelände ein. Das gesamte Planungsgebiet wird dem Standorttyp C 1 (gespanntes Grundwasser im Lockergestein, Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone > 80 % zugeordnet. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. [1]

### **4.4 Klima**

Malchin liegt im nördlichen Teil der Klimazone des mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas. Diese Klimazone bildet den Übergang vom maritimen zum kontinentalen Einfluss, d.h. vom ausgesprochen feuchten und windreichen Nord- und Ostseeklimas zum etwas trockeneren und windärmeren binnenländischen Klima Mitteleuropas. Wenn die atlantischen Witterungseinflüsse auch noch überwiegen, so sind doch die jährlichen Temperaturschwankungen schon größer und die Niederschlagsmengen etwas geringer als in West- und Nordwestdeutschland. Das im Regenschatten der Höhenzüge der Mecklenburgischen Schweiz liegende Becken vom Malchiner und Kummerower See gilt als ausgesprochen nieder-

schlagsarm. Wegen des gegliederten Bodenreliefs treten innerhalb der Stadt und ihrer Umgebung stärkere Unterschiede in den klimatischen Verhältnissen auf. Die Tiefenlagen weisen Früh- und Spätfröste auf. Die Entstehung lokaler Kaltluft und lokalen Nebels vollzieht sich bevorzugt während windschwacher und wolkenarmer Nächte in Niederungen und über Wiesen, so dass die Niederung der Ost- und Westpeene kaltluft- und luftfeuchtegefährdet sind. Kaltluftgefährdung weisen die tiefergelegenen Teile des Stadtkerns auf. Zu diesen gehört auch der Bereich des Planungsgebietes. Das Stadtgebiet weist ein charakteristisches Stadtklima auf, welches durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeiten und erhöhte Schadstoffbelastung der Luft gekennzeichnet sind. Für die Lüfterneuerung in Siedlungsgebieten sind Kaltluftentstehungsgebiete im Innenbereich und in der Umgebung sowie Schneisen in der Bebauung, die einen Luftaustausch ermöglichen, von entscheidender Bedeutung. [1]

#### **4.5 Vegetation**

Hinsichtlich der Vegetation weist das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes folgende Situation auf: Nach erfolgtem Abriss des Geschäftshauses haben sich auf dem nunmehr unbebauten Plangebiet Ruderalfluren entwickelt. [1]

#### **4.6 Fauna**

Zur Tierwelt des Planungsgebietes liegen keine detaillierten Angaben vor. Es wird davon ausgegangen, dass die stark versiegelten Flächen im Baugebiet aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung sind. Es ist nicht mit dem Vorkommen faunistischer Sekundärbiotopie zu rechnen. [1]

#### **4.7 Bewertung**

Die Bewertung des Stadtbildes, des Erholungswertes und des Naturhaushaltes erfolgt nach den Kriterien Natürlichkeitsgrad, Schutzbedürftigkeit und vorhandene Beeinträchtigungen auf der Grundlage einer 3-stufigen Ordinalskala:

- Der Natürlichkeitsgrad aller Schutzgüter ist gering.
- Das Stadtbild wird mit „mittel“ bewertet, da der unter Denkmalschutz stehende Fangelturm als Teil der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage für das Stadtbild von außerordentlicher Bedeutung ist, sein Umfeld jedoch gravierende Mängel und Missstände aufweist und dieser Bedeutung somit nicht gerecht wird. [1]

#### **4.8 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Um sicher zu stellen, dass die erneute Bebauung des langjährig bebauten Stadtgebietes ringsum den Fangelturm nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Malchin geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen. [1]

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das bereits seit langem bebaute Stadtgebiet die Lebensraumsprüche dieser Arten nicht erfüllt, so dass die o.g. streng geschützten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Gebiet nicht vorkommen. Da keine Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, entfällt die Prüfung, ob die geplanten Nutzungen bzw. diese Nutzungen vorbereitende Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. [1]

Im Ergebnis der Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Malchin festgestellt, dass die geplante Entwicklung des Gebietes die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. [1]

In der Zwischenzeit, seit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23, ist der Abbruch der leer stehenden Gebäude sowie die erforderlichen Baumfällungen erfolgt. [1]

## **5. Erschließung und Medien**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

#### Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Teichstraße in östlicher Richtung über direkt an die Straße „An der Bleiche“. Diese verfügt über eine Zufahrt im Süden des Plangebietes.

#### Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße „An der Bleiche“.

In dem mit einer Baulinie dargestellten südöstlichen Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten geplant, da die dortige Höhensituation einen erhöhten baulichen und somit kostenrelevanten Aufwand bedeuten würden (Abfangungen, Böschungsverbau, etc.).

Die Ein- und Ausfahrten sollen nur in dem mit einer Baugrenze dargestellten südlichen Bereich möglich sein. Innerhalb der mit einer Baugrenze dargestellten Bereichs befindet sich die Mauer auf einer Länge von rund 85 cm. Ein Rückbau dieses Mauerstücks kann nicht ausgeschlossen werden; wird jedoch nicht angestrebt.

Die Festsetzung der Baulinie im südöstlichen Bereich wurde aus dem Ursprungs-B-Plan übernommen. Sie setzt fest, dass eine Bebauungsflucht (mit der Nutzung im Rahmen der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebiets und weitere im B-Plan getroffenen Festsetzungen) direkt auf der Linie zu erfolgen hat. Ob die Gebäudeart und Gebäudenutzung Auswirkungen auf die bestehende Mauer und Treppenanlage bzw. Höhensituation hat, kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail geplant werden. Ein Rück- bzw. Umbau der Mauer und/oder Treppenanlage kann nicht ausgeschlossen werden; wird jedoch nicht angestrebt.

#### Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf den einzelnen Baugrundstücken abzudecken.

### **5.2 Medien**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum an. Mit dem Abriss des Geschäftshauses wurden alle nicht mehr benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets rückgebaut bzw. außer Funktion.

### Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgungsleitungen des WZV WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen angeschlossen. Die Versorgungsleitungen liegen in der Teichstraße, der Mühlenstraße und An der Bleiche an und ist ausreichend für die Herstellung der entsprechenden Trinkwasserhausanschlüsse. Die Anzahl, Lage und Dimension wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer bestimmt.

Der WZV WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen gibt mit Stellungnahme vom 29.04.2016 bekannt:

*„Die zwei- bis dreigeschossigen Bebauungen kann der WZV ausreichend mit Trinkwasser versorgen.“*

Über Anzahl, Lage und Querschnitt der Trinkwasserhausanschlüsse wird im Rahmen der weiteren Planung detailliert durch den Zweckverband entschieden. Die Herstellung der Anschlüsse ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen.

Weiterhin wird bekannt gegeben:

*Mit Ausnahme eines Regenwasseranschlusskanals befinden sich innerhalb der Grenzer der 3. Änderung keine öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Der Regenwasserkanal in der Teichstraße tangiert die Grenze des Geltungsbereiches.“*

### Niederschlagswasserableitung

In den weiterreichenden Planungen sind dementsprechend Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück durch den Eigentümer/Bauherrn zu prüfen. Der Eigentümer muss den Nachweis für die schadloose Niederschlagswasserbeseitigung erbringen. Erst danach wird die Erschließung des Grundstückes durch den WZV vorgenommen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu versickern.

Der WZV WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen gibt mit Stellungnahme vom 29.04.2016 bekannt:

*„Eine Regenwasserrückhaltung bzw. die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen.“*

*Die schadloose Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück ist nachzuweisen.*

*Mit Ausnahme eines Regenwasseranschlusskanals befinden sich innerhalb der Grenzer der 3. Änderung keine öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Der Regenwasserkanal in der Teichstraße tangiert die Grenze des Geltungsbereiches.“*

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der weiteren Gebäude- und Erschließungsplanung erstellt.

Die Gehwege werden befestigt (Pflasterung). Das Niederschlagswasser wird aufgefangen, gesammelt und wenn es die Baugrundverhältnisse zulassen, vor Ort versickert. Nach Vorlage eines Baugrundgutachtens wird über diese Möglichkeit und/oder Alternativen entschieden. Der WZV wird mit den entsprechenden Planunterlagen beteiligt.

Über Anzahl, Lage und Querschnitt der Trinkwasserhausanschlüsse wird im Rahmen der weiteren Planung detailliert durch den Zweckverband entschieden. Die Herstellung der Anschlüsse ist vom Grundstückseigentümer zu beantragen.

Weiterhin ist zu beachten:

Die Gestaltung der „Straßenverkehrsflächen“ und der Bau der „Parkplätze“ sind zeitlich und gestalterisch mit dem Zweckverband abzustimmen, Da im Bereich der Teichstraße durch den WZV Wasserleitungen und Abwasserkanäle neu verlegen sind. Diese Maßnahmen möchte der WZV zusammen mit der Stadt Malchin und dem kompletten Straßen- und Gehwegbau vornehmen.

#### Schmutzwasserableitung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal in der Teichstraße zuzuführen. Vorreinigungsanlagen, wie z. B. der Einbau eines Fettabscheiders sind in Abhängigkeit von der Nutzung des Verbrauchermarktes zu berücksichtigen.

Die Leitungen zur Abwasserentsorgung / Schmutzwasserableitung des WZV WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen; und Anschlussmöglichkeit liegen in der Teichstraße an. Schmutz- und Brauchwasser werden an das öffentliche Netz angeschlossen und abgeführt.

Der WZV WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen gibt mit Stellungnahme vom 29.04.2016 bekannt:

*Mit Ausnahme eines Regenwasseranschlusskanals befinden sich innerhalb der Grenzer der 3.Anderung keine öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Der Regenwasserkanal in der Teichstraße tangiert die Grenze des Geltungsbereiches.“*

#### Gasversorgung

Die e.dis AG gibt mit Stellungnahme vom 22.03.2016 bekannt:

*„Im Bereich des og. Vorhabens befinden sich:*

- *Gas-Verteilungsanlagen: ND-Gasleitung*

*Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Bau-  
feld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Be-  
standsplan-Auskunft erforderlich.*

*Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zur Durchführung von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.“*

Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Hierzu hat sich der Bauherr 14 Tage vor Baubeginn mit dem Versorger abzustimmen.

In den weiterführenden Planungen sind die Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen der E.ON / edis AG zu berücksichtigen.

Der Abstand von der Baulinie zur Leitungstrassenmitte beträgt 1,00 m.

Die mit Gas zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

Im Vorhabenbereich sind keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON edis AG. Die Leitungen und Anschlussmöglichkeiten liegen in der Teichstraße an. Die mit Strom zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

Die e.dis AG gibt mit Stellungnahme vom 22.03.2016 bekannt:

„Im Bereich des og. Vorhabens befinden sich:

- Elektro-Verteilungsanlagen: 0,4- und 20-kV-Kabel der E.DIS AG.

*Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Bau-  
feld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Be-  
standsplan-Auskunft erforderlich.*

*Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zur Durchführung von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Die Lage unserer Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.“*

Vor Beginn von Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Hierzu hat sich der Bauherr 14 Tage vor Baubeginn mit dem Versorger abzustimmen.

In den weiterführenden Planungen sind die Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen der E.ON / edis AG zu berücksichtigen.

### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG gibt mit Stellungnahme vom 04.04.2016 bekannt:

*„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien 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 Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard. Mail: TI-NL-NO-PT|- 23 PM L@telekom.de angezeigt werden.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien 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 Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.*

*Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.*

*Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.“*

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Nach Sichtung der vorgelegten Lagepläne befinden sich die Leitungen außerhalb des geplanten Baufelds der 3. Änderung des B-Planes. Eine Umverlegung ist daher nicht geplant. Auch hat die geplante Bauausführung keine Auswirkungen auf die vorhandene Leitungsüberdeckung.

### Fernwärme

Die Stadt verfügt über ein Fernwärmenetz. Die Leitung sowie Anschlussmöglichkeit liegt in der Teichstraße an (Fernwärmeleitungen der WOGEMA Wohnungsgesellschaft Malchin mbH).

### Bereitstellung von Löschwasser

Der WZV WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen gibt mit Stellungnahme vom 29.04.2016 bekannt:

*„Im Falle eines Brandes können wir maximal 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitstellen. Diese Löschwassermenge können wir nur für einen Brandfall im Versorgungsgebiet zur Verfügung stellen. Bei Havarien (z.Bsp. einem Rohrbruch) oder bei Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (z.Bsp. einer Rohrnetzspülung) kann keine Lieferung von Löschwasser erfolgen.“*

In diesem Fall kann die Löschwasserversorgung durch den Einsatz des Tanklöschwasserfahrzeuges (TLF 5000) der Freiwilligen Feuerwehr Malchin abgesichert werden. Eine konkrete Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Löschwasserversorgung könnte über die vom Plangebiet östlich gelegene Ost-Peene erfolgen. Gemäß den Technischen Regeln (DVCW) Arbeitsblatt W 405 Punkt 6.3 erfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasser-Entnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die nächstgelegene mögliche Entnahmestelle an der Ost-Peene im Bereich der Brücke B 104 Goethestraße / Stadtpark liegt in einer Entfernung von ca. 250 m von der äußersten nordwestlichen Ecke der ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 „Fangelturm“.

Der genaue Entnahmehydrant oder Löschwasserentnahmestelle wird im weiteren Planverfahren (Gebäude-und Erschließungsplanung) benannt.

Die Erstversorgung im Brandfall erfolgt über das Hydrantennetz der Stadt. Nördlich in der Mühlenstraße sowie westlich in der Teichstraße des Plangebiets befinden sich Hydranten.

Eine verbindliche Aussage über die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge aus dem Wasserversorgungsnetz kann vom WZV erst nach erfolgter Messung und Kontrolle der Hydranten erfolgen. Ohne Beschränkung der Baukonstruktion sind 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden an Löschwasser erforderlich.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bautechnischer Brandschutz gibt mit Stellungnahme vom 09.05.2016 Folgendes bekannt:

*„In dem zu beurteilendem B-Plan wird entsprechend der textlichen Begründung unter Punkt 5.2 die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen. Allerdings muss der WZV Malchin/Stavenhagen noch eine Hydrantenprüfung vornehmen.“*

## **6. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

### **6.1 Geruch**

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

### **6.2 Lärm**

Zur Ermittlung, Beurteilung und Vermeidung bzw. Minimierung von Lärmkonflikten innerhalb des Planungsgebietes wurde 1999 eine Immissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm (Schallschutzgutachten) erarbeitet.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 von 60 / 50 dB(A) Tag/Nacht werden nicht überschritten. Die straßenzugewandten Bereiche zur Teichstraße und zur Mühlenstraße weisen die höchsten Überschreitungen auf. Die Ursachen liegen sowohl in der Straßennähe als auch in der Straßenbelegung. Vergleichsweise günstige Immissionssituationen sind auf den Straßen abgewandten Seiten, in den „Innenhöfen“ anzutreffen. Schallquellenart für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes sind der Straßenverkehr der fließende und ruhende Verkehr im Planungsgebiet, der Schienenverkehr der Bahnstrecke Teterow – Neubrandenburg nordöstlich des Plangebietes und der Gewerbelärm der Betriebe nordöstlich des Planungsgebietes. Letztere Lärmart spielt eine untergeordnete Rolle. [1]

Um den Belangen des Immissionsschutzes gemäß § 1a BauGB zu entsprechen, werden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen (s. Punkt 7.5).

Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind vorgesehen und werden detailliert im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung geplant. Die Orientierung der ruhebedürftigen wird dort auch Beachtung finden.

## **7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]**

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

#### Art der baulichen Nutzung

*Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässigen Wohngebäude, die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5. Tankstellen sind nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

*Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet entspricht den Zulässigkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Damit wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt.*

Es wird eine GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

*Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient der Steuerung der Bebauungsdichte innerhalb des Baugebietes.*

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

*Abgesehen vom Fangelturm haben die Gebäude im umliegenden Bereich des Plangebiets meist zwei bis drei Geschosse. Dadurch entsteht eine ruhige Straßenumgebung, welche die Stadtstraßen prägt und beibehalten werden soll.*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 20 Abs. 1 BauNVO mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Als Oberkante baulicher Anlagen wird deren höchster Punkt der Dachaußenfläche bestimmt.

## **7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

### Bauweise

*Zur Ergänzung bzw. Wiederherstellung der historischen Quartiersstrukturen / Blockrandbebauung (gem. städtebaulichem Rahmenplan) wird die geschlossene Bauweise festgelegt. Die Bauflucht wird durch Fassaden und raumbildende Mauern hergestellt.*

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

### Baulinien/Baugrenzen

*Im Westen orientiert sich die Baulinie/Baugrenze an der Flucht der geplanten Straßenbegrenzungslinie bzw. kann sich an auf Grundlage des geplanten Straßenquerschnitts Teichstraße hergeleitet werden.*

*Die Zonierung der Fahr- und Gehbereiche sowie deren Dimensionierung richten sich nach dem auf dem Bebauungsplan-Planteil dargestellten Straßenquerschnitt. Er sichert die Schaffung von Stellplätzen (Längsparkstände mit 2,00 m Breite) und einem 2,16 – 2,98 m breiten Gehweg auf der östlichen Straßenseite.*

*Die nördliche Baulinie/Baugrenze befindet sich direkt auf der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 177 und 178. Der Straßenquerschnitt Mühlenstraße ist zu beachten und sichert einen 2,50 m breiten Gehweg auf der südlichen Straßenseite.*

*Die Baulinie knickt im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Teichstraße ab. Grund dafür ist die Einhaltung bzw. die Sicherung der Kurvenradien (Schleppkurven) und somit verkehrsgerechte Befahrbarkeit für den Maximalfall Lastzug mit Anhänger.*

*Im Süden liegt die Baulinie um 4,50 m versetzt zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 172. Somit wird gesichert, dass dieser Bereich ausreichend für die Befahrbarkeit (öffentliche Nutzung) zur Verfügung steht.*

*Im Osten orientiert sich der gewählte Verlauf der Baulinie/Baugrenze am Verlauf der bestehenden Mauer (östliche Einfriedung des Baufelds) bzw. an der westlichen Außenkante des Stadtmauerwegs*

*Zur Ergänzung bzw. Wiederherstellung der historischen Quartiersstrukturen / Blockrandbebauung werden Baulinien festgesetzt. Diese sichern die notwendigen Baufluchten um die städtebauliche Zielsetzung des SRP zu gewährleisten.*

Für Gebäude sind Vor- und Rücksprünge von der Baulinie/Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO zwischen 0,10m bis 0,30m ausnahmsweise zulässig.

### **7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]**

*Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Teichstraße und An der Bleiche. Die Erschließung zum Blockinnenbereich erfolgt über private Wege.*

#### Straßenverkehrsflächen

*Innerhalb des Geltungsbereichs wurde der Fußgängerbereich (Bürgersteig) zwischen Außenkante Fahrbahn Mühlenstraße sowie Teichstraße und Baulinie an der Mühlenstraße sowie Teichstraße bzw. geplanter Bebauung/Bauflucht als Straßenverkehrsfläche dargestellt.*

*Die Straßenquerschnitte sind zu beachten.*

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

*Die Straße An der Bleiche sichert die Erschließung des Baugebiets im Allgemeinen Wohngebiet (WA).*

*Eine Teilfläche des Flurstücks 172 (An der Bleiche) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.*

*Die Stadt Malchin verfügt über ein Parknutzungskonzept (Vorentwurf 2001). Für den Geltungsbereich der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Aussage des Parknutzungskonzeptes jedoch nicht zutreffend.*

*Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb des bebaubaren Gebiets nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Kleinteiligkeit der Grundstücke schließt eine „Fremdnutzung“ für das Parken aus.*

*Eine Teilfläche des Flurstücks 169/14 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze festgesetzt.*

*Hier sind fünf Längsstellplätze für die öffentliche Nutzung herzustellen und entsprechend zu beschildern.*

*Entlang des Fangelturms und der dort befindlichen (geringfügigen) Reste der ehemaligen mittelalterlichen Stadtmauer tangiert der „Stadtmauerweg“ in Weiterführung der von Süden kommenden Wegeverbindung als straßenunabhängiger das Plangebiet im Osten.*

*Eine Teilfläche des Flurstücks 179 (Stadtmauerweg) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzt.*

### **7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

*Das Plangebiet hat mit 0,34 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutz-*

barmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“. [1]

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. [1]

Durch den Abriss des ehemaligen Geschäftshauses wurde der Standort bereits großflächig entsiegelt. [1]

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V zu begrünen und zu unterhalten, soweit die Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die sogenannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. [1]

Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen. Im baurechtlichen Sinne sind sie jedoch der nicht überbaute Teil eines Baugrundstückes, d.h. Teil der Bauflächen und werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünfläche dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. [1]

Die geplanten Baufläche soll durch das Pflanzen mittelkroniger Baumarten stärker durchgrünt werden. Folgende Baumarten bzw. Baumarten werden empfohlen:

<i>Acer platanoides</i> „Cleveland“	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> „Emerald Queen“	Spitzahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Aesculus hippocastanum</i> „Pyramidalis“	Kleinkronige Rosskastanie
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus exelsior</i> „Westhof's Glorie“	Esche
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlacheiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere

Anzahl und Standorte werden nicht vorgegeben. Die Festsetzung von weiteren Baumpflanzungen in den Teilgebieten würde die Gestaltungsmöglichkeiten der

*Grundstückseigentümer in unzumutbarer Weise einschränken. Auch von einer textlichen Festsetzung, einen Baum je bestimmter Flächengröße zu pflanzen, wird abgesehen. [1]*

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Fauna sind Fällungen bzw. Rodungen von Wildwuchs im gesamten Plangebiet in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

Zur Befestigung von Wegen, Stellplatzzufahrten und Stellplätzen sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht technische Bedingungen entgegenstehen.

### **7.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]**

*Ausgangspunkt ist die komplette Neubebauung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung. Vorrang für diesen vorbelasteten Bereich haben passive Schallschutzmaßnahmen. Es wird die Festsetzung aufgenommen, dass bei den Neubebauungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind mit der Zielstellung, die nach DIN 4109 geforderten Schalldämm-Maße einzuhalten. Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsmengen werden für die betreffenden Flurstücke nachfolgende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile ermittelt und festgesetzt. [1]*

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen folgende nach DIN 4109 Tabelle 8 erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten:

Tabelle 1: Notwendige Schalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Tag 6.00-22.00 Uhr)

Standort	Raumart	Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß Erf. R <sub>w</sub> ,resn dB
Flurstück 179 – Nord	Wohnräume	VI	50
Flurstück 179 – Süd		III	35
Flurstück 179 – West		II	30
Flurstück 178 – Nord	Wohnräume	VI	50
Flurstück 178 – Ost		V	45
Flurstück 178 – Süd, West		II	30
Flurstück 177 – West, Nord	Wohnräume	V	45
Flurstück 177 – Süd, Ost		II	30
Flurstück 176 – West	Wohnräume	V	45
Flurstück 176 – Nord, Süd, Ost		II	30

Flurstück 175 – West	Wohnräume	V	45
Flurstück 175 – Nord, Süd, Ost		II	30
Flurstück 174 – West	Wohnräume	V	45
Flurstück 174 – Nord, Süd, Ost		II	30
Flurstück 172 – Nord	Wohnräume	II	30
Flurstück 172 – West		V	45
Flurstück 172 – Süd, Ost		III	35

#### **7.6 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

*Das Planungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“/ Erweiterungsgebiet der Stadt Malchin. Für den Geltungsbereich des ursprünglichen 1. Sanierungsgebietes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Malchin – Bereich Altstadt. Die gestalterischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 23 beinhalten im Wesentlichen die Vorschriften der Gestaltungssatzung. Diese Festsetzungen werden, soweit diese für die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zutreffend sind, grundsätzlich übernommen.*

*Über die textlichen Festsetzungen für Gebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1-5 LBauO M-V soll der kleinstädtische Charakter bewahrt bzw. wiederbelebt werden. Sie sollen einen harmonischen Einklang aller Neubauten untereinander und der angrenzenden Bebauung sichern sowie insbesondere den hohen gestalterischen und maßstäblichen Ansprüchen an die Neubebauung im Umfeld des Fangelturms gerecht werden. Andererseits soll ausreichend Spielraum für die planerische Freiheit der Architektur jedes Einzelgebäudes bleiben und zeitgemäße Architektur entstehen können. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen zielen darauf ab, durch oft nachträgliche Fassadenveränderungen die Fassadenwirkung durch „schmückendes Beiwerk“ nicht zu überladen. Solche Maßnahmen sind oft auf die massive Werbung des Einzelnen orientiert. Die gestalterische Gesamtwirkung wird meist unberücksichtigt gelassen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden werden wie folgt festgesetzt:*

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die zur Teichstraße und Mühlenstraße zugewandten Gebäudeteile.

##### Gebäudeabmessungen

Die Fassaden und Dächer sind in Abschnitten mit der Länge von mindestens 6,50m und maximal 17,00 m in der Sockel-, Trauf- und Firsthöhe untereinander um mindestens 0,20 m in der Höhe zu verspringen.

### Abweichungen zur Baugrenze/Baulinie

Die Fassaden sind durch gestalterische Elemente z. B. Vor- und Rücksprünge, Gesimse, Leibungen zu gliedern, die zwischen 0,10 bis 0,30 m gegenüber der Hauptfassade vorspringen dürfen.

### Benachbarte Gebäude

Tauf- und Firsthöhen gleichgeschossiger benachbarter Gebäude müssen um mindestens 0,20 m voneinander abweichen.

Benachbarte Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassadenfläche noch in der Dachfläche zusammengezogen werden.

Fassadenwiederholungen mit gleichen Türen, Fenstern, Fassadengliederungen und Fassadenfarben sind nicht zulässig.

### Gebäudestellung

Die Traufstellung der Gebäude zum Straßenraum ist zwingend.

Die Eckbereiche der Gebäude Mühlenstraße/Teichstraße sowie Teichstraße/An der Bleiche sind mit Giebeln in Richtung Norden bzw. Süden auszubilden. Der Eckbereich des Gebäudes Mühlenstraße/Mauerweg ist mit einem Giebel in Richtung Osten auszubilden.

### Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Der Charakter der geschlossenen Dachflächen ist grundsätzlich zu erhalten.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind maximal auf 40 % der Trauflänge eines Gebäudes zulässig.

Die Vorderkante einer Gaube muss mindestens in einem Abstand von 3 Dachsteinreihen zur Traufe liegen.

Der Abstand zwischen Dachfirst und Einbindung des Daches in die Gaube muss mindestens 3 Dachsteinreihen entsprechen.

Es sind je Dachseite nur Gauben einer Form auszuführen.

Die Ausbildung von Zwerchgiebeln ist nicht zulässig.

### Dacheindeckung

Es sind nur gebrannte Dachziegel und Dachsteine mit nichtglänzender Engobe in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

### Antennen

Parabolantennen sind auf allen zur Teich- und Mühlenstraße zugewandten Fassaden- und Dachflächen nicht zulässig.

### Dachüberstände / Traufgesimse

Der Dachüberstand ohne Berücksichtigung der Dachrinne soll 0,30m bis 0,50m betragen.

### Fassade

Die Verkleidung der Fassaden mit Fliesen, Kunststoffmaterialien oder Materialimitationen ist nicht zulässig.

Für Putzfassaden sind nur die folgenden Farben zugelassen (NCS - Natural Color System Edition 2):

Hellgrau wie S 0500-N bis S 3000-N

Hellgelb wie S 0505-Y bis S 3040-Y

Hellgelb-Rot wie S 0502-Y 50R bis S 1502-Y50R und S 0505-Y10R bis S 3030-Y90R

Hellrot wie S 0502-R bis S 1502-R und S 0505-R bis S 1010-R und S 2005-R bis S 3040-R

Hellrot-Blau wie S 0502-R50B bis S 1502-R50B und S 0505-R10B bis S 1010-R90B und S 2005-R10B bis S 3020-R90B

Hellblau wie S 0502-B bis S 3030-B

Hellblau-Grün wie S 1005-B10G bis S 1010-B90G und S 2005-B10G bis S 3020-B90G

Hellgrün wie S 0502-G bis S 3020-G

Hellgrün-Gelb wie S 1005-G10Y bis S 3020-G90Y

Der Fassadengrundton muss über die Gesamtfläche der Fassade einheitlich sein.

Plastische Gliederungselemente und Sockelflächen können mit anderen Farben entsprechend der Festsetzung zu den Farben der Putzfassaden getönt werden.

### Fassadenöffnungen

Die Fassaden müssen als Lochfassade ausgebildet werden. Jedes Geschoss ist durch Öffnungen zu untergliedern. Fensteröffnungen müssen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sein.

Im Erdgeschoss muss der Wandanteil mindestens 40 % der zugehörigen Erdgeschossfläche betragen.

Im Obergeschoss muss der Wandanteil mindestens 60 % der zugehörigen Obergeschossfassadenfläche betragen.

Für Öffnungen, ausgenommen für Schaufenster, sind nur stehende Formate zulässig.

### Fensterflächen

Fenstersprossen sind zulässig; in der Ausführung zwischen Glasscheiben oder oberflächlich aufgetragenen Streifen ohne eigene Plastizität sind sie unzulässig.

Fenster, deren lichte Öffnung breiter als 1,00 m sind, müssen durch vertikale Teilung in mehrflügelige Fenster symmetrisch aufgeteilt werden.

Fenster mit einer größeren Höhe der lichten Öffnung als 1,50 m sind mit einem Kämpfer zu gliedern.

Spiegelnde Verglasungen, Gläser mit sichtbaren Metallauflagen sowie gewölbte Glasflächen sind nicht zulässig.

### Markisen

Markisen sind nur im Erdgeschoss und nur in Verbindung mit Laden- und Schaufenstern zulässig, wenn sie beweglich (Falt- und Rollmarkisen) und nicht breiter als das Fenster selbst sind. Sie sind in Farbe und Form an die Hauptfassade harmonisch anzupassen und dürfen maximal 2,00 m auskragen.

### Rollladen

Rollladen sind in die Fassade einzubauen, so dass sie nicht aus der Flucht der Außenwand heraustreten oder als Kästen sichtbar sind.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an einer Straße oder Platz zugewandten Seite zulässig.

Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind aus Einzelteilen zu bilden, deren Höhe und Breite das Maß von 0,60m nicht überschreiten darf.

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,30m vor die Fassade ragen.

Werbeanlagen dürfen keine wesentlichen Bauglieder oder Architekturglieder verdecken.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (sog. Ausleger) sind nur zulässig, wenn ihre Auskrägung max. 0,80m beträgt und der Ausleger nicht größer als 0,40 qm ist.

Ausleger dürfen keine geschlossenen Ansichtsflächen bieten, sondern müssen durchsichtig oder durchbrochen sein.

Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben ist unzulässig, wie auch Wechselschaltungen von Leuchtreklamen; farbige Leuchtreklame ist unzulässig.

Das freie Plakatieren ist unzulässig. Das gilt auch für Spannbänder, Fahnen und Werbetafeln.

Laden- und Schaufenster dürfen nur bis zu einem Viertel ihrer Fläche beklebt, beschriftet, bemalt oder zum Plakatieren verwendet werden.

An Fassaden angebrachte Warenautomaten sind nur dann zulässig, wenn sie so angebracht sind, dass ihre Vorderkante bündig mit der Fassadenoberfläche ist. Unzulässig ist die Gestaltung der Automaten mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie der Betrieb von Leucht- und Wechselschaltungen.

#### Grundstückseinfriedungen, Grundstücksabgrenzungen

Die unbebaute Nordseite des Allgemeinen Wohngebiets ist auf der Grundstücksgrenze mit einer Mauer parallel zur Mühlenstraße abzugrenzen. Als Material sind Mauerziegel und Klinker sowie Natursteine zulässig.

Nicht zulässig für den sichtbaren Bereich der Mauern sind technische Konstruktionselemente aus Betonteilen oder Gleichwertigem sowie Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoffmaterialien oder Materialimitationen.

## **8. Hinweise**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung / textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

### **8.1 Bodendenkmalpflege**

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fangelturm“ liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“, welches flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **8.2 Altlasten und Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Es wird davon ausgegangen, dass Altlastenverdachtsflächen und altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung nicht existieren.

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde nach § 13 i.V.m. § 14 Gesetz über den Schutz des Bodens in Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) sowie mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen –Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Sollte der Boden auf ein anderes Grundstück verbracht werden, sind zusätzlich die Bestimmungen der LAGA M 20 einzuhalten.

Entsprechend § 4 Abs. 4 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinig-

ter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

### **8.3 Verkehr**

Sollten Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG–MV durchgeführt werden, ist dafür eine Genehmigung nach § 10 StrWG–MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

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.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger 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.

### **8.4 Brandschutz**

Bei den weiterreichenden Planungen ist zu sichern, dass die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E und Bericht S. 874 Nr. 4) eingehalten wird. Es wird eine harte Bedachung nach DIN 4102 festgeschrieben, um die Gefahr der Brandausbreitung zu verringern. Die mögliche Höhe der Gebäude kann Zufahrten für Stellflächen und für die Feuerwehr erforderlich machen.

### **8.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 15 und 17 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Grundpflichten sind gemäß § 7 KrWG zu wahren.

Eventuell anfallender Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Nach § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist eine gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung zu gewährleisten. Deshalb ist das Vorhaben so zu planen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für Anwohner möglich ist. In der Bauphase hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die Abfälle der betroffenen Anwohner ordnungs- und planmäßig durch die Entsorgungsfirmen des Landkreises entsorgt werden können.

## **8.6 Kampfmittel**

Außerhalb der öffentlichen Belange sind Munitionsfunde in M-V nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

## **8.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Im Planungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerennetze zu beachten.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz - (Geo-VermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA	1.801,15
Straßenverkehrsfläche	257,51
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Öffentlicher Fußgängerbereich	108,10
Öffentliche Parkplätze	59,45
Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	131,89
Denkmal Stadtmauer	46,56
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	2.404,66

aufgestellt,  
Neubrandenburg, den 27.10.2016

Lutz Braun  
Dipl.-Ing. Architekt