

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2017/MC/1058
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 29.08.2017
		Verfasser: Herr Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	11.09.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Nichtöffentlich	26.09.2017	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	18.10.2017	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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ 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. 3 „Quartierbebauung“ 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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ war Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz MV für das Vorhaben „Ausbau der Karl-Dressel-Straße, Achterstraße und Nordquartier“. Das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 08.03.2017 eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Finanzierung der Planungskosten erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme „Ausbau der Karl-Dressel-Straße/Achterstraße und des Nordquartiers“ aus dem städtebaulichen Sondervermögen, da die B-Planänderung zur Umsetzung dieser Maßnahme notwendig ist.

Anlagen:

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

STADT MALCHIN

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "QUARTIERBEBAUUNG"



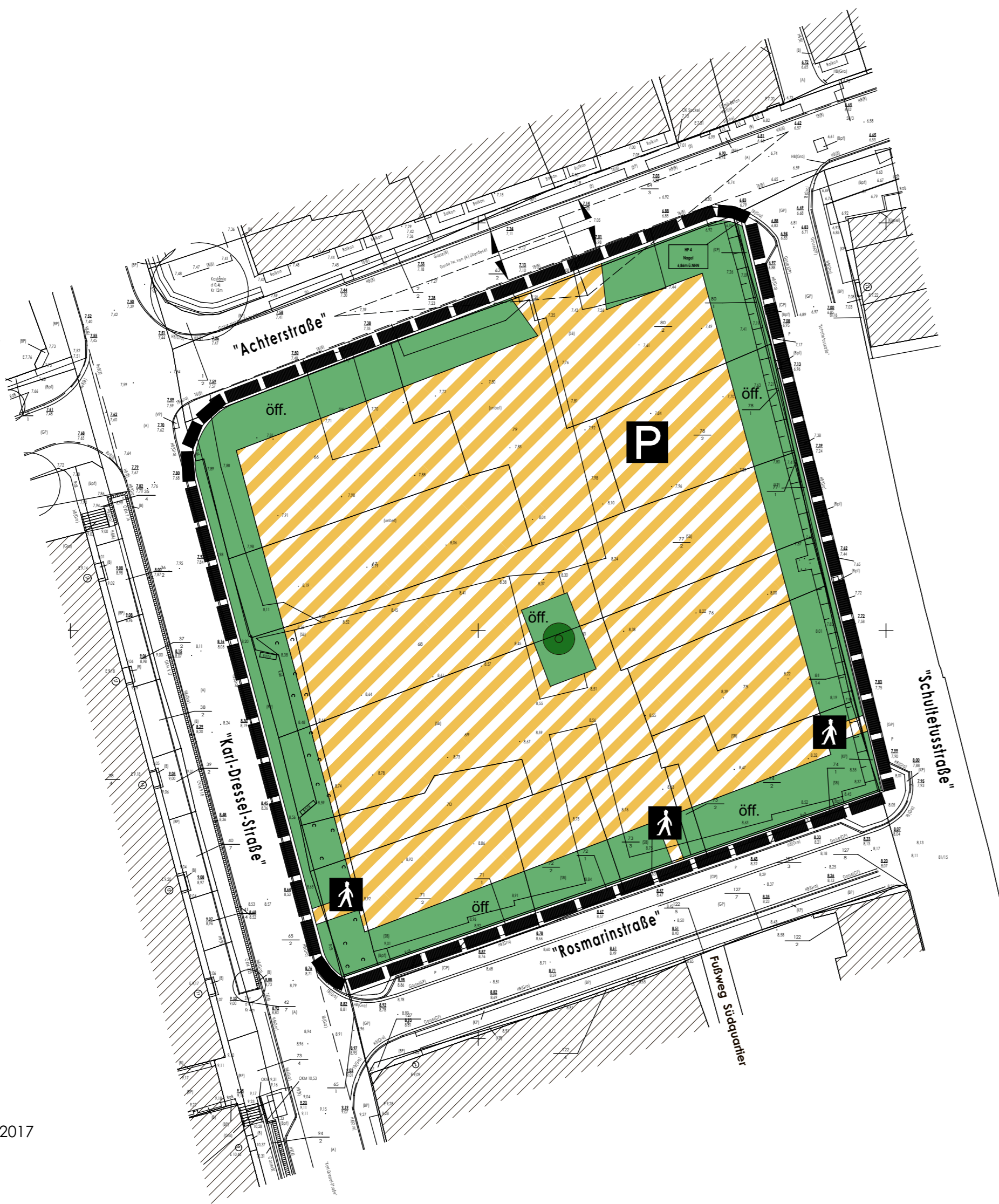
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 LVm § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBOu M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

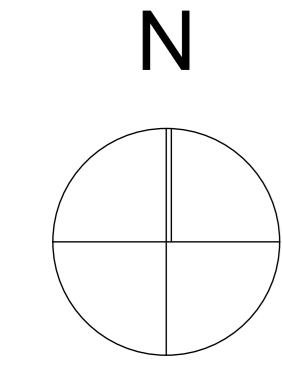
Festsetzung gemäß § 9 BauGB und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBOu M-V

- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrtbereich
 - Ausfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Sichtdreiecke



TEIL A PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG MALCHIN FLUR 30
MASSSTAB 1:500



KARTENGRUNDLAGE

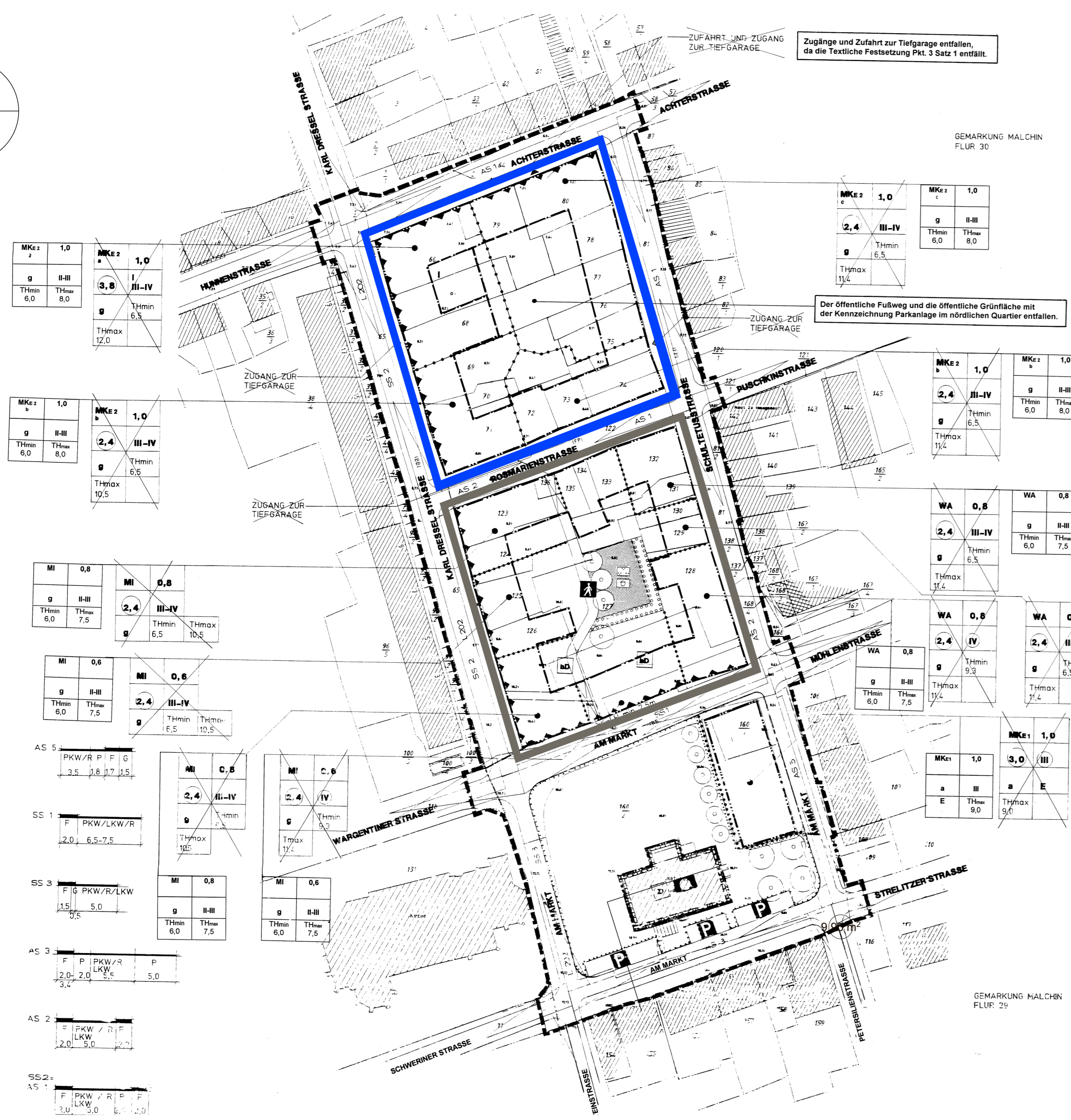
Lage- und Höhenplan (Entwurfsvermessung)
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Herbert Wehnert
Lindenstraße 16, 17109 Demmin
Tel.: 03998-43330 Fax: 03998-43332, Bearbeitungsstand: 16.01.2017
Höhenbezugssystem DHHN 92 (m ü. NN),
Lagebezugssystem ETRS89 UTM-Zone 33
Gemarkung Malchin, Flur 30

KOPIE DER RECHTSKRÄFTIGEN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM 26.11.2003 (ZEICHNUNGSDATUM)

TEIL A PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG MALCHIN FLUR 30
MASSSTAB 1:1000

- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung" der Stadt Malchin
- Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung" der Stadt Malchin

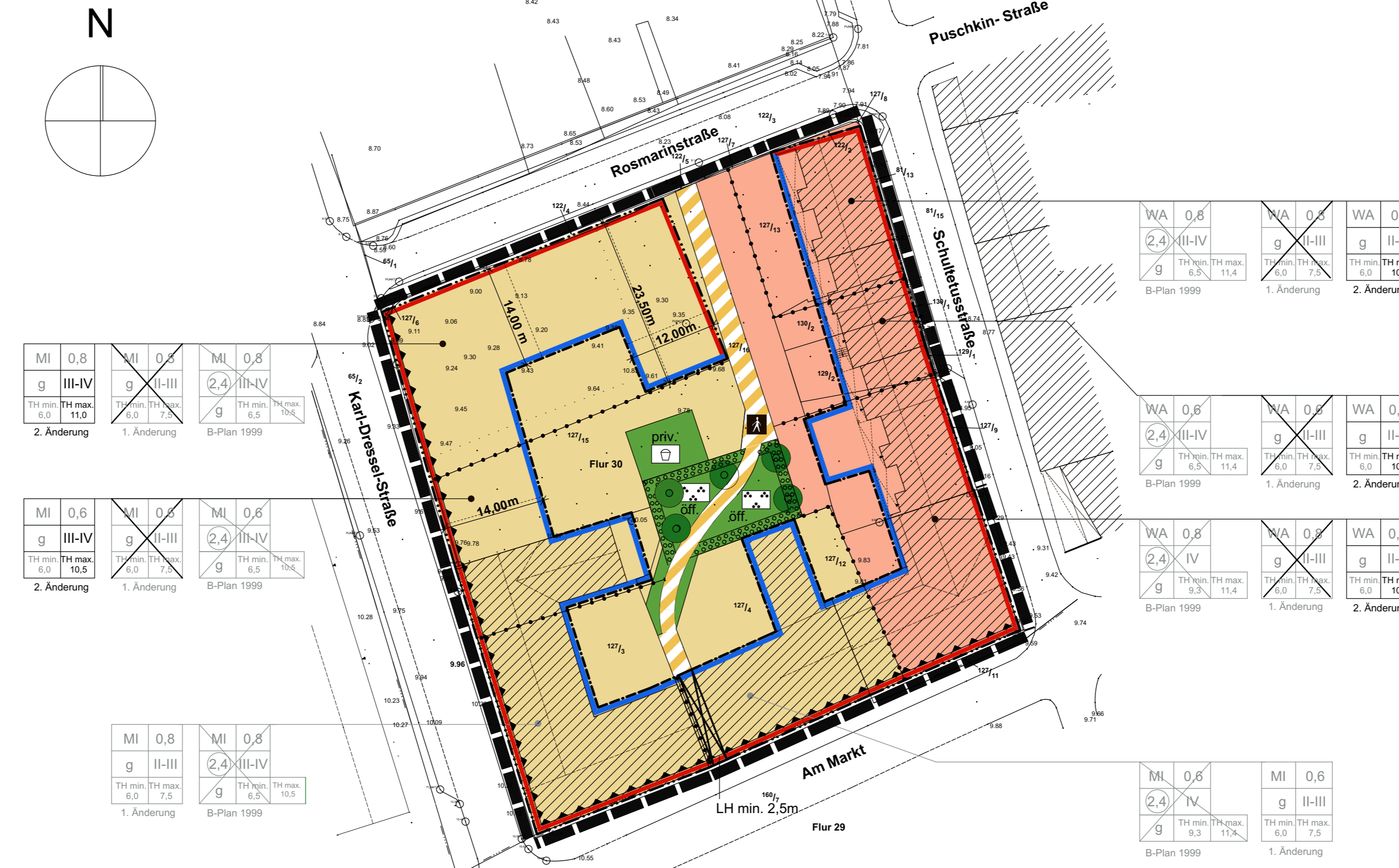
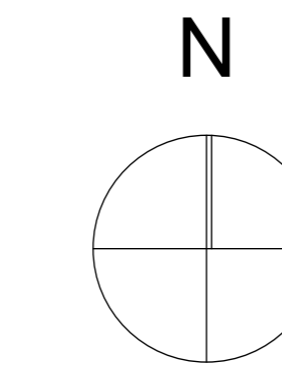


Lage- und Höhenplan
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Steffen Möbius
Heinrich-Heine-Straße 39, 17139 Malchin
Tel.: 03994 633363, Fax: 03994 632418, Bearbeitungsstand: 18.12.2012
Höhenbezugssystem HN 76, Lagebezugssystem Gauß/Krüger 42/83 3°
Gemarkung Malchin, Flur 30
sowie Angaben aus dem Liegenschaftskataster vom 29.11.2012

KOPIE DER RECHTSKRÄFTIGEN 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM 07.05.2013 (ZEICHNUNGSDATUM)

TEIL A PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG MALCHIN FLUR 30
MASSSTAB 1:500



KARTENGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan
Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Steffen Möbius
Heinrich-Heine-Straße 39, 17139 Malchin
Tel.: 03994 633363, Fax: 03994 632418, Bearbeitungsstand: 18.12.2012
Höhenbezugssystem HN 76, Lagebezugssystem Gauß/Krüger 42/83 3°
Gemarkung Malchin, Flur 30
sowie Angaben aus dem Liegenschaftskataster vom 29.11.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Es wurden alle betroffenen textlichen Festsetzungen des Bereiches der 3. Änderung aus dem rechtskräftigen B-Plan der 1. Änderung übernommen. (grau)

4. Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 1 BauNVO)

- Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände sind im Erdgeschoss nicht zugelassen, ausgenommen davon sind Banken.
- Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen, nicht störenden Gewerbe sind nur dann zulässig, wenn sie sich mit ihrem Produkt direkt an den Endverbraucher wenden.
- Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Anhöfen für Kulturrezele.
- Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen und sonstigen Wohnungen sind gemäß § 9 § 9 BauGB nur im Dachgeschoss zulässig. Die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einzelstufweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

MKE 2 a-c

Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten, die Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit szenischem Charakter ausgerichtet ist sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind auch die unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen und unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

MKE 2 b

Zusätzlich zu den Festsetzungen des MKE 2 gilt für den Bereich MKE 2 b, das Wohnungen entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind.

MKE 2 c

Zusätzlich zu den Festsetzungen des MKE 2 gilt für den Bereich MKE 2 c, das Wohnungen entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in allen Vollgeschossen zulässig sind.

5. Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Die im Bereich von Kreuzungspunkten markierten Sichtdreiecke sind ab 0,70m Höhe über der Fahrbahnoberfläche von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Öffentliche Grünflächen, Randbereich

Auf den gekennzeichneten straßenbegleitenden Grünflächen (Verkehrsgrün) sind Hochstämmle mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, entsprechend der folgenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anzahl der Bäume ist auf den Raumbedarf der jeweiligen Baumart zu bestimmen. Es sind nur Bäume von einer Baumart zu verwenden.

Artenliste

- | | |
|---------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn in Sorten |
| Acer platanoides | Spitzahorn in Sorten |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn in Sorten |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Dorn in Sorten |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Eiche in Sorten |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Die übrigen Grünflächen sind mit bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen.

2. Öffentliche Grünflächen, Grüninsel

Auf der gekennzeichneten miltigen Grünflächen (Verkehrsgrün) ist eine Eiche, Quercus robur mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die übrige Grünfläche ist mit bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen.

Hinweise

Es wurden alle relevanten Hinweise der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

5. Für den Bebauungsplan besteht ein Planzweig gemäß § 178 BauGB (Bauamtsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Beschluss am 04.05.2017 im Bundesgesetzblatt am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057 - 1064) veröffentlicht und am 13.05.2017 in Kraft getreten.

denkmalrechtliche Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt Malchin".

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt Malchin" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVBl. M-V S. 198 S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu ertellenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Auflagen gebunden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Erläuterungen:
Um Verzögerungen im Bauverfahren zu vermeiden wird empfohlen, das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmälen zu informieren.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Land Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12) (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte der Menschen bedeutsam sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestalten Aufschluss über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Eingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung" vom 08.03.2017. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" Nr. 05 am 11.03.2017 erfolgt.

Malchin, den

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPlG M-V) mit Schreiben vom 02.02.2017 beteiligt worden.

Malchin, den

Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Malchins hat am 08.03.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis zum 21.04.2017 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 11.03.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" Nr. 05 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchin, den

Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Malchin, den

Bürgermeister

5. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung Malchin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Malchin vom gebilligt.

Malchin, den

Bürgermeister

6. Der katastremäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur vor erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK - Grundstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubauzonen: den

Arbeitsleiter Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom AZ: erteilt.

Malchin, den

Bürgermeister

8. Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Malchin, den

Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung der Genehmigung über die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Quartierbebauung" der Stadt Malchin sowie die Stelle, bei der der Plan auf dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am im "Malchiner Generalanzeiger" am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung, ... und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Malchin, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauamtsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Beschluss am 04.05.2017 im Bundesgesetzblatt am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057 - 1064) veröffentlicht und am 13.05.2017 in Kraft getreten.

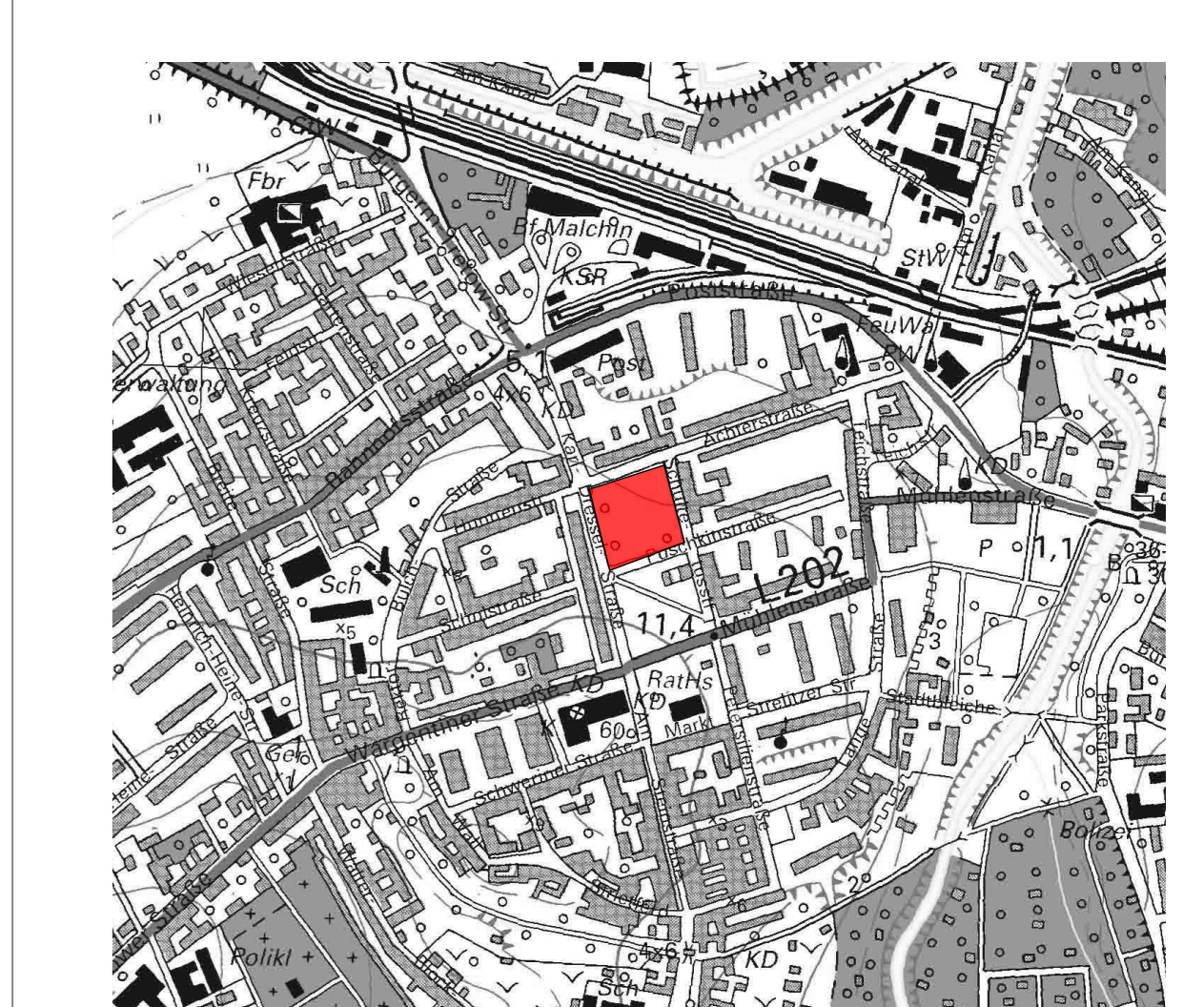
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (nichtrechtlicher Abdruck aus BGBl. I S. 58, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509))

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPLG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503, ber. S. 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)

LBOu M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 303)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V 1998, S. 12), letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)



STADT MALCHIN SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "QUARTIERBEBAUUNG"

architekturbüro anke disterheft
Dipl.-Ing. Architektin (TU)
Steinstrasse 19, 17139 Malchin
tel./Fax: 03994/222587.632495
e-mail: Architektin.A.Disterheft@t-online.de

PHASE: SATZUNGSBESCHLUSS MASSSTAB: 1:500 DATUM: 26.07.2017

STADT MALCHIN SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 „ QUARTIERBEBAUUNG“ BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Stadt Malchin
Markt 1
17 139 Malchin



Bearbeitung : architekturbüro
anke disterheft



Anke Disterheft
Dipl.-Ing. Architektin (TU)
Steinstraße 19 17 139 Malchin
Tel. 03994 222 587
Anke.disterheft@architekturbuero-malchin.de

Malchin, 26.07. 2017

Inhalt

I Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Anlass der Planung, Ziele und wesentliche Auswirkungen	5
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6. Flächennutzungsplan	6
7. Plangrundlage	7

II Inhalt der 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung	7
Baulinien, Baugrenzen	7
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Öffentliche Grünfläche, Randbereich	8
Überbaubare Fläche des Baugrundstücks §23 BauNVO	8
Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V	8

III Verfahrensvermerke

8

I Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Beschluss am 4.5.2017 im Bundestag, am 12.5.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 1057-1064) veröffentlicht, und am 13.5.2017 in Kraft getreten

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (nachrichtlicher Abdruck aus BGBl. I S. 58, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPLG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, ber. S. 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NaSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 30,36)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Quartierbebauung“ wurde ursprünglich auf Grund eines Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung Malchin vom 30.10.1991 aufgestellt.

Nach einem langen Planungsverfahren und städtebaulichem Ideenwettbewerb wurde die Satzung des Bebauungsplanes am 23.03.1999 beschlossen und ist nach Bekanntmachung am 20.06.1999 in Kraft getreten.

1. Änderung:

Die Stadtvertretung der Stadt Malchin hat auf ihrer Sitzung am 18.09.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Quartierbebauung“ zu ändern.

Noch während der Auslegungsfrist ergab sich auf Grund aktueller Investitionsabsichten der Firma“ e.dis“, den Bebauungsplan weitergehend zu ändern.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2003 durch die Stadtvertretung gefasst.

Der Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung wurde am 18.06.2003 zur erneuten Auslegung für den Zeitraum vom 07.07.2003 bis 21.08.2003 beschlossen. Er ist am 18. Januar 2004 in Kraft getreten.

2. Änderung:

Die Stadtvertretung Malchin hat auf ihrer Sitzung am 12.12.2012 erneut beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.02.2013 durch der Stadtvertretung Malchin gefasst und am 09. März 2013 im Malchiner Generalanzeiger veröffentlicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 20. Oktober 2013 in Kraft getreten.

3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Voraussetzung ist, dass das im Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da das gesamte B-Plangebiet nur etwa 15.000 m² groß ist, geht die Festsetzung ins Leere.

Am 08.03.2017 März hat die Stadtvertretung beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich des nördlichsten Quartiers zu ändern und am 11.03.2017 im Malchiner Generalanzeiger veröffentlicht. Die Stadtvertretung Malchin hat

den Entwurf am 08.03.2017 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Vom 20.03.2017 bis zum 21.04.2017 hat dieser öffentlich ausgelegen. Am wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung durch die Stadtvertretung beschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Quartierbebauung" der Innenstadt Malchin umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Das Plangebiet wird entsprechend der Karte auf der Planzeichnung durch die Achterstraße im Norden, die Schultetusstraße im Osten, den Marktplatz einschließlich im Süden und die Karl-Dressel-Straße im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1.Änderung ist mit den bisherigen B-Plangrenzen identisch, da sich die Änderungsinhalte auf das gesamte Gebiet erstrecken.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das mittlere Quartier. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf das nördliche Quartier. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5.000 m² und umfasst die Flurstücke 66 bis 70, 71/2, 72/2, 73/3, 74/2, 75, 76, 77/2, 78/2, 79 und 80/2 in der Flur 30 der Gemarkung Malchin.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	Achterstraße
Im Süden	Rosmarinstraße
Im Osten	Schultetusstraße
Im Westen	Karl-Dressel-Straße

4. Anlass der Planung, Ziele und wesentliche Auswirkungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ ist Voraussetzung zur Erteilung der Genehmigung für die Baumaßnahme „Ausbau der Karl-Dressel-Straße/ Achterstraße und des Nordquartiers“.

Die Stadt Malchin plant den Ausbau der Karl-Dressel-Straße/ Achterstraße und des Nordquartiers. Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz M-V durch den Landkreis ist eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ der Stadt Malchin. Dies wurde in einer Beratung am 16.12.2016 mit der Bauamtsleiterin des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte festgelegt.

Mit der 3. Änderung des B-Planes gibt die Stadt Malchin praktisch ihre städtebaulichen Ziele zur Bebauung des Nordquartiers auf. Die

Untersuchungen zur demografischen Entwicklung im Gemeindegebiet der Stadt Malchin und die zunehmende Überlastung des Innenstadtgebietes mit dem ruhenden Verkehr haben die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes erneut in Frage gestellt. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ergibt sich insbesondere aus den Besuchern des Stadtzentrums der umliegenden Ortschaften und Einwohnern außerhalb der Innenstadt.

Schon seit Jahrzehnten wird die versiegelte Fläche als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die ungeordnete, mit maroden Betonplatten versiegelte Parkplatzfläche, beeinträchtigt die Verkehrssicherheit der Kraftfahrzeuge und Fußgänger.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzung des nördlichen Quartiers dauerhaft gesichert und die Fläche verkehrstechnisch und gestalterisch aufgewertet werden.

Der Platz soll als öffentlicher Parkplatz und für öffentliche Veranstaltungen z.B. Stadtfest genutzt werden.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte ging mit Schreiben vom 02.02.2017 über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Planungsanzeige mit den Änderungsabsichten zu. Aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung geht hervor, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ der Stadt Malchin den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Malchin wurde am 17.05.2017 durch die Stadtvertretung beschlossen und befindet sich im Genehmigungsverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass der Satzungsbeschluss erst gefasst wird, wenn der Flächennutzungsplan rechtskräftig ist, so dass die 3. Änderung nicht mehr als „vorzeitig“ einzustufen ist.

Der Bebauungsplan sollte vorzeitig geändert werden, da die Baumaßnahme „Umgestaltung und Erneuerung der Karl-Dressel-Straße/ Achterstraße/ Nordquartier“ gemäß dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz ursprünglich im Zeitraum von 2015 bis 2018 durchgeführt werden sollte. Somit war Eile für die Durchführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Quartierbebauung“ geboten. Denn die Änderung des Bebauungsplanes ist Voraussetzung zur Erteilung der Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz für diese Baumaßnahme. Durch Änderung des Artikels 1 des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes wurde der Förderzeitraum bis 2020 verlängert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ dient als Grundlage für die Umsetzung der Planungsabsichten der Stadt Malchin. Im Flächennutzungsplan wurde die 3. Änderung entsprechend berücksichtigt. Somit steht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Insofern erübrigt sich eine entsprechende Begründung der Vorzeitigkeit.

7. Planungsgrundlage

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf einer katasteramtlich bestätigten Vermessungsgrundlage erstellt.

II Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entfällt. Das betroffene Gebiet wird vollständig als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (öffentliche Parkfläche und Fußgängerbereich) und als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Gestaltung des Parkplatzes ergibt sich aus einem noch zu erstellenden Gestaltungsplan in einer entsprechenden Fachplanung.

Maß der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet enthält wegen der oben genannten Festsetzungen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Baulinien, Baugrenzen

Baulinien und Baugrenzen entfallen aufgrund der zulässigen Nutzung.

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der größte Teil des nördlichen Quartiers ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Die Fläche ist in der Planzeichnung als öffentlicher Parkplatz bestimmt. Ebenfalls festgesetzt sind Fußwege durch die öffentlichen Grünflächen. Die südliche Verbindung schließt an den Fußweg durch das südlich gelegene Quartier an.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Öffentliche Grünfläche, Randbereich

In der Planzeichnung wurden großzügige öffentliche Grünflächen vorgeschrieben. Die Gestaltung wird aus der weiteren Fachplanung zu entnehmen sein. Die innere Grüninsel ist mit einer Eiche (*Quercus robur*) gemäß textlicher Festsetzung zu bepflanzen. Die Bepflanzung der übrigen öffentlichen Grünflächen erfolgt unter Berücksichtigung Artenliste gemäß der Textlichen Festsetzung auf der Planzeichnung.

Überbaubare Fläche des Baugrundstücks § 23 BauNVO

Diese Festsetzung entfällt.

Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

Diese Festsetzungen entfallen.

III Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Quartierbebauung“ der Stadt Malchin hat mit der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 20.03.2017 bis zum 21.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat die Stadtvertretung Malchins am die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung und die Begründung beschlossen.

Malchin, den

Bürgermeister.....

(Siegel)