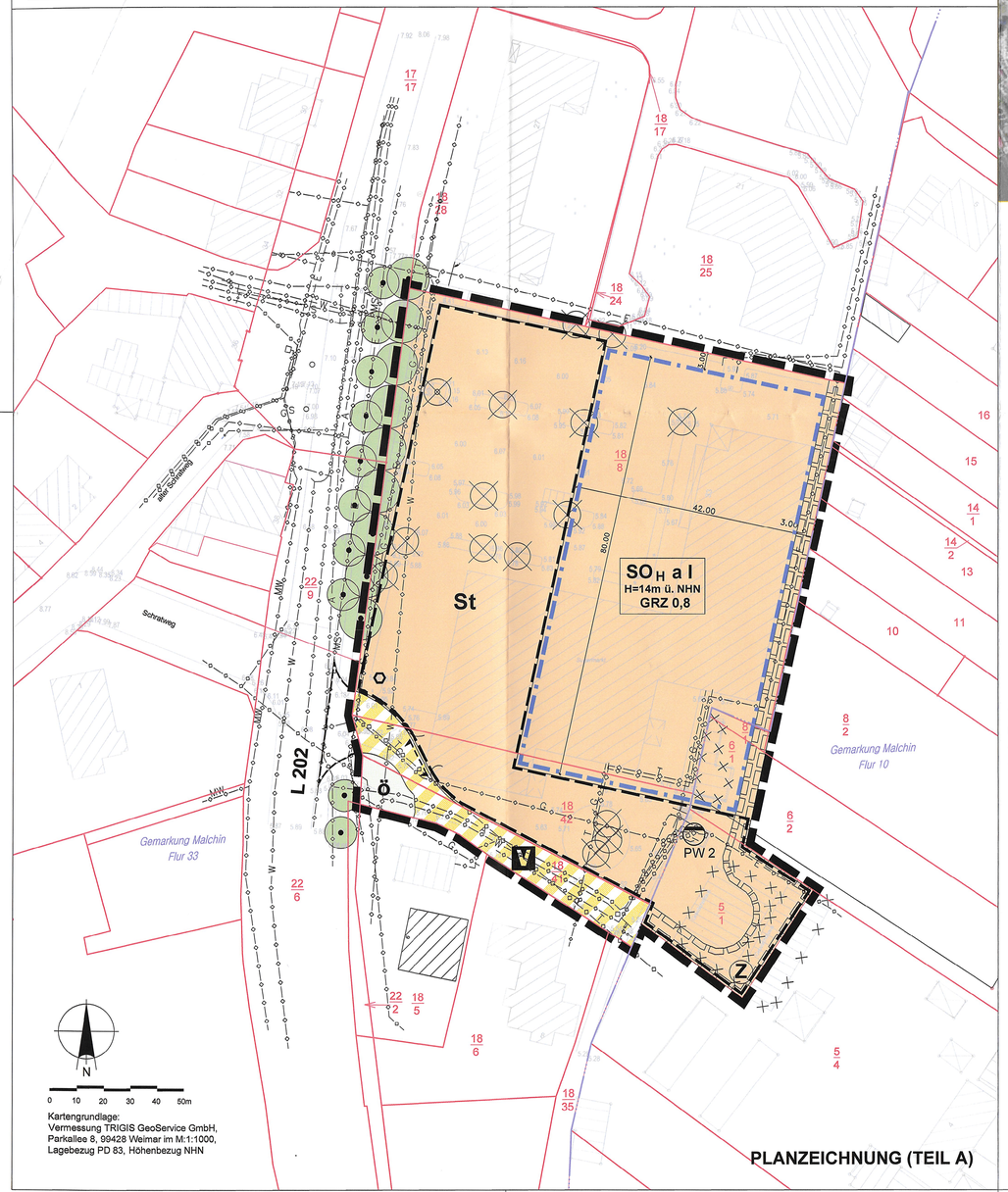
STADT MALCHIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB/ vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs.4 BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom 18.10.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 "Lindenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

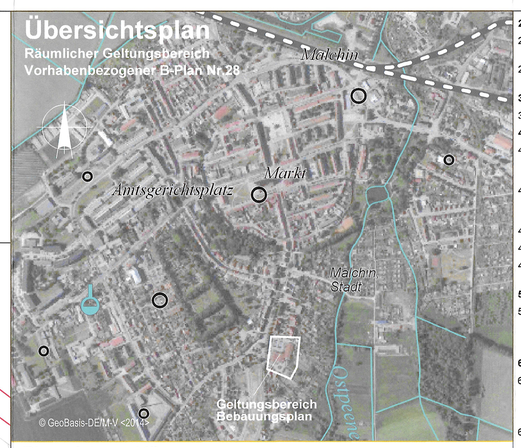


Kartengrundlage:
Vermessung TRIGIS GeoService GmbH,
Parkallee 8, 99428 Weimar im M:1:1000,
Lagebezug PD 83, Höhenbezug NHN

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Übersichtsplan

Räumlicher Geltungsbereich
Vorhabenbezogener B-Plan Nr.28



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise		§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
SO_H	sonstiges Sondergebiet "Handel"	§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I H=14m ü. NHN	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) max. Höhe der baulichen Anlagen	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: St - Kundenstellplatz und Anlieferung	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
V	öffentliche Verkehrsflächen (Mischverkehrsfläche)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (Einfahrtsbereich)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Begrenzung durch Hochbord)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Ö	öffentliche Grünfläche (Grünanlage)	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Z	Anlage eines Lesesteinhaufens als Zauneidechsenhabitat	
	Standort Pylon (max. Höhe =10m Höhe)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorh. Wohn- und Geschäftsgebäude (Hauptgebäude)		vorh. Nebengebäude
	Abriss von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen		Fällung eines Baumes
18/8	Flurstücksgrenzen/ - nummern		Flurgrenzen
E	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen Zweckbestimmung: G Gas (ND) E Strom (MS, NS) W Trinkwasser T Telekommunikationslinien R Regenwasser S Schmutzwasser DS Druckleitung SW		
PW 2	Abwasser-Pumpstation (PW2 Bezeichnung der Pumstation)		
	geschützte Allee außerhalb des Geltungsbereiches (§ 19 NatSchAG)		
	Fahrbahnanbindung außerhalb Geltungsbereich		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/ Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Handel" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Malchin, Fortschreibung 04.10.2000 mit Ergänzung vom 05.09.2012 durch die "Malchiner Liste"
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 11 Abs.2 BauNVO wird die Einzelhandelsfläche auf insgesamt max. 1.800 m² Verkaufsraumfläche begrenzt.

Sortimentsliste Malchiner Liste

1. Innenstadtrelevante Sortimente*
Innenstadtrelevante Sortimente für die Nahversorgung

47.11/47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.61/47.62	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf	47.59.3 47.59.9	Musikinstrumente und Musikalien Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren ausgenommen Tresore
47.30.0	Apotheken		
47.74.0	Medizinische und orthopädische Artikel	47.63.0	bespielte und unbespielte Ton- und Bildträger
47.75.0	Kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel und Drogerieartikel	47.64.1 47.64.2	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
	Übrige innenstadtrelevante Sortimente	47.65.0	Spielwaren
45.40	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör	47.71.0	Bekleidung
47.41.0	Büromaschinen, Geräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung und Software	47.72 47.76.1 47.76.2	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.42.0	Telekommunikationsgeräte	47.77.0	Uhren und Schmuck
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik (ohne bespielte und unbespielte Ton- und Bildträger)	47.78.2 47.78.3	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
47.51.0	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.78.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g.** (in Verkaufsräumen)
47.53.0	Heimtextilien, ausgenommen Tapeten und Bodenbeläge	47.79.1 47.79.2 47.79.9	Antiquitäten und antike Teppiche Antiquariate Sonstige Gebrauchtwaren
47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte		

* Gruppe/Klassen gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige", Statistisches Bundesamt, 2008
** a.n.g. anderweitig nicht genannt

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs.4 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge > 50m zulässig.

2.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO können die Baugrenzen überschritten werden; jedoch nur bis max. 0,50 m und als Ausnahme im Eingangsbereich bis max. 1,00 m.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind freistehende Garagen und Carports nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs.3, § 9 Abs.1a BauGB)/ Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

4.1 Als Ersatz für die zu fällenden Bäume auf dem Kundenstellplatz sind im Zuge der Umgestaltung auf dem neuen Kundenstellplatz 15 Winterlinden Tilia cordata "Rancho" als Hochstamm, 3x verpflanzt, Kronenansatz 2m, Stammumfang 16-18cm (gemessen in 1,0m Höhe über Erdboden) anzupflanzen.

4.2 Die Gehölzanpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des REWE-Marktes folgenden Herbst anzupflanzen und für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen; im Falle ihres Eingehens sind sie gleichwertig nachzupflanzen.

4.3 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Hauptbrutzeit (15.März bis 15.Juli) vorzunehmen.

4.4 Die Fällung von Gehölzen ist in der Zeit vom 1.Oktober bis zum 1.März möglich (§39 Abs.5 BNatSchG).

4.5 Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist ein Lesesteinhaufen als Ausweichhabitat der Zauneidechse anzulegen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Auf den in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kleingartengrundstücke (Flurstücke 8 bis 15, Flur 10 / Gemarkung Malchin) und Turnplatz Nr. 6 (Flurstück 6, Flur 10 / Gemarkung Malchin).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

6.1 Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Blenden und Raumaufhellung ist an der südlichen Grenze des Kundenparkplatzes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Turnplatz 8 und 9 ein geeigneter Sichtschutz von mindestens 1,20m Höhe vorzusehen (z.B. blickdichte oder winterharte Zäune oder Hecken).

6.2 Im Sondergebiet SO H ist die geplante Einzelhandelsnutzung bei Einhaltung folgender Bedingungen zulässig:
- Nachts ist eine Nutzung des Parkplatzes durch Fahrzeuge mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Beschilderung, Schranke) auszuschließen. Insbesondere sind die Nutzung als nächtlicher Treff Jugendlicher oder Fremdparken nach den Öffnungszeiten zu unterbinden.
- Die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz sowie zur Anlieferung sind zu asphaltieren.
- Die Einkaufswagen werden unter dem Vordach des REWE-Marktes abgestellt und sind durch das Vordach, die Marktwand und durch eine transparente Stellwand rückwärtig und seitlich zum Parkplatz abzuschirmen.
- Für die Warenanlieferung des REWE-Marktes ist eine innenliegende Rampe mit Torwandabdichtung vorzusehen.
- Der Warenanlieferungsbereich des REWE-Marktes ist mindestens in einer Länge von 2,50m zu überdachen. Die südliche Seite in Richtung Turnplatz 8 und 9 ist in einer Mindestlänge von 4,5m mit ausreichend schalldichtem Material abzuschirmen.

7. Bestimmte Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

7.1 Gemäß § 9 Abs.2 i.V.m. § 12 Abs.3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

HINWEISE

1. Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes.
3. 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 bereist 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 Baubeginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.
4. Im Wurzelbereich der an der Lindenstraße außerhalb des Geltungsbereiches stehenden geschützten Bäume (=Traufbereich +1,50m) sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.
5. Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand zu berücksichtigen.
Die Ver- und Entsorgung ist mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen; notwendige Umverlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.
6. Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu verstoßen, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahmen gutachterlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren am und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Die Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus - und Vogelschutzes erfahrenes Büro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen, Drempelbleche und der Dachräume auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen.
Ferner ist zu prüfen, ob Nester gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.
Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG zu stellen. Neben der Dokumentation besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der der UNB zur fachlichen Prüfung vorzulegen ist, darzustellen.
7. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.
8. Im Sondergebiet SO H sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
- Anlieferungen durch LKW sowie das Be- und Entladen sind vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr nicht gestattet.
- Bei der Ausstattung des Marktes mit haustechnischen Anlagen sollen solche Anlagen (Lüftungsanlagen, Kaltwassersätze, Verflüssiger) eingesetzt werden, deren Schallleistungen den Angaben der nachfolgenden Tabelle entsprechen.
Andernfalls muss durch technische Einrichtungen (z.B. Rohrschalldämpfer bei Ansaug- und Abluftöffnungen) oder durch organisatorische Maßnahmen (wie Leistungsabsenkung in der Nachtzeit) gewährleistet werden, dass die nachstehenden Werte für die max. zulässige Schallleistung eingehalten werden. (Quelle: SIP vom 29.Juli 2016; Verfasser Herr H. Rosenheinrich)

Tabelle: Maximal zulässige Schallleistungspegel der technischen Anlagen

Schallquelle (Bezeichnung Anlage 1)	EZ	Höhe [1] (in m)	Art der Schallquelle	max. zul. Schallleistung [2] $L_{WA,max}$ tags	$L_{WA,max}$ nachts
E1 Rewe	24h	Fass. O. 1.80	2x Kältwassersatz	je 70	
E2 Rewe	24h	Fass. O. 1.80	2x Verflüssiger	je 75	je 67
E3 Rewe	24h	Dach: 6.5	1x (AUL) Zuluft Luftung	70	65
E4 Rewe	24h	Dach: 6.5	1x (FO) Fortluft Luftung	70	65
E5 Friseur	24h	Dach: 6.5	1x (AUL) Zuluft Luftung	70	62
E6 Friseur	24h	Dach: 6.5	1x (FO) Fortluft Luftung	70	62

1) Höhe über Gelände zum anlagenbezogenen Schwerpunkt
2) Maximal zulässige Schallleistung tags in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr – laufende Nachtstunde

- Die technische Anlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen. Sie sind einer stetigen Wartung und Störbeseitigung (ggf. Geräteaustausch) zu unterziehen, um daraus resultierenden erhöhten Lärmimmissionen vorzubeugen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.06.2013. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigtem Verfahren durchgeführt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss ist im "Malchiner Generalanzeiger" am 22.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am 14.05.2014 den Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.28 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2014 im "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten 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 08. MRZ. 2018 Bürgermeister

4. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtvertretung hat am 04.05.2016 den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der geänderte Entwurf hat vom 30.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016 öffentlich ausgelegen; die betroffenen Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Malchin, den 08. MRZ. 2018 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 19.10.2016 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Malchin, den 08. MRZ. 2018 Bürgermeister

6. Am 18.10.2017 hat die Stadtvertretung eine Ergänzung zum Abwägungsbeschluss gefasst;
Am 18.10.2017 wurde die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) von der Stadtvertretung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Malchin, den 08. MRZ. 2018 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung das analogen Bestandes entstanden ist.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 07.03.2018 ÖBVI

8. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.28 wurde mit Verfügung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... AZ: ..... erteilt.

Malchin, den 08. MRZ. 2018 Bürgermeister

9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Malchin, den 08. MRZ. 2018 Bürgermeister

10. Die Bekanntmachung der Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.28 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 20.03.2018 im Malchiner Generalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28 ist mit Ablauf des 20.03.2018 in Kraft treten.

Malchin, den 12. MRZ. 2018 Bürgermeister

Projekt: **STADT MALCHIN**
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 28 "Lindenstr."
(B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB/ vorz. B-Plan § 8 Abs.4 BauGB)

Auftraggeber: TERRA Grundstücksgesellschaft Zwönitz mbH Weimar
In der Buttergrube 9
99428 Weimar

Plan: **Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28**

N:\2013B027N\Planung 2016 2017\Fassung Satzungsbeschluss 2017\Planausfertigung Satzung 2018.dwg
Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt, Stadtplaner / Dipl. Ing. U.Schürmann, Landschaftsarchitekt

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 ·17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 18.10.2017
Maßstab: M:1:500