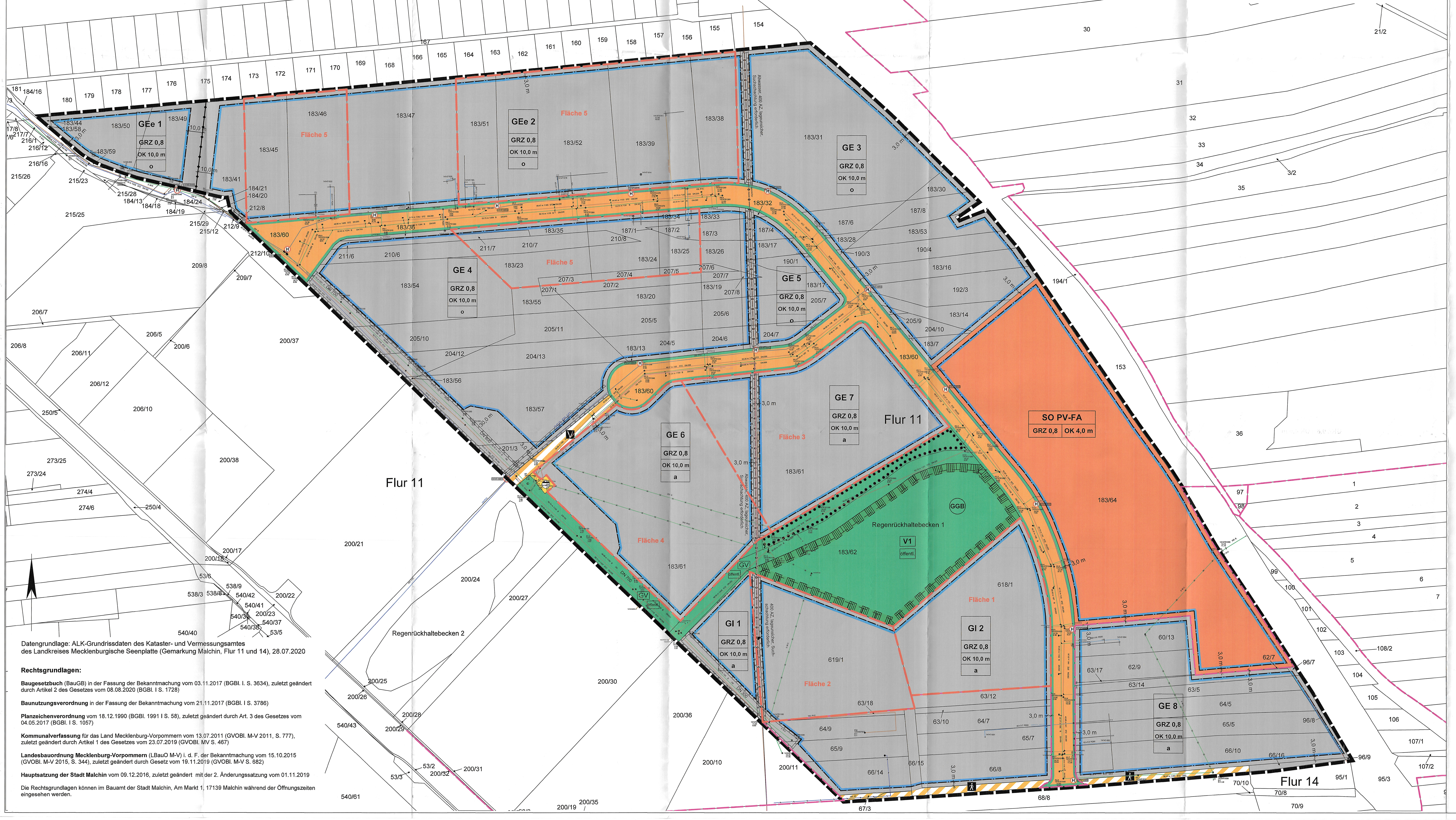
SATZUNG DER STADT MALCHIN ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MÜHLENFELD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Datengrundlage: ALK-Grundrissdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Gemarkung Malchin, Flur 11 und 14), 28.07.2020

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)

Hauptsatzung der Stadt Malchin vom 09.12.2016, zuletzt geändert mit der 2. Änderungssatzung vom 01.11.2019

Die Rechtsgrundlagen können im Bauamt der Stadt Malchin, Am Markt 1, 17139 Malchin während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom 09.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Mühlenfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 u. §§ 16-21 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO PV-FA — Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" (§ 11 BauNVO)
- GRZ 0,8 — max. Grundflächenzahl, z. B. 0,8
- OK — max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude)

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg"

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Abwasserpumpstation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch, Abwasser
- oberirdisch, Strom

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- GV — Zweckbestimmung: Grünverbindung
- V1 — Zweckbestimmung: Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahme 1 (siehe textl. Festsetzung 7. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen)
- öffentl. — öffentlich

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- GGB — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen 1 - 5 mit besonderen Regelungen für die Ableitung des Niederschlagswassers (siehe textliche Festsetzung 4.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b - d BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- 137 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze

Leitungsbestand des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen

- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Druckleitung Schmutzwasser
- Mischwasserkanal
- Trinkwasserleitung
- Steuerkabel
- Leistungskabel
- Leitung/Kanal stillgelegt
- Leitung/Kanal in Fremdeigentum
- H — Hydrant

Hinweise

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. In diesen Fällen sind die Forderungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu beachten. In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen der textlichen Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 8 "Hinweise" zu berücksichtigen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Die Gewerbegebiete GE 3 - GE 8 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigen den Gewerbebetrieben. Zulässig sind
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c) Tankstellen,
d) Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen zugelassen:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
c) Vergnügungsstätten.

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 gemäß § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und 2, den Gewerbegebieten GE 3 - GE 8 sowie in den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, und Geschäfte des Einzelhandels mit zentrentypischen Sortimenten entsprechend der Malchiner Sortimentsliste unzulässig.

1.4 Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Photovoltaik-Modulen und ihren Unterkonstruktionen, Wechselrichtern, einer Trafostation, einer Übergabestation und sonstigen, für den Betrieb der PV-Anlage notwendigen technischen Anlagen sowie die Errichtung einer Einzäunung bis maximal 2,20 m Höhe.

1.5 Die Industriegebiete GI 1 und GI 2 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b) Tankstellen.
Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen zugelassen:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN2016. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen und Kühlaggregate ist um bis zu 2,5 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 90 m betragen.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b - d BauGB)

4.1 Das auf dem Flurstück 618/1 (Fläche 1) anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist direkt in das Regenrückhaltebecken 1 einzuleiten.

4.2 Das auf dem Flurstück 619/1 (Fläche 2) anfallende Niederschlagswasser von denjenigen Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen, die sich östlich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Fläche befinden, ist direkt in das Regenrückhaltebecken 1 einzuleiten.

4.3 Das auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 183/61 (Fläche 3) anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist direkt in das Regenrückhaltebecken 1 einzuleiten.

4.4 Das auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks 183/61 (Fläche 4) anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband "Obere Peene" direkt in den am südwestlichen Rand des Flurstücks verlaufenden Regenwasserkanal DN 700 einzuleiten.

4.5 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen der Flurstücke der Fläche 5 ist bis zu einem Versiegelungsgrad von 50 % des jeweiligen Flurstücks in den Regenwasserkanal der angrenzenden Straße „Mühlenfeld" (Flurstück 183/60) einzuleiten. Für die über einen Versiegelungsgrad von 50 % des jeweiligen Flurstücks hinausgehenden Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist nur zulässig:
a) Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Flurstück u. ergänzend oder alternativ
b) zeitweilige Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Flurstück mit technischen Einrichtungen und in Abstimmung mit dem WasserZweckverband Malchin Stavenhagen verzögerte Ableitung in den Regenwasserkanal der angrenzenden Straße „Mühlenfeld" (Flurstück 183/60).

4.6 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen außerhalb der Flächen 1 bis 5 ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband "Obere Peene" und dem WasserZweckVerband Malchin Stavenhagen in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten.

5. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis des WasserZweckVerbandes Malchin Stavenhagen und seiner Erfüllungsgehilfen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten und schließt das Begehen und Befahren der Fläche ein.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die an den Erschließungsstraßen des Plangeltungsbereiches vorhandenen Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang von Straßenbäumen oder bei einer zur Anlage einer Zufahrt in das Baugebiet zwingend notwendigen Beseitigung von Straßenbäumen ist an derselben oder einer nahegelegenen Stelle (Entfernung vom Rand der Zufahrt bis ca. 2 m) innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein gleichartiger Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen.

7. Naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V+ M 1: Amphibien/ Vögel/ Fledermäuse - Das Kleingewässer inklusive Ufervegetation und Gehölzsaum ist zu erhalten (Flurstück 183/62). Die Verlandung ist in regelmäßigen Abständen im Oktober, zurückzunehmen, so dass eine freie Wasserfläche von mindestens 50 m² dauerhaft zur Verfügung steht.

7.2 V + M 2: Vögel/ Fledermäuse - Die Gehölzbestände entlang der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke sind zu erhalten.

7.3 V + M 3: Laubfrosch/ Vögel - Notwendige Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März zulässig.

7.4 V + M 4: Amphibien - Während der Haupt-Wanderungszeiten von Amphibien (Zeitraum 1. September bis 31. Oktober und 1. März bis 30. April sind Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.

7.5 V + M 5: Zauneidechse/ Vögel - Sonstiges Sondergebiet PV-Freiflächenanlage: Nicht versiegelte Flächen sind extensiv als Wiese zu nutzen. Eine jährliche Mahd ist jeweils im August durchzuführen. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen, mulchen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Wiesennutzung ist eine extensive Beweidung dieser Flächen (ab 1. August) zulässig.

7.6 Auf 14 % der Grundstücksfläche der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes noch nicht bebauten/ gewerblich genutzten Gewerbegebietsfläche sind Laubgehölzbestände aus standortheimischen Sträuchern anzulegen. Fremdländische Ziergehölze oder gezüchtete Sorten sind nicht zulässig. Die Laubgehölzbestände sind in einer Breite von maximal 25 Metern oder auf einer zusammenhängenden Fläche von maximal 2000 m² anzupflanzen.

7.7 Die Anlage der Gehölzbestände ist vorzunehmen, sobald die Flächen/ Grundstücke für die ausgewiesene gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Anpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der nach Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme zur Errichtung des Gewerbebetriebes (Hauptgebäude) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

7.8 Die Anpflanzungen sind wie folgt zu gestalten: Pflanzdichte: ein Gehölz je 1 m² Fläche, Gehölzqualität Sträucher: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, Fertigstellungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung bis zu dem nach der Pflanzung folgenden 30.06. eines Jahres, Dauer Entwicklungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung: mindestens 3 Jahre. Eingegangene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode mit der gleichen Art und den vorgenannten Qualitäten zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 wurde durch die Stadtvertretung Malchin am 19.07.2017 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.08.2017 im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger".

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPlG M-V und Anzeigeerlass mit Schreiben vom 15.08.2017 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 informiert worden.

Malchin, den 21.04.2021 .... (Bürgermeister)

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.03. bzw. 15.03.2018 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 1 und der Begründung vom 03.04. bis zum 04.05.2018 während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Malchin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 24.03.2018 bekanntgemacht worden.

Malchin, den 21.04.2021 .... (Bürgermeister)

3. Die Stadtvertretung Malchin hat am 09.04.2020 den Entwurf des B-Planes Nr. 1 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.

Malchin, den 21.04.2021 .... (Bürgermeister)

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 1 und der Begründung vom 04.05. - 05.06.2020 während der im Verfahrensvermerk Nr. 4 genannten Zeiten im Rathaus der Stadt Malchin durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 25.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchin, den 21.04.2021 .... (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung Malchin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.09.2020 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 02.10.2020 mitgeteilt worden.

Malchin, den 21.04.2021 .... (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 2021-04-20 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, den 2021-04-20 .... (ÖbVI Dipl.-Ing. Herbert Weinert, Demmin)

7. Der B-Plan Nr. 1 wurde am 09.09.2020 von der Stadtvertretung Malchin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Malchin vom 09.09.2020 gebilligt.

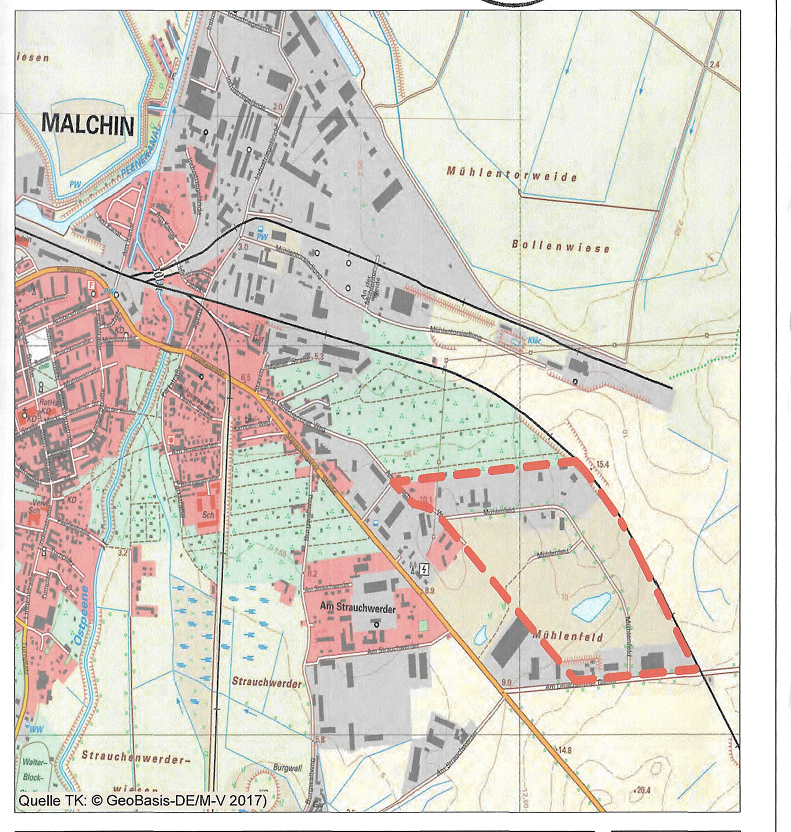
Malchin, den 21.04.2021 .... (Bürgermeister)

8. Der B-Plan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Malchin, den 21.04.2021 .... (Bürgermeister)

9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.04. 2021 im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" und im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 1 ist mit Ablauf des 24.04. 2021 in Kraft getreten.

Malchin, den 26.04.2021 .... (Bürgermeister)



STADT MALCHIN	Plan-Nr.: 30176/003
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "MÜHLENFELD"	25.08.2020
	M. 1:1.000
SATZUNGSEXEMPLAR	Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./ BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/ 2510 Fax 039957/ 25125

G:\Projekte\Bauleitplanung\B-Plan\Malchin\B-Plan Nr. 1 Mühlenfeld\Pläne\Vectorworks\2020-08-25; 03 Satzung