

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "KOESTERS ECK"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Planfassung B-Plan Nr. 9

Planfassung 4. Änderung B-Plan Nr. 9

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom 06.12.2017 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Koesters Eck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



GE 1	0,4
o	SD, WD, PD 25° - 47°

SO 3	GR max. 860 qm
o	SD, PD 5° - 20°

SO 4	GR max. je 700 qm
o	SD, PD 5° - 20°

SO 1	GRZ 0,2
o	I
max. FH 8,5 m	

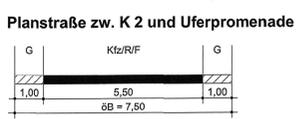
MI 1	GRZ 0,4
o	II
max. FH 9,5 m	

MI 2	GRZ 0,6
o	II
max. FH 9,5 m	

SO 2	GRZ 0,8
max. FH 7,0 m	

SO 3	GRZ 0,8
o	II
max. FH 9,5 m	

Strassenquerschnitte M. 1:100



Ktz = Kraftfahrzeuge, R = Radfahrer, F = Fußgänger, G = Grünfläche, Ausw./PKW-Stellplätze, öB = öffentlicher Bereich, Maße in m

Datengrundlage: ALK-Grundrissdaten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Gemarkung Malchin, Flur 3, 5 und 35), 21.02.2018

ZEICHENERKLÄRUNG

- (nur für die Darstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 und § 16 BauNVO)**
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - SO 1 Touristische Beherbergung (§ 11 BauNVO)
 - SO 2 Bootshaus, -steg, -hebeanlage (§ 11 BauNVO)
 - SO 3 Gastronomie (§ 11 BauNVO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. zwei Geschosse
- FH max. 9,5 m Höhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß (maximale Firsthöhe über Oberkante der anliegenden Straße, Bezug: mittlere Straßenhöhe), z. B. 9,5 m
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Wanderweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- unterirdisch, Strom bzw. Gas
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Grünfläche (mit öffentlicher Nutzung: "öffentlich", mit privater Nutzung: "privat")
 - Zweckbestimmung: Dauerkleingarten
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Anpflanzung Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen**
- GF GF = mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung 3. zu belastende Fläche
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 und § 16 BauNVO)
 - Wegfall Gebäude
- Nachrichtliche Übernahmen**
- 137 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

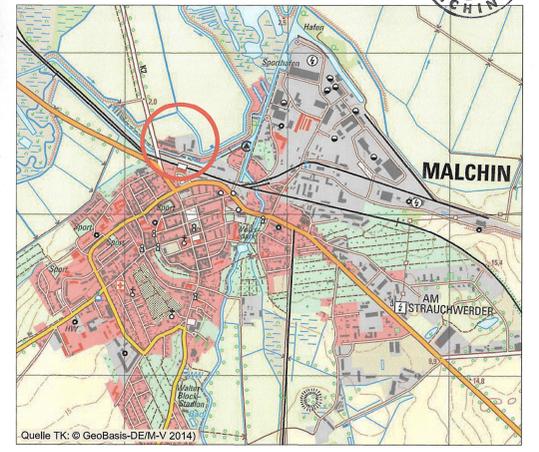
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Touristische Beherbergung":
Zweckbestimmung: Das SO "Touristische Beherbergung" dient der Beherbergung von Touristen auf einem Wohnmobilstellplatz und in Ferienhäusern.
Art der zulässigen Nutzung: Zulässig sind die für die Einrichtung und den Betrieb einer Stellplatzfläche für Wohnmobile notwendigen baulichen Anlagen sowie Ferienhäuser einschließlich diesem Nutzungszweck dienender baulicher Anlagen.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Bootshaus, -steg, -hebeanlage":
Zweckbestimmung: Das SO "Bootshaus, -steg, -hebeanlage" dient der Unterbringung von Booten in Bootshäusern und -schuppen, dem Anlegen von Booten an Stegen bzw. am Ufer und dem Zu- und Ablassen bzw. der Entnahme von Booten aus dem Wasser mittels Hebe- oder Slipanlage.
Art der zulässigen Nutzung: Zulässig sind die für die Errichtung und den Betrieb von Bootshäusern, -schuppen, -stegen, -hebeanlagen und -slipanlagen notwendigen baulichen Anlagen.
- 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Gastronomie":
Zweckbestimmung: Das SO "Gastronomie" dient der gastronomischen Versorgung von Gästen.
Art der zulässigen Nutzung: Zulässig sind die für die Errichtung und den Betrieb gastronomischer Einrichtungen notwendigen baulichen Anlagen. Zulässig sind ebenfalls Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gastronomiebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO wird für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt, dass Vergnügungststätten und Einzelhandelsbetriebe weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.
2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe entspricht der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.
3. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht für das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte zu belasten. Auf dieser Fläche ist ein mindestens 4,0 m breiter, befestigter Weg anzulegen. Das Geh- und Fahrrecht schließt die Einrichtung und den dauerhaften Betrieb einer Arbeitsfläche für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung ein.
4. Naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 4.1 Der Abruch von Gebäuden ist nur in den Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch gebäudebesiedelnde Fledermaus- und Vogelarten zu erwarten ist, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März.
- 4.2 Alle Baumaßnahmen sind außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden durchzuführen.
- 4.3 Rodungen von Gehölzen und der Schnitt von Grasfluren mit Ausnahme von Zierrassen werden nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchgeführt, d. h. im Zeitraum von Oktober bis März.
- 4.4 Im nördlichen Randbereich des Planungsbereiches oder am östlichen Rand der ehemaligen Deponie (östlich an den Planungsbereich angrenzende Fläche) ist angrenzend an den Graben bzw. die Baumreihe ein mindestens 20 m breiter Streifen als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Im Plangebiet sind an den Teil A festgesetzten Standorten (Erschließungsstraße und Uferpromenade; Gemarkung Malchin, Flur 5, Flurstücke 137 und 149/10) 7 Winter-Linden (Tilia cordata) der Sorte "Greenspire" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme, 3 x verpfälzt, mit einem Stammumfang mindestens 16 - 18 cm und mit Ballen zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibeck mit Gurtverschleiß zu verankern und mit einer Drahtummantelung des Dreibecks gegen Wildverbiss sowie mit Spezialfarbe vor Sonnenbrand zu schützen. Eine Fertigstellungs- und eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege inkl. bedarfsweiser Bewässerung ist abzusichern. Ausgefallene Bäume sind mit derselben Baumart zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen zulässig.
- 4.6 Von der Ökotoptomaßnahme LRO-027 „Sandmagerrasen an der Nebel bei Kirch Rosin“ aus dem Kompensationsverzeichnis des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sind 5.536 m² Flächenäquivalente zu erwerben und abzubauen.

HINWEISE

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode auszuführen, die der Beendigung des Eingriffes im jeweiligen Baugebiet bzw. die der Herstellung der Erschließungsstraße folgt. Der unteren Naturschutzbehörde ist eine schriftliche Bestätigung über den Kauf der 5.536 m² Flächenäquivalente vom Ökotoptomaßnahme LRO-027 zu übergeben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 wurde durch die Stadtvertretung Malchin am 10.12.2014 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2014 im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger".
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPflG Nr. 4 durch den Bescheid vom 27.01.2015 über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 informiert worden.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 14.03.2016 über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 und der Begründung vom 21.03. bis zum 29.04.2016 während folgender Zeiten im Rathaus der Stadt Malchin durchgeführt worden:
- montags 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr,
- dienstags 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr,
- mittwochs 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
- donnerstags 08.30 bis 11.30 Uhr und 13.00 bis 16.30 Uhr,
- freitags 08.30 bis 11.30 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 12.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
5. Die Stadtvertretung Malchin hat am 17.05.2017 den Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 und der Begründung vom 12.08. bis zum 14.07.2017 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 amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" am 03.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
8. Die Stadtvertretung Malchin hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.12.2017 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 13.02.2018 mitgeteilt worden.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
9. Der katastermäßige Bestand am 31.12.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Punkte gilt der Vorbehalt, dass ein Prüfpunkt der Lagerichtigkeitskarte da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Demmin, den 20. FEB 2018 (Obvl Dipl.-Ing. Herbert Wehnert, Demmin)
10. Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 wurde am 06.12.2017 von der Stadtvertretung Malchin beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Malchin vom 06.12.2017 gebilligt.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
14. Die Genehmigung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.2018 erteilt.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
12. Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)
13. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.2018 im amtlichen Mitteilungsblatt "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht 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. 6 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 9 ist am Ablauf des 22.02.2018 in Kraft getreten.
- Malchin, den 22. FEB 2018 (Bürgermeister)



STADT MALCHIN

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "KOESTERS ECK"

SATZUNGSEXEMPLAR

Plan-Nr.: 30162/005
06.12.2017
M. 1:1.500
Gez.: TS

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

G:\Projekte\Bauabplanung\B-Plan\Malchin\Koesters Eck\4. Änderung B-Plan Nr. 9\Plan\04. Änderung B-Plan Nr. 9\12_06_05 Satzung