

Planurkunde

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Malchow (§ 2 Abs.4 und § 8 Abs.3 BauGB)

Bereich Kloster, zwischen der B192 und der Ortslage



1.1 Änderung - Sammelstellplatz Ortsteil Kloster (§ 2 Abs.4 BauGB)

Anlass und Zielstellung

Ziel der FNP-Änderung ist die Umsetzung einer Sammelstellplatzanlage im Ortsteil Kloster der Stadt Malchow.

Die derzeitigen Darstellungen des FNP (Landwirtschaftsfläche) steht der Parkplatzplanung zur Zeit als Öffentlicher Belang entgegen, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.

Erläuterung

Im Zuge der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortsteil Kloster hat sich herausgestellt, dass im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes ein Defizit an Stellplätzen besteht, so dass auch vor dem Hintergrund einer angedachten weiteren Entlastung der Insel, die Anlage eines Sammelstellplatzes auf der Klosterseite erforderlich wird.

1/5

88

¹ Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen, Überarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung, Teilgebiet Kloster Malchow, FORSCHUNGSGRUPPE STADT+DORF, April 2000

2/5

89

Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Tankstelle Kloster Stämmenbergl“ (§ 8 Abs.3 BauGB).

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan in dem betroffenen Bereich Flächen für Landwirtschaft und für Wald dar.

Erläuterung

Die Stadt Malchow bemüht sich bereits seit geraumer Zeit, an der B 192 einen Standort für eine Tankstelle zu ermöglichen, um eine Lücke im Tankstellennetz zu schließen. Derzeit gibt es südlich der Großseen zwischen der Anschlussstelle Waren an der BAB 19 und der Stadt Waren (Entfernung ca. 30 km) keine Tankstelle. Durch die entstandene Ferienanlage „Land Fleesensee“ in Göhren-Lebbin wird insbesondere auf dem Abschnitt zwischen der Autobahn und dem Abzweig nach Göhren-Lebbin die Ansiedelung einer Tankstelle sinnvoll. Mit der geplanten Tankstelle soll außerdem die Malchower Insel entlastet werden, da derzeit lediglich nördlich der Großseen zwei Tankstellen vorhanden sind und somit der Verkehr durch die Innenstadt geführt wird.

Hinsichtlich möglicher Standorte gibt es an der Bundesstraße ein zentrales Ausschlusskriterium: Neue Nutzungen an der Bundesstraße müssen in diesem Bereich grundsätzlich an bestehende Knotenpunkte angeschlossen werden.

Aus diesem Erfordernis ergeben sich lediglich zwei Möglichkeiten: Zum einen im Bereich der Marina (wie zunächst geplant) und zum anderen im Bereich der Kreuzung „Zufahrt Malchow“. Die Fläche an der Marina wurde zunächst favorisiert. Aufgrund von Erschließungsschwierigkeiten und Mobilisierungsproblemen ist dieser Standort jedoch definitiv nicht mehr in der Diskussion. Der damals erstellte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.11.2001 aufgehoben.

Weitere Standorte im Bereich der Gemarkung Malchows wurden unter den Kriterien „Flächenverfügbarkeit“, „Anschlussmöglichkeit an die Bundesstraße“ und „naturräumliche Sensibilität“ geprüft (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die einzige Möglichkeit bietet sich auf dem Standort an der Einfahrt von der B 192 nach Malchow an. Er erfordert aufgrund seiner Lage im Eingangsbereich der Stadt einen weitaus sensibleren Umgang, bietet jedoch auf der anderen Seite auch eine unmittelbare Funktion für die bislang unterversorgte Klosterseite.

Das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet ist bereits vor dem Abschluss, die Bekanntmachung der Änderung des LSG – Grenze wird noch im November 2002 erfolgen.

3/5

90

Im Erläuterungsbericht des FNP wurde auf eine „wilde Verkipfung“ von Hausmüll im Änderungsbereich hingewiesen. Genaue Kenntnisse hierzu lagen nicht vor, so dass im parallel aufzustellenden Bebauungsplan ein Bodengutachten angefertigt wurde. Nach dem Gutachten wurden in den durchgeführten vier Bohrungen Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,10 bis 2,00 m und ansonsten bis zu einer Tiefe von 6,0m fein- und mittelsandige Böden festgestellt. Bei den Auffüllungen handelt es sich um fein-, mittel- und grobsandige bzw. kiesige Auffüllungen, durchsetzt mit organischen Lagen, Ziegelbrocken, Pflanzenreste, bindige Lagen und an einer Stelle bis zu einer Tiefe von 1,10 m auch mit Hausmüll. Da für den Unterbau der Tankstelle (mit Zufahrten) ohnehin Boden abgetragen werden muss, sollen die Auffüllungen entsorgt werden.

Mit der veränderten Darstellung als Sonderbaufläche Tankstelle wurde beim Forstamt eine Waldumwandlung beantragt und im Rahmen der Projektumsetzung durchgeführt. Die Ersatzaufforstungsfläche am Sparower Weg ist seit langem für diese Nutzung vorgesehen und deshalb bereits im FNP bereits als Waldfläche dargestellt, so dass hier keine Änderungen notwendig werden.

2. Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden folgende Hinweise für nachfolgende Planverfahren gegeben:

- Es befinden sich 20-kV-Freileitungen im Gebiet (nur Parkplatz). Im Bereich der Freileitungen dürfen keine Aufschüttungen erfolgen und die Zugänglichkeit zu den Maststandorten ist jeder Zeit zu gewährleisten. Es gelten die allg. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Aktiengesellschaft.
- Für den Landwirt im Nebenerwerb soll aus existentiellen Gründen ein Flächenentzug vermieden werden bzw. es sollte ein Ausgleich stattfinden (nur Parkplatz).
- Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten, bei konkreter Planung Abstimmung notwendig (inkl. Lageplan 1.500).
- Es befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom in der Randzone des Plangebietes.
- Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Tankstelle ist für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationslinie, schriftlich anzuzeigen (mind. 3 Monate vor Baubeginn). Vor Tiefbauarbeiten ist eine Einweisung über die genaue Lage erforderlich.
- Ein straßenbegleitender Radweg ist entlang der B 192 in Planung.
- Es sollten Leuchten verwendet werden, die die Anlockwirkung auf Insekten gering halten (Natriumdampfhochdrucklampen).
- Der Parkplatz liegt höher als die lärmmäßig gut abgeschirmte Zufahrtsstraße nach Malchow. Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. Kleingartenanlage sind zu vermeiden.
- Die Löschwasserversorgung auf der Grundlage des Brandschutzgesetzes § 2(1) Buchstabe c sowie die Zufahrten für die Feuerwehr sind abzusichern.

4/5

91

3. Verfahrensübersicht Änderung Flächennutzungsplan Stadt Malchow

18.12.2001	Aufstellungsbeschluss
28.12.2001	Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung
11/01-05/02	Frühzeitige Trägerbeteiligung (Landkreis Umweltamt und Planungsamt, Forst, Amt für Raumordnung und Landesplanung, Straßenbauamt)
13.08.2002	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landespl.
	Zustimmung der Raumordnung und Landesplanung
11.03.2002	Grundsätzliche Zustimmung des Landkreises
13.08.2002	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
10.07.2002	Bauausschuss zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
30.07.2002	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
02.08.2002	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
12.8.-13.09.2002	Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3
09.10.2002	Bauausschuss zum Abwägung- und Feststellungsbeschluss
05.11.2002	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange und Feststellungsbeschluss
27.01.2003	Genehmigung der 1. Flächennutzungsplan - Änderung
14.02.2003	Bekanntmachung

Malchow, 28. November 2002

- Siegel -

(Bürgermeister)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, 3. Februar 2003

- Siegel -

(Bürgermeister)

5/5

92