

# Gemeinde Malliß



**Klarstellungs- und Abrundungssatzung  
für den Ortsteil Malliß entlang der Ludwigsluster Straße**  
nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

**Begründung Satzung**

**15. Februar 2022**

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zum Entwurf

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Aufstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Änderungen, Ergänzungen, Klarstellungen</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	4
<b>4.</b>	<b>Naturschutzfachliche Betrachtungen</b>	<b>4</b>
4.1	Bewertung von Natur und Landschaft	4
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>4</b>
5.1	Schallschutz, Immissionsschutz	4
5.2	Denkmalschutz	4
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung</b>	<b>5</b>

### Planzeichnung

## 1. Planungsgrundlagen

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Malliß umfasst eine Fläche von ca. 29,0 ha. Das Gebiet der Satzung umfasst ein Teilgebiet der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Begrenzung/ der Geltungsbereich geht aus dem Planteil A hervor. Im Wesentlichen wird Geltungsbereich durch Wald-, Acker- und Grünflächen, sowie sich anschließende Bebauung in Richtung Conow und Malliß-Bahnhof begrenzt.

In einem Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung soll im südöstlichen Bereich der Dorfstraße die Möglichkeiten für eine Lückenbebauung geschaffen werden.

Da sich die Planung für die Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, möchte die Gemeinde für die Klarstellungs- und Abrundungssatzung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Verfahren nach § 13 für die **Klarstellungs- und Abrundungssatzung** wird wie folgt durchgeführt:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 Abs. 2 beteiligt.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Grundlage der Erarbeitung dieser Satzung war der rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 bestehend aus dem:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 10.000 mit der Planzeichenerklärung und dem
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Kartengrundlage ist die:

- Topographische Karten mit Hinterlegung der Katastergrenzen Stand 08.11.2019

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung ist dieser Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Die Gemeinde Malliß verfügt seit **05.06.1998** über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem sind die Flächen dieser Satzung als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen.

## 2. Anlass der Aufstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Durch Bauwillige hat die Gemeinde Malliß kontinuierlich Anfragen zur Bebauung von gemeindlichen und privaten Grundstücken. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke entlang der Ludwigsluster Straße (B 191) teilweise mit der baulichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit diesem Satzungsverfahren zur Aufstellung dieser Klarstellungs- und Abrundungssatzung soll für den Ortsteil Malliß innerhalb des Geltungsbereiches das Planungsrecht präzisiert und ergänzt werden, um eine verbindliche Beurteilungsgrundlage für zukünftige Bauanträge zu schaffen. Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch „Lückenschließung“ unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung, sowie ebenso die Belange gesunder Umweltbedingungen zum Schutz vor Lärm, unnötiger Flächenversiegelung oder unerwünschter Ansiedlung berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung geht aus dem Planteil A der Satzung hervor.

### **3. Änderungen, Ergänzungen, Klarstellungen**

Im Zuge der Aufstellung dieser Satzung sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ergänzt klargestellt und festgeschrieben werden. Dabei kommt es zu geringfügigen Abweichungen zu den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die Klarstellungs- und Abrundungssatzung rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet (s. Textteil B).

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen des **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB**.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Für die geplante Bebauung werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen festgesetzt. Folgende Festsetzungen gelten für die Ergänzung- und Klarstellungsflächen:

- 1 Vollgeschoss,
- GRZ 0,3 bzw. 0,2 (im Bereich der Baudenkmal „Gutshaus“),
- offene Bauweise,
- Einzel- oder Doppelhaus,
- Satteldach und Krüppelwalmdach.

### **4. Naturschutzfachliche Betrachtungen**

#### **4.1. Bewertung von Natur und Landschaft**

Hinsichtlich Bewertung von Natur und Landschaft wird auf die Aussagen unter Pkt. 10 „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan aus September 2009 hingewiesen.

#### **4.2. Artenschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft**

**Eine Artenschutzrechtliche Begutachtung hinsichtlich der Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten, eventueller Auswirkungen und erforderlich werdender Maßnahmen werden zurzeit durch einen Fachplaner durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde dargelegt und nach Abschluss in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung ergänzt und der Begründung beigefügt.**

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und des ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern gilt die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundstücken als Eingriff. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Eingriffe sind so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Natur zurück bleibt und das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet wird.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen soll für jedes Grundstück im Zuge des konkreten Bauantragsverfahrens erfolgen. Im Textteil B dieser Satzung sind dazu Festsetzungen getroffen worden.

### **5. Erschließung**

Da alle Klarstellungs- und Ergänzungsflächen an öffentlichen Wegen und Straßen liegen ist die Erschließung dieser Grundstücke sicher gestellt. Das Regenwasser soll an „Ort und Stelle“ versickert werden.

#### **5.1. Schallschutz, Immissionsschutz**

**Bei der Bauantragsstellung und der Durchführen der konkreten Baumaßnahmen sind der Schallschutz und Immissionsschutz entsprechend der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten einzuhalten und nachzuweisen.**

#### **5.2. Denkmalschutz**

**Die Baudenkmale Gutshaus (Flurstück 57/28) und Bauernhaus (Flurstück 108/1) im den Planteil A dargestellt. Das Baudenkmal „Fritz- Reuter- Krug“ (Flurstück 128/6) ist abgerissen. Hier soll eine Ausnahme aus der Denkmalliste erfolgen. Die Baufläche südlich des Baudenkmal „Gutshaus“ wird durch eine festgesetzte Grünfläche von diesem räumlich abgegrenzt.**

Die Betrachtungen und Untersuchungen zum erforderlichen Umgebungsschutz von Baudenkmalen werden im Zuge der jeweiligen konkreten Bauvorhaben durchgeführt.

## 6. Flächenbilanz

Gesamtfläche rechtskräftige Abrundungssatzung	ca. 289.500 m <sup>2</sup>
Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	ca. 29.820 m <sup>2</sup>
Klarstellungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	ca. 42.160 m <sup>2</sup>
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)	ca. 5.200 m <sup>2</sup>

## 7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 10.06.2020 und die öffentliche Auslegung ebenso.

Malliß, den 15.02.2022

.....  
Der Bürgermeister