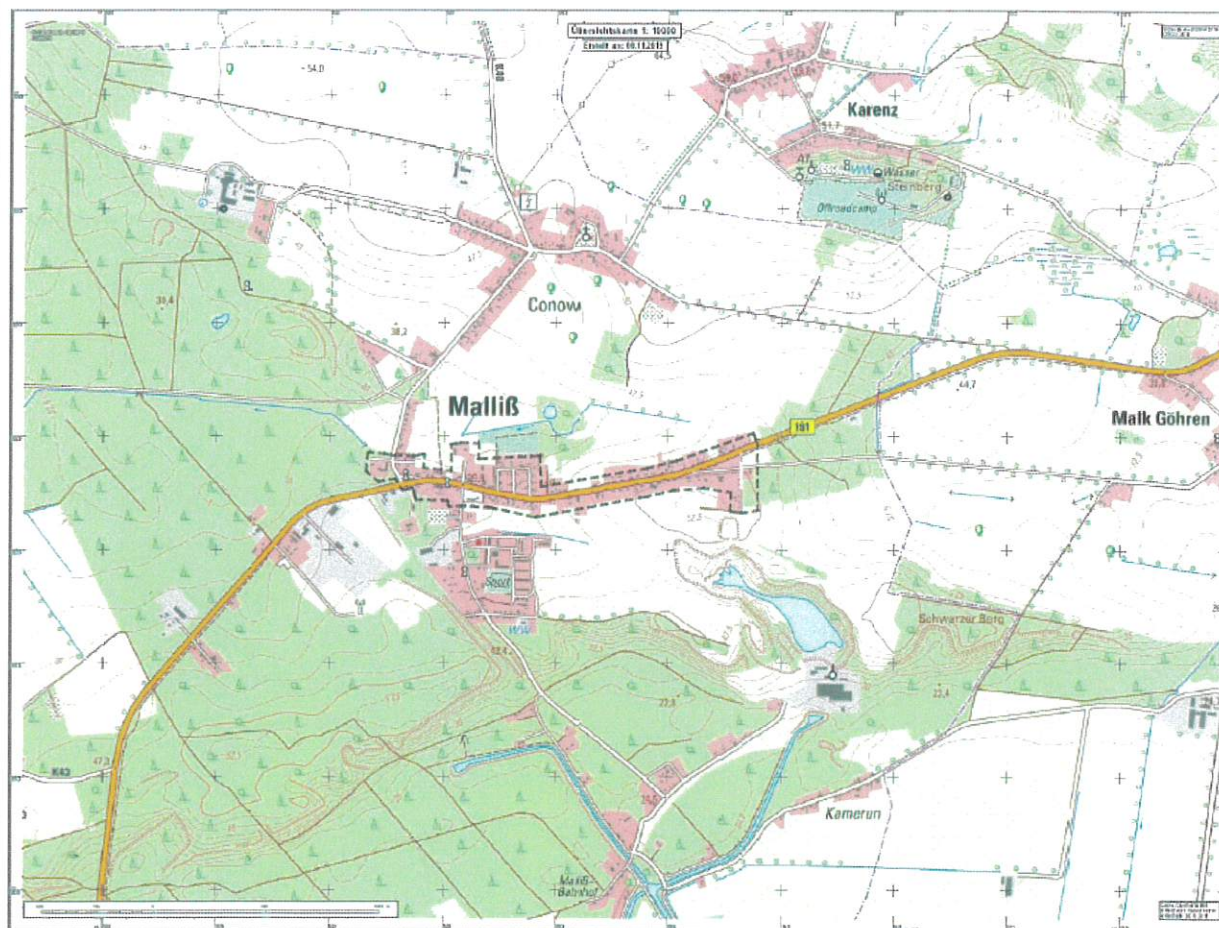


Gemeinde Malliß



Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Entwurf

1	Planungsgrundlagen	3
2	Anlass der Aufstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung	3
3	Änderungen, Ergänzungen, Klarstellungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	4
4.	Naturschutzfachliche Betrachtungen	4
4.1.	Bewertung von Natur und Landschaft	4
4.2.	Eingriffe in Natur und Landschaft	4
5.	Erschließung	4
5.1.	Schallschutz	4
5.2.	Denkmalschutz	5
5.3.	Gewässer I./ II. Ordnung/ Abwasser	5
5.4.	Landwirtschaft/ Bergbau	5
5.5.	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundnetze des Landes M- V	5
5.6.	Ver- und Entsorgungsanlagen	5
5.7.	Verkehr	5
5.	Flächenbilanz	5
6.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung	5

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 sollen 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 kann 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 dargestellten 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. 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.
- 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. Durch das Büro BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH aus Schwerin wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich der Untersuchung von artenschutzrelevanter Strukturen in den Bäumen und auf das Potential von Reptilien. Der AFB ist Bestandteil dieser Satzung.

4.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

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 zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt 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.

Hierzu liegt weiterhin die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Büro BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH aus Schwerin vor. Die Bilanzierung ist bei der Planung jedes einzelnen konkreten Bauvorhabens zu beachten und zu befolgen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil dieser Satzung.

5. Erschließung

Da alle Klarstellungs- und Ergänzungsflächen an öffentlichen Wegen und Straßen liegen ist die Erschließung dieser Grundstücke sichergestellt. Das Regenwasser soll an „Ort und Stelle“ auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden.

5.1. Schallschutz

Die Betrachtungen und Untersuchungen zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Zuge der jeweiligen konkreten Bauvorhaben durchgeführt. Die Einhaltung des Schallschutzes ist durch den Bauherrn in dem jeweiligen konkreten Bauantragsverfahren nachzuweisen und erforderlichen Falls dem FD Gesundheit zur abschließenden Beurteilung vorzulegen

5.2. Denkmalschutz

Die Betrachtungen und Untersuchungen zum erforderlichen Umgebungsschutz von Baudenkmalen für die Baudenkmale auf den Flurstücken 57/28, 57/30 und 108/1 werden im Zuge der jeweiligen konkreten Bauantragsverfahren bzw. Bauvoranfragen durchgeführt.

5.3. Gewässer I./ II. Ordnung/ Abwasser

Die nachfolgenden Auflagen und Hinweise werden im Zuge der weiterführenden Planung und bei der Baudurchführung für das jeweilige konkrete Bauvorhaben beachtet und eingehalten:

- die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen an den Gewässern ist zu gewährleisten,
- Anpflanzungen an Gewässern sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ abzustimmen,
- bauliche Anlagen an Gewässern sind so zu errichten, dass zur Böschungsoberkante der Gewässer bzw. Rohraußenkante der Gewässer ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.

5.4. Landwirtschaft/ Bergbau

Die Nutzer der Feldblöcke, die bisher landwirtschaftlich genutzt sind und nun mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurden, sind rechtzeitig an den konkreten Baumaßnahmen zu beteiligen.

Südlich angrenzend an das Verfahrensgebiet befindet sich Bergwerkseigentum (BWE) „Malliß 1“. Dieses existiert unbefristet und kann nur auf Antrag des Bergwerkseigentümers aufgehoben werden. Es existieren zurzeit keine zugelassenen Betriebspläne

5.5. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundnetze des Landes M-V

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze ist bei allen weiterführenden Planungen, bei der Antragsstellung sowie bei der Baudurchführung für das jeweilige konkrete Bauvorhaben zu beachten und einzuhalten.

5.6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Anmerkungen in der Stellungnahme und die Hinweise und Pflichten im Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ sind bei weiterführenden Planungen, bei der Antragsstellung sowie bei der Baudurchführung für das jeweilige konkrete Bauvorhaben zu beachten und einzuhalten.

5.7. Verkehr

Sämtliche Ergänzungsflächen im Bereich der Straßen „Am Mühlenberg“ bzw. „Ziegeleistraße sind vorzugsweise über die vorgenannten Straßen zu erschließen.

Für die Entwicklung der Flächen gilt, dass die Bundesstraße 191 als bestehende Straße anzusehen ist. Lärmschutzansprüche aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt. Erforderlicher Lärmschutz für die geplante Bebauung ist durch den Planungsträger abzusichern.

Bei der künftigen Entwicklung der Ergänzungsflächen sind die bestehenden Bäume der Allee bzw. der Baumreihe entlang der B 191 zu erhalten. Eine Beeinträchtigung der Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches (Traufbereich + 1,5 m) ist auszuschließen. Sollten bei Detaillierung von Vorhaben Bäume im Zuständigkeitsbereich der Straßenbauverwaltung betroffen sein, ist das Straßenbauamt Schwerin zu beteiligen.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche rechtskräftige Abrundungssatzung	ca. 289.500 m ²
Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	ca. 29.800 m ²
Klarstellungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	ca. 42.200 m ²
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauGB)	ca. 5.200 m ²

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

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.04.22 – 25.05.22. Sofern eine Stellungnahme abgegeben wurde ist der Abgebende vom Ergebnis zu unterrichten.

Malliß, den 09.06.2022


Der Bürgermeister