

STADT MALCHIN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB/ vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs.4 BauGB)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Malchin vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Lindenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

SO_H a I	sonstiges Sondergebiet "Handel"	§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
H=14m ü. NNH	max. Höhe der baulichen Anlagen	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
a	abwählende Bauweise	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
---	Baugrenze	§ 22 Abs.3 BauNVO

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
V	Zweckbestimmung: St - Kundenstellplatz und Anlieferung öffentliche Verkehrsflächen (Mischverkehrsfläche)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
8	Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (Einfahrtsbereich)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Begrenzung durch Hochbord)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
8	öffentliche Grünfläche (Grünanlage)	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
8	Anlage eines Lesesteinhaufens als Zauneichenshabitat	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
8	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8	Standort Pylon (max. Höhe =10m Höhe)	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorh., Wohn- und Geschäftsgebäude (Hauptgebäude)		vorh., Nebengebäude
	Abriß von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen		Fällung eines Baumes
	Flurstücksgrenzen/- nummern		
	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen		

Zweckbestimmung:

G	Gas (ND)	S	Strom (MS, NS)	W	Trinkwasser
R	Regenwasser	E	Schmutzwasser	DS	Druckleitung Schmutzwasser

Abwasser-Pumpstation (PW2 Bezeichnung der Pumpe)

geschützte Allee außerhalb des Geltungsbereiches (§ 19 NatSchG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung/ Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet "Handel" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Malchin, Fortschreibung 04.10.2000 mit Ergänzung vom 05.09.2012 durch die "Malchiner Liste"

Sortimentsliste Malchiner Liste

1. Innenstadtrelevante Sortimente*		
Innenstadtrelevante Sortimente für die Nahversorgung		
47.1147.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.59.2 47.59.3
47.6147.62	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf	47.59.9
47.30.0	Apotheken	
47.74.0	Medizinische und orthopädische Artikel	47.63.0
47.75.0	Kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel und Drogerieartikel	47.64.1 47.64.2
Dorfge Innenstadtrelevante Sortimente		
45.40	Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuge und -zubehör	47.65.0
47.41.0	Büromaschinen, Geräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung und Software	47.71.0 47.72 47.76.1 47.76.2
47.42.0	Telekommunikationsgeräte	47.77.0
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik (ohne beispielhaft und unbepielte Ton- und Bildträger)	47.78.2
47.51.0	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidebedarf, Handarbeiten sowie Metwaren für Bekleidung und Wäsche	47.78.9
47.53.0	Heimtextilien, ausgenommen Tapeten und Bodenbeläge	47.79.1 47.79.2 47.79.9
47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte	

* Größtflächen gemäß "Handbuch der Wirtschaftsprüfung", Statistisches Bundesamt, 2008
** Ausgenommen Bildträger

- nicht störende Handwerksbetriebe.

- Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Einzelhandelsfläche auf insgesamt max. 1.800 m² Verkaufsraumfläche begrenzt.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs.4 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge > 50m zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO können die Baugrenzen überschritten werden; jedoch nur bis max. 0,50 m und als Ausnahme im Eingangsbereich bis max. 1,00 m.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind freistehende Garagen und Carports nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs.3, § 9 Abs.1a BauGB/ Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
 - Als Ersatz für die zu fällenden Bäume auf dem Kundenstellplatz sind im Zuge der Umgestaltung auf dem neuen Kundenstellplatz 15 Winterföhren *Tilia cordata* "Rancho" als Hochstamm, 3x verpflanzt, Kronenansatz 2m, Stammumfang 16-18cm anzupflanzen.
 - Die Gehölzpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des REWE-Marktes folgenden Herbst anzupflanzen und für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen; im Falle ihres Eingehens sind sie gleichwertig nachzupflanzen.
 - Die Baufeldreife ist außerhalb der Hauptbrutzeit (15.März bis 15.Juli) vorzunehmen.
 - Die Fällung von Bäumen ist in der Zeit vom 1.Oktob bis zum 28. Februar durchzuführen.
 - Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist ein Lesesteinhaufen als Ausweichhabitat der Zauneichse anzulegen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:
F 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Kleingartengrundstücke (Flurstücke 8 bis 15, Flur 10)
F 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Tumpplatz Nr. 6 (Flurstück 6 in der Flur 10).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung am nördlichen Plangebietrand gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 2,50m hohe Schallschutzwand zu errichten.
 - Auf den in der Planzeichnung nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Stellflächen zur Straße blickdicht abzugrenzen. Dies kann durch eine 1,20 m hohe Mauer bzw. einen Zaun erfolgen. Außerdem ist das Anlegen einer Hecke zulässig. Mauern sollen begrünt werden.
 - Im Sondergebiet SO H ist die geplante Einzelhandelsnutzung bei Einhaltung folgender Bedingungen zulässig:
 - Nachts ist eine PKW-Nutzung durch geeignete Maßnahmen (Beschallung, Schranke o.Ä.) auszuschließen.
 - Zur Minimierung der Rollgeräusche sind alle Fahrwege der PKW (Fahrgassen auf Kundenparkplatz) und LKW (Fahrgassen zur Anlieferung) zu asphaltieren oder mit umfassten Stielen zu versehen.
 - Die Einkaufswagen-Sammelboxen des REWE-Marktes sind einzuhäusen; offene Seiten sind nur zum Markt oder zur Lindenstraße zulässig.
 - Für die Anlieferung des REWE-Marktes sind innenliegende Rampen mit Überladerücken und Torrandabdichtung vorzusehen. Zudem ist die Anlieferung zu überdachen und jene Seite, die dem Flurstück 18/6 Flur 33 zugewandt ist, zu schließen (Abschirmung, Mindestlänge 2,8m). Diese Abschirmung muss aus ausreichend dichtem Material bestehen. Jene Seite, die dem LKW zugewandt ist, ist schallabsorbierend mit einem Schallabsorptionsvermögen von >= 6 dB auszuführen.
- Bestimmte Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)**
 - Gemäß § 9 Abs.2 i.V.m. § 12 Abs.3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

HINWEISE

- Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes.
- Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbauer abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumschränkung ist vor Baubeginn der Bauphase eine verkehrssichere Anordnung gemäß § 45 SIVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.
- Im Wurzelbereich der an der Lindenstraße außerhalb des Geltungsbereiches stehenden geschützten Bäume (=Traubebereich +1.50m) sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.
- Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Versorgungsanlagen sind im Bestand zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgung ist mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen; notwendige Umverlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.
- Die von der Baumaßnahme betroffenen Gebäude/ Gebäudeteile sind rechtzeitig vor dem Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Bauvögel zu überprüfen. Sind Lebensstätten besonderer Arten betroffen, ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG zu beantragen. Neben dem Nachweis besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen darzustellen.
- Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.
- Im Sondergebiet SO H sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
 - Früharbeiten mittels LKW sowie die dazugehörigen Be- und Entladearbeiten sind in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht gestattet.
 - Beim Einbau der Lüfter ist zu beachten, dass nur Lüfter mit neuen geräuscharmen Standards eingebaut werden.
 - Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmmissionen zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.06.2013. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss ist im "Malchiner Generalanzeiger" am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 14.05.2014 den Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2014 im "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Malchin, den Bürgermeister
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtvertretung hat am 04.05.2016 den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der geänderte Entwurf hat vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt; die betroffenen Behörden wurde zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Malchin, den Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Malchin, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Die lichterhöhenmäßige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lichterhöhenmäßige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Neubrandenburg, den Leiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28 wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom AZ: erteilt.
Malchin, den Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Malchin, den Bürgermeister
- Die Bekanntmachung der Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.28 ist mit Ablauf des in Kraft treten.
Malchin, den Bürgermeister

Projekt: STADT MALCHIN
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 28 "Lindenstr."
(B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB/ vorz. B-Plan § 8 Abs.4 BauGB)

Auftraggeber: TERRA Grundstücksgesellschaft Zwönitz mbH Weimar
Zum Hospitalgraben 6
99425 Weimar

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28

N:\2013\B027N\Planung 2016\Entwurf 04.05.2016.dwg
Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Niesedl, Stadtplaner / Dipl. Ing. U. Schimmann, Landschaftsarchitekt

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581025
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: überarbeiteter Entwurf
Datum: 04.05.2016
Maßstab: o.M.

