

**GEMEINDE BANDELIN  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUR  
1. Änderung und 1. Ergänzung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
„Mühlenbergstraße“**



## **ENTWURFSFASSUNG VON 02 - 2021**

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
<b>4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes</b>	<b>5 - 8</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren</b>	<b>8 - 9</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>9 - 10</b>
<b>7. Nachrichtliche Hinweise</b>	<b>10</b>

## **1. Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2**

### Geltungsbereich

Ortsteil	Bandelin
Gemarkung	Bandelin
Flur	1
Flurstücke	282/4 bis 282/10
Fläche	rd. 1,5 ha

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 befindet sich im Ortsteil Bandelin nördlich der Mühlenbergstraße.

Der Geltungsbereich der 1. Planänderung und 1. Ergänzung umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, sondern lediglich die Flächen westlich des öffentlichen Weges (Flurstück 272/2).

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2017 wurde der Geltungsbereich um eine Ergänzungsfläche erweitert. Es handelt sich um die westliche Teilfläche des Flurstückes 282/7. Die Einbeziehung erfolgt zur Darstellung der für die Beurteilung der Bauvorhaben relevanten Waldflächen und Waldabstandsflächen.

Teilflächen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstückes 281/3 sind in einer Tiefe von rd. 1,40 m ebenfalls von der Waldumwandlung betroffen. Eine Einbeziehung als Ergänzungsfläche erfolgt jedoch nicht, da es sich um flächenmäßig untergeordnete Waldumwandlungsflächen handelt.

## **2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ ist am 12.01.2011 in Kraft getreten.

Das Plangebiet stellt eine Fläche zur Nachverdichtung der Innenentwicklung dar, so dass die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen konnte.

Zwischenzeitlich wurden zwei Grundstücke bebaut.

Das zuständige Forstamt Jägerhof hat im Februar 2017 das Plangebiet besichtigt und Verstöße gegen das Landeswaldgesetz (LWaldG) festgestellt. Durch Bauvorhaben wurden Waldflächen in Anspruch genommen und der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand unterschritten. Die Waldflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 2 gelten zudem als gesetzlich geschützter Oszug Bandelin (Geotop). Somit sind durch die Waldflächeninanspruchnahme auch naturschutzrechtliche Belange betroffen.

Für die Grundstücke wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 die Baugenehmigungen ausgestellt.

Wie sich herausstellte, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenbergstraße“ versäumt, das zuständige Forstamt einzubeziehen.

Ziel der 1. Änderung und 1. Ergänzung der Satzung ist es, die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes mit den geltenden Rechtsvorschriften in Übereinstimmung zu bringen.

Unter Beibehaltung der im Bebauungsplan Nr. 2 festgelegten Baugrenzen sollen textliche Festsetzungen aufgenommen werden, nach der die Bebauung im Waldabstand der Genehmigung der zuständigen Waldbehörde bedarf.

### **3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bandelin verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 2 einschl. der 1. Änderung und 1. Ergänzung berücksichtigt.

#### **Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für das Plangebiet:

- Die Gemeinde Bandelin ist dem Grundzentrum Gützkow zugeordnet und nimmt selbst keine zentralörtlichen Funktionen wahr.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Tourismusedwicklungs- und -schwerpunkträumen,
  - Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

#### **4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes**

Für die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ein neuer Plan erstellt.

Die Planzeichnung (Teil A) einschl. Nutzungsschablone wurde für das Änderungsgebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen, wobei ein Lage- und Höhenplan von 06-2017 zugrunde gelegt wurde.

Als Ergänzungsgebiet wird die westliche Teilfläche des Flurstückes 282/7 einbezogen, um die Waldflächen und Waldabstandsflächen darzustellen.

Die Ermächtigungsgrundlage und die Verfahrensvermerke wurden ausgerichtet auf die 1. Änderung und 1. Ergänzung auf dem Plan angeordnet.

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 gelten für die 1. Änderung und 1. Ergänzung fort.

Gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde Punkt 1.1 geändert. Die Punkte II., III. und Hinweise wurden ergänzt. Die Änderungen und Ergänzungen sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

#### **TEXT (TEIL B)**

##### **I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 BauGB

#### **Änderung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

##### **1.1 Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.**

**(1)**

**Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.**

**(2)**

**Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

**(3)**

**Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO für**

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- 3. Anlagen für Verwaltungen,**
- 4. Gartenbaubetriebe und**
- 5. Tankstellen.**

### **Begründung der Änderung:**

In der Ursprungssatzung ist keine eindeutig rechtssichere Definition der im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (1) - (3) BauNVO zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen erfolgt.

Das aktuelle Planverfahren wird daher zum Anlass genommen, die Festsetzung zu präzisieren.

#### **Ergänzung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

##### **II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. WAbstVO M-V**

###### **(1) Waldgrenzen**

**Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich auf den Flurstücken 282/4 - 282/10 in der Flur 1 der Gemarkung Bandelin Waldflächen.**

**Die Waldflächen setzen sich auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken fort.**

**In der Planzeichnung (Teil A) sind die Waldgrenzen nachrichtlich mit einer geschlossenen grünen Linie gekennzeichnet.**

###### **(2) Waldabstandflächen und Waldumwandlungsflächen**

**Die Waldflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 reichen bis an das ausgewiesene Baufeld, teilweise auch in das Baufeld.**

**Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die nach einer von der Forstbehörde zu genehmigenden Waldumwandlung ggf. zur Verfügung stehenden Waldabstandsflächen sind nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Flächenschraffur gekennzeichnet.**

**Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen grundsätzlich nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 WAbstVO M-V). Ausnahmsweise dürfen solche Anlagen jedoch genehmigt werden, bei**

**a. Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches , die sich an bestehende Bebauung anschließen, und Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuches, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird,**

**b. Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. (§ 3 Abs. 2 WAbst VO M-V).**

**Ein Bauvorhaben würde auch zulässig sein, wenn die vorhandenen Waldflächen auf Grundlage einer Waldumwandelungsgenehmigung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V) durch die zuständige Forstbehörde zum Zwecke der Herstellung des Waldabstandes umgewandelt werden.**

**Durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Baufelder werden die vorgeschriebenen Waldabstandsflächen z.Zt. unterschritten. Baumaßnahmen, die innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Wald ausgeführt werden sollen, bedürfen daher der Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Forstbehörde.**

**Baumaßnahmen, die Waldflächen der in diesem Bebauungsplan zugelassenen anderen Nutzungsart einschließlich der Nutzung als Waldabstandsfläche zuführen (Waldumwandlung), bedürfen der Genehmigung der zuständigen Forstbehörde nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 LWaldG.**

### **Begründung der Ergänzung:**

Die textlichen Ausführungen dienen der Erläuterung der zeichnerischen Darstellung der forstlichen Belange.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 03.05.2017 wurden in der Planzeichnung (Teil A) die Abgrenzung der Waldflächen mit einer geschlossenen grünen Linie und die 30 m - Waldabstandsflächen mit einer Flächenschraffur gekennzeichnet.

Durch die Bauherren ist zu beachten, dass in den in der Planzeichnung (Teil A) mit einer Flächenschraffur gekennzeichneten Waldabstandsflächen Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig sind.

Werden durch die Ausnutzung der durch den Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten forstliche Belange berührt, so sind durch die Bauherren die erforderlichen Genehmigungen bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

**Ergänzung gemäß der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:**

### **III. Nachrichtliche Übernahme**

**gemäß § 9 (6) BauGB i.V. m. § 20 NatSchAG M-V**

**Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des gesetzlich geschützten Geotops Os Bandelin (Objekt.- Nr. G2\_294).**

**Baumaßnahmen innerhalb des gesetzlich geschützten Geotops Os Bandelin bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.**

### **Begründung der Ergänzung:**

In der Ursprungssatzung wurde das gesetzlich geschützte Geotop Os Bandelin nicht in die Planungsbetrachtung einbezogen.

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) eine nachrichtliche Darstellung der Abgrenzung des gesetzlich geschützten Geotops Os Bandelin im Bereich des Plangebietes. Die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zur Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des gesetzlich geschützten Geotops Os Bandelin ist durch die jeweiligen Bauherren einzuholen.

## **5. Aufstellungsverfahren**

Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 1. Änderung und 1. Ergänzung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach § 13 BauGB sind gegeben, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.  
Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung erfolgt lediglich eine Heilung der forst- sowie naturschutzrechtlichen Widersprüche aus der Ursprungsplanung zur Herstellung der Rechtssicherheit der Planung.
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.  
Die 1. Änderung und 1. Ergänzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 entwickelt. Die Planungsziele werden in der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.



- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.  
Durch die Planänderung und -ergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

#### Terminplanung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	12.06.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	I - 2021
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	I - 2021
Öffentliche Auslage des Planentwurfs	I - 2021
Abwägung und Satzungsbeschluss	II - 2021
Bekanntmachung der Satzung	II - 2021

## 6. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**  
(LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010)  
vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

## **7. Nachrichtliche Hinweise**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden gemäß Abwägung der Gemeinde Bandelin in der Planung fortgeschrieben.

Bandelin im Februar 2021

Die Bürgermeisterin