

**- ENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BE-  
BAUUNGSPLANES NR. 12/2011 „NEUORDNUNGSGEBIET  
VORPOMMERNKASERNE“ DER STADT EGGESIN**

---

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 – Entwurf – Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin**

- 1        Rechtsgrundlagen**
- 2        Anlass der Planung**
  - 2.1      Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2      Aufstellungsverfahren
  - 2.3      Flächennutzungsplan
- 3        Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4        Vorhandene Situation**
  - 4.1      Einordnung
  - 4.2      Nutzung
  - 4.3      Ver- und Entsorgung
- 5        Planinhalte**
  - 5.1      Nutzung
  - 5.2      Baukonzept
  - 5.3      Verkehrserschließung
  - 5.4      Ver- und Entsorgung
  - 5.5      Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6      Sonstige Angaben
  - 5.7      Flächenbilanz

## **TEIL 1 – Entwurf Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Entwurf zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin wird auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

### **2 Anlass der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in der Sitzung am 12.12.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin beschlossen.

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren verändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 wird vorgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 beinhaltet 2 Änderungsbereiche. Der Änderungsbereich 1 umfasst die Fläche des vorhandenen Heizhauses. Der Änderungsbereich 2 bezieht sich auf das Mischgebiet mit den Baufeldern 29.1 und 30.1.

Im Änderungsbereich 1 befindet sich bereits eine Fernwärmanlage. Die Flächenkapazitäten im ausgewiesenen Baufeld sind jedoch ausgeschöpft. Aufgrund dessen möchte der wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 das Baufeld erweitert.

Im Änderungsbereich 2 befindet sich bereits eine Lagerhalle. Jedoch ist noch eine weitere Lagerhalle für beispielsweise Boote und verschiedene Materialien geplant. Eine Bebauung des Flurstücks 849/18 ist aufgrund des aufgezogenen Baufeldes 30.1 nur begrenzt umsetzbar. Die geplante Lagerhalle liegt etwa zur Hälfte im Baufeld 30.1. Auf Grund dessen möchte der Vorhabenträger die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, noch eine Lagerhalle zu errichten. Im Rahmen der Änderung ist das entsprechende Baufeld anzupassen. Die Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) sowie die festgesetzten Planinhalte in der Nutzungsschablone des vorhandenen Baufeldes 30.1 werden beibehalten.

Um die geplanten Vorhaben realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht in den beiden Änderungsbereichen erforderlich.

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Eggesin gewährleistet werden.

Als Planungsziel für den Änderungsbereich 1 wird benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Fernwärmanlage  
unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Als Planungsziel für den Änderungsbereich 2 wird benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle für beispielsweise Boote und verschiedene Materialien und  
unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor.

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Teil 2 der Begründung.

## **2.2 Aufstellungsverfahren**

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB ebenso für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat am 12.12.2024 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin gefasst.

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan darf nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 der Fall.

Im § 13 BauGB sind die entsprechenden Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens verankert. Demnach darf das Bauleitplanverfahren kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

Aufgrund nicht zu erwartender Umweltbeeinträchtigungen werden keine weiterführenden Untersuchungen hinsichtlich der Umweltbelange durchgeführt.

Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Stadt Eggesin im vereinfachten Verfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verfahrenstechnische Vereinfachungen nutzen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren zwingend von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Eggesin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt und der Änderungsbereich 2 als gemischte Baufläche.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.

### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 liegt in der Stadt Eggesin, welche sich im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald befindet. Die Stadt befindet sich im Kreuzungspunkt der L 28 und der L 32.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ liegt im südlichen Teil der Stadt Eggesin.

Im Norden des Änderungsbereiches 1 grenzt die Randowstraße an. Im Westen grenzt eine Wohnbebauung an. Im Süden grenzen eine Wohnbebauung und eine Grünfläche an. Im Osten des Änderungsbereiches 1 grenzt ebenfalls eine Grünfläche an.

Im Norden, Westen und Süden des Änderungsbereiches 2 grenzt Wohnbebauung an. Im Osten des Änderungsbereiches 2 grenzt das Militärhistorische und Technische Museum Eggesin an und Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 für den Änderungsbereich 1 umfasst folgende Flurstücke:

Stadt	Eggesin
Gemarkung	Eggesin
Flur	3
Flurstücke	531/5 (tw.), 539/2 (tw.), 540/2 (tw.)

Die Größe des Änderungsbereiches 1 beträgt 8.135 m<sup>2</sup>.

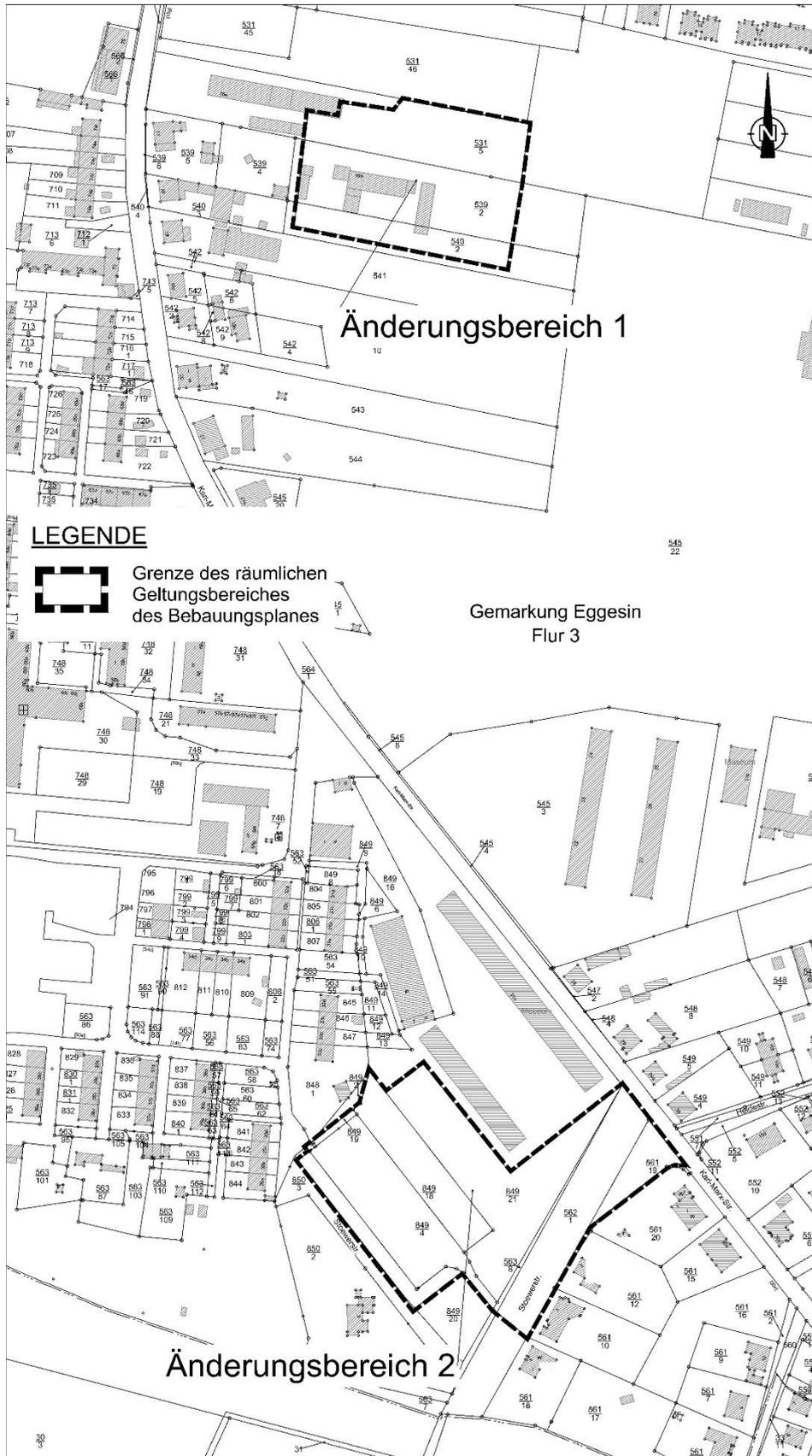
Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 für den Änderungsbereich 2 umfasst folgende Flurstücke:

Stadt	Eggesin
Gemarkung	Eggesin
Flur	3
Flurstücke	849/21, 849/19, 849/18, 849/4, 563/8 (tw.), 562/1 (tw.), 561/19 und 849/20 (tw.)

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Stoewer-Straße gesichert.

Die Größe des Änderungsbereiches 2 beträgt 13.820 m<sup>2</sup>.

Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 liegt in der Stadt Eggesin.

Die Stadt Eggesin befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

In etwa 15 Kilometern Luftlinien Entfernung verläuft die Grenze zu Polen.

Die Stadt Torgelow befindet sich circa 10 Kilometer südlich der Stadt Eggesin.

Verwaltet wird die Stadt Eggesin durch das Amt Am Stettiner Haff in Eggesin.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 liegt im südlichen Bereich der Stadt Eggesin.

### **4.2 Nutzung**

Im Änderungsbereich 1 befindet sich eine Fernwärmanlage.

Im Änderungsbereich 2 ist auf dem Flurstück 849/4 eine Lagerhalle. Der restliche Teil des Änderungsbereiches 2 ist unbebaut.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen sind bereits mit Trink- und Schmutzwasser, Telekommunikation und Elektrizität erschlossen.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Der Änderungsbereich 1 im Ursprungsbebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. In dem Bereich befindet sich ein Heizhaus. Die Nutzung bleibt bestehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 sollen Erweiterungsmöglichkeiten für eine zukunftsorientierte Entwicklung geschaffen werden.

Der ausgewiesene Geltungsbereich im Änderungsbereich 2 ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen. Auf dem Flurstück 849/4 wurde bereits eine Lagerhalle errichtet. Es ist geplant an diesem Standort eine weitere Lagerhalle aufzustellen. Das derzeit vorhandene Baufeld 30.1 schränkt diese Entwicklung jedoch ein. Dadurch wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 vorgenommen.

Mit der zukünftigen Anpassung der Baufelder der beiden Änderungsbereiche werden die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Erweiterung der Fernwärmanlage und die Errichtung einer weiteren Lagerhalle geschaffen.

## **5.1 Bebauungskonzept**

Die nachstehenden Angaben unter dem Punkt Bebauungskonzept beziehen sich ausschließlich auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan und die Angaben in der dazugehörigen Begründung haben weiterhin Bestand und werden von dieser Änderung nicht berührt.

### **• Bebauung**

Der Plangeltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung stark vorgeprägt. Die Überplanung des Gebietes soll zu einer geordneten Entwicklung führen. Die Baufelder 29.1 und 30.1 wurden in dem Zusammenhang neu sortiert und ausgewiesen.

Für das Plangebiet der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften getroffen worden.

Die ausgewiesenen Arten der Flächennutzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan (Änderungsbereich 1: Fläche für Versorgungsanlagen und Änderungsbereich 2: Mischgebiet) wurden beibehalten.

#### **Änderungsbereich 1:**

Für die ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme wurde das Baufeld 08 aufgezogen.

Für das Baufeld 8 wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, das. h. 80 % des Baufeldes kann versiegelt werden. 20 % des Grundstücks dürfen nicht baulich überformt werden und sind beispielsweise als Grünfläche anzulegen.

In dem ausgewiesenen Baufeld 08 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoss (I) ausgewiesen.

#### **Änderungsbereich 2:**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 12/2011 wurden die Baufelder 29.1 und 30.1 im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan neu angeordnet und sortiert. Der ausgewiesene Gebietscharakter als Mischgebiet bleibt für alle Baufelder erhalten.

Die Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) im Änderungsbereich 2 sowie die festgesetzten Planinhalte in der jeweiligen Nutzungsschablonen (29.1 und 30.1) werden beibehalten.

Ziel der Neuordnung des Baufeldes 29.1 ist die Errichtung einer weiteren Lagerhalle parallel zur bereits vorhandenen Lagerhalle. Da sich die geplante Lagerhalle an den Bestand orientiert um ein harmonisches Einfügen zu gewährleisten, wurden die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten.

Folglich bleibt die festgesetzte GRZ von 0,6 für das Mischgebiet (Baufeld 29.1) unverändert. Weiterhin darf die Lagerhalle mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m errichtet werden.

Mit der Neuordnung des Baufeldes 29.1 wurde auch das Baufeld 30.1 in Bezug seiner Größe angepasst. Beim Baufeld 30.1 wurde lediglich die Größe verkleinert, die Angaben aus der Nutzungsschablone bleiben bestehen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche des Plangebietes ist gesichert.

Die Erschließung des Änderungsbereiches 1 des Plangebiets ist über die Karl-Marx-Straße gesichert.

Die Erschließung des Änderungsbereiches 2 des Plangebietes ist über die Stoewer-Straße gesichert.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits unter Punkt 4.3 einige Aussagen getroffen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

Für die geplanten baulichen Anlagen sind minimale Erweiterungen der Versorgungsleitungen (z. B. Elektrizität) notwendig.

### **5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **■ Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die Realisierung der geplanten baulichen Erweiterungen (Lagerhalle) geringgehalten.

Das Gebiet im Änderungsbereich 1 ist bereits durch die bestehenden baulichen Anlagen stark überformt und geprägt.

Im Änderungsbereich 2 ist ebenfalls eine Vorprägung durch die bereits bestehende Lagerhalle vorhanden.

Für die geplanten Baumaßnahmen sind keine Baumfällungen erforderlich.

Aufgrund des geringen Eingriffs wird davon ausgegangen, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht erforderlich ist, da die geplante Lagerhalle einen bereits vorgeprägten Bereich umfasst und keine Abrissarbeiten vorgesehen sind. Die beanspruchte Grünfläche für die geplanten Baumaßnahmen wird zudem regelmäßig gemäht.

### **5.6 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 werden weitere planrelevante Faktoren berücksichtigt und zu gegebener Zeit ergänzend in die Begründung aufgenommen.

## 5.7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird für die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin aufgestellt und beinhaltet nur die Angaben zu den Flächen, die im Geltungsbereich liegen.

Flächennutzung Änderungsbereich 1	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	8.135	100,00
Fläche für Versorgungsanlagen	7.920	97,36
Ausgewiesenes Baufeld in der Fläche für Versorgungsanlagen	7.920	97,36
Verkehrsfläche	215	2,64
Straßenverkehrsfläche	215	2,64

Flächennutzung Änderungsbereich 2	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	13.800	100,00
Mischgebiet	11.460	82,92
Ausgewiesene Baufelder im Mischgebiet		
Baufeld 29.1	2.778	20,10
Baufeld 30.1	4.145	29,99
Verbleibende Fläche im Mischgebiet	4.537	32,83
Grünfläche	1.252	9,06
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.252	9,06
Verkehrsfläche	1.108	8,02
Straßenverkehrsfläche	1.108	8,02