

**Satzung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 4**  
**„Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16d**

**Begründung**



Copyright © GAIA M-V

Bandelin, d. 01.10.2015 *(geändert entsprechend Genehmigungsaufgabe der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.12.2015)*

*Ju Behren*  
von Behren  
Bürgermeisterin



## *Inhaltsverzeichnis*

1. Angabe über die Rechtsgrundlage
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass
5. Besonderheiten des Verfahrens
6. Einzelheiten der Planung
  - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V
  - Hinweise im Planwerk
7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
8. Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Baugrund
11. Ver- und Entsorgung
12. Finanzierung

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1. 1. Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16d“ wurde auf der Grundlage folgender Gesetzestexte erarbeitet:
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 V vom 31.8.2015 (BGBl. I, S. 1474)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
  - die Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V, S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V, S. 323)
  - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777),
1. 2. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16d“ wurde auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat dieses neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus.

1. 3. Da mit dem B-Plan Nr. 4 auf einer Fläche von 1.235 qm ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm (2,0 ha) beträgt. Damit kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Zudem ist aufgrund der Größe der Baugebietes sowie der festgesetzten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 4 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.*

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.*

3. Bau eines Freizeitparks

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.*

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

*Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.*

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.*

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

*Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechend groß dimensionierte Handelseinrichtung entwickelt wird.*

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

*Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 1.460 qm gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger 2,0 ha beträgt.*

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wurden seitens der Gemeinde Bandelin keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitate führen könnten.

2. Bestehende Bauleitplanung

2. 1. Die Gemeinde Bandelin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bislang wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet. Seitens der Gemeinde wurde bislang eingeschätzt, dass ein entsprechendes Planwerk für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklung entbehrlich ist. Seitens der Gemeinde Bandelin besteht im Moment auch keine Absicht, einen entsprechenden Flächennutzungsplan zu erarbeiten.
2. 2. Sollte es in Zukunft zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes kommen, werden die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden B-Planes Nr. 4 sind, auch bei den Darstellungen des F-Planes Beachtung finden.

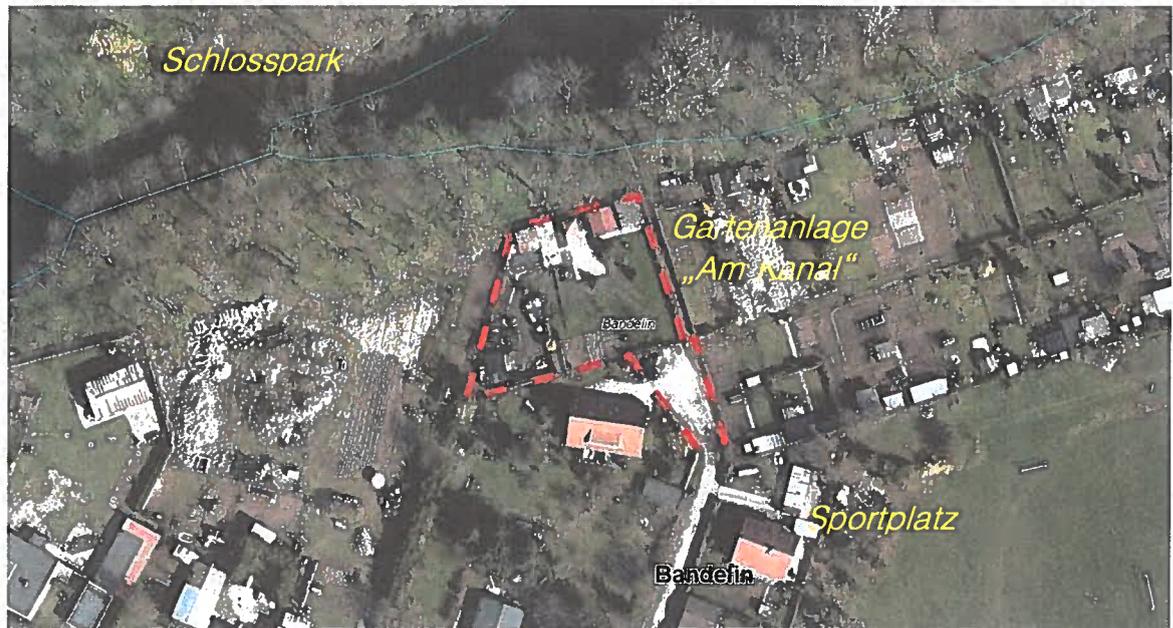
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

3. 1. Das Plangebiet ist in zentraler Lage von Bandelin gelegen. Überplant wurde die im Bereich des Grundstückes Am Kanal 16d gelegene Fläche des Flurstückes 152/24 der Flur 1 der Gemarkung Bandelin sowie eine Teilfläche des Flurstückes 152/30 der Flur 1 der Gemarkung Bandelin (Straßengrundstück).

Das Plangebiet wird im Norden durch den Park des Schlosses Bandelin, im Osten durch die Gartenanlage „Am Kanal“ bzw. durch den Sportplatz Bandelin, im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

3. 2. Während in der Phase des Beginns der Aufstellung der Satzung des B-Planes Nr. 4 die Benennung so erfolgte, dass das Grundstück mit der Adresse „Am Kanal 16c“ (Aufstellungsbeschluss und Billigungs- und Auslegungsbeschluss) einer Überplanung zugeführt werden sollte, ergab es sich aufgrund eines Bürgereinwandes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, dass festgestellt werden musste, dass die Vergabe der Lagebezeichnung „Am Kanal 16c“ amtlicherseits zweifach erfolgte. Zur Behebung dieses rechtswidrigen Umstandes hat man sich von Seiten des Amtes Züssow entschieden, dem Flurstück 152/24 der Flur 1 der Gemarkung Bandelin die Lagebezeichnung „Am Kanal 16d“ zuzuordnen. Damit verbunden war gleichzeitig die Notwendigkeit, die Bezeichnung des Bebauungsplanes von „Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16c“ in „Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16d“ zu ändern.

Abb. 2: Übersichtskarte, unmaßstäblich (Quelle GAIA MV)



3. 3. In dem als Abb. 2 beigefügten Luftbild werden sowohl die Abgrenzung des Plangebietes als auch die Umgebungsnutzungen erkennbar.
3. 4. Die Luftbildaufnahme zeigt, dass das Gartengrundstück, welches zu einem Baugrundstück entwickelt werden soll, durch eine Vielzahl von baulichen Anlagen der Gartennutzung geprägt ist. Neben einer Gartenlaube sind schon eine Garage sowie Nebenanlagen zur Kleintierhaltung errichtet worden.

4. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass

4. 1. Eine ortsansässige Familie aus Bandelin beabsichtigt, das von ihnen erworbene Gartengrundstück im Alter auch zu Wohnzwecken zu nutzen. Aus diesem Grunde haben sie für die Errichtung des Wohnhauses einen Bauantrag gestellt. Diesem konnte aufgrund des Fehlens einer Innenbereichssituation (§ 34 BauGB) nicht entsprochen werden. Um das Bauvorhaben dennoch umsetzen zu können, bedarf es einer kommunalen Planung. Aus diesem Grunde hat die Bauherrenfamilie bei der Gemeinde Bandelin einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens nach BauGB gestellt.
4. 2. Seitens der Gemeinde Bandelin wird das Vorhaben der Antragsteller unterstützt. Gerade vor dem Hintergrund, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und in diesem Zusammenhang auch die bauliche Nachverdichtung zur Innenentwicklung in

den Fokus gerückt ist, hat sich die Gemeindevertretung Bandelin zur Einleitung des Satzungsverfahrens des B-Planes Nr. 4 entschlossen.

4. 3. Ziel der Planung des B-Planes Nr. 4 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur weiteren baulichen Verdichtung an diesem derzeit durch eine Gartennutzung geprägten Standort, um eine effektive Nutzung der Baulandreserve im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen. Dazu wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt.

5. Besonderheiten des Verfahrens

5. 1. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten der Vorhabensfläche wird seitens der Gemeinde Bandelin von der Zulässigkeit der Anwendung des § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgegangen.

5. 2. Im Rahmen der vorliegenden Planung bedeutet dies, dass

- 1) von einer Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird;
- 2) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5. 3. Hinsichtlich des Verfahrensablaufes wurde bestimmt, dass

- 1) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung erfolgt;
- 2) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt;
- 3) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

6. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

6. 1. 1. Mit der vorliegenden Satzung des B-Planes Nr. 4 „Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16d“ wurde im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

6. 1. 2. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wurden in Ergänzung des Kataloges der Zulässigkeit baulicher Anlagen (§ 4 BauNVO) weiterführende, auf das Plangebiet und damit auf die besondere Situation des Quartiers abgestellte Festsetzungen getroffen. So wurde unter anderem in der Satzung des B-Planes definiert, dass neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind.

Zudem ist mit dem B-Plan festgesetzt werden, dass auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Von entsprechenden baulichen Einrichtungen sind aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Flächenpotentials keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten. Lediglich für die baulichen Anlagen für sportliche Zwecke ist definiert worden, dass diese nicht allgemein sondern nur ausnahmsweise zulässig sind. Bei der Diskussion über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen für sportliche Zwecke wäre im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung an erster Stelle zu prüfen, welche Auswirkungen mit der tatsächlich geplanten Nutzung verbunden sind. Insbesondere soll in Hinblick auf eventuell zu errichtende Sportanlagen geprüft werden, inwieweit sich die geplante Anlage in Größe und Nutzung in das Quartier einfügt.

6. 1. 3. Auch bezüglich von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist im Bebauungsplan definiert worden, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind.

Auch bei diesen baulichen Anlagen soll die Entscheidung vom jeweiligen Einzelfall und der Zuträglichkeit der beabsichtigten baulichen Nutzung für das Quartier südlich des Schlossparkes Bandelin abhängig gemacht werden.

6. 1. 4. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus im Plangebiet unzulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu betreiben bzw. Anlagen für die Verwaltung zu errichten. Diese nunmehr

ausgeschlossenen Nutzungen sind mit einem Verkehrsaufkommen verbunden, welches für das bereits bestehende Wohnquartier, welches lediglich einer baulichen Nachverdichtung unterliegen soll, abträglich ist.

6. 1. 5. Die Gemeinde Bandelin hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 64 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baugenehmigungsfrei sind, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hob-by-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

6. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

6. 2. 1. Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit des Plangebietes (1.235 qm Wohnbaufläche) sowie auf die innerörtliche Lage des Plangebietes ist mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet worden, das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist aus diesem Grunde mit dem Bebauungsplan festgesetzt worden, dass maximal Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bedeutet diese Festsetzung, dass zusätzlich zum vorhandenen Bestand lediglich 1 bis 2 Wohneinheiten neu hinzu entwickelt werden können.

6. 2. 2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Bandelin darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (690 qm) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können.

6. 3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

6. 3. 1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

6. 3. 2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
6. 3. 3. Aufgrund der geringen Breite des Plangebietes (weniger als 50 m) konnte darauf verzichtet werden, festzusetzen, dass nur Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. Darüber hinaus wurde aus gleichem Grunde auch darauf verzichtet, zu definieren, dass nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
6. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
6. 4. 1. Das Plangebiet wird von Süden über den Stichweg „Am Kanal“, welcher bereits für die Umgebungsbebauung als Erschließungsweg fungiert, erschlossen. Teile der Verkehrsfläche sind mit der vorliegenden Satzung des B-Planes überplant worden. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand.
6. 4. 2. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens, der baulichen Nachverdichtung einer im Bereich der Ortslage Bandelin gelegenen Fläche, ist eine Ausweitung des Verkehrsraumes über den vorhandenen Bestand hinaus entbehrlich. Dies bedeutet, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung des rückwärtigen Grundstückes eine ausreichende Zugänglichkeit des vorhandenen Verkehrsraumes gewährleistet werden muss.
6. 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
6. 5. 1. Im vorliegenden B-Plan werden keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ist kein schützenswerter Biotopbestand gegeben. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.
6. 5. 2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Bandelin wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

6. 6. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Bandelin die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
6. 6. 2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 4 ist durch die Gemeinde Bandelin jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

6. 7. 1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Bandelin des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16d" zu äußern.

Nach Beteiligung der Behörden ist im Planwerk auf Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege verwiesen worden. Zum einen befindet sich das Plangebiet im Umgebungsbereich des Baudenkmals „Gutshaus Bandelin“; zum anderen ist darauf verwiesen worden, dass keine Bodendenkmale bekannt sind, bei Bauarbeiten jedoch jederzeit angetroffen werden können. Gesetzliche Grundlage hierfür ist das Denkmalschutzgesetz des Landes M-V. In diesem wird ausgeführt, dass Denkmale gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen sind, an deren Erhalt und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

7. 1. Mit dem B-Plan Nr. 4 „Wohnbebauung Bandelin, Am Kanal 16d“ wird eine 1.460 qm große, innerörtlich gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Bandelin war, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen.

7. 2. Neben den Flächen des Wohngrundstückes wurden auch Teilflächen des erschließenden Verkehrsraumes überplant.

7. 3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 1.460 m<sup>2</sup>

davon

-	Straßenraum (Am Kanal)	225 m <sup>2</sup>
-	nach zu verdichtendes Baugrundstück	1.235 m <sup>2</sup>
	davon	
	überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100)	741,0 m <sup>2</sup>
	nicht überbaubar	494,0 m <sup>2</sup>

8. Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

8. 1. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

8. 2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

8. 2. 1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

8. 3. Artenschutz

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden kann, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung als Anlage beiliegt.

9. Immissionsschutz

9. 1. Rinderhaltungsanlage einschließlich Güllelager Bandelin

Östlich des Plangebietes, ca. 350 m von der geplanten Bebauung entfernt, liegt die Rinderhaltungsanlage einschließlich Güllelager der Agrarproduktion Bandelin GmbH als eine nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlage. Durch die zuständige Immissionsschutzbehörde (StALU Vorpommern) ist in diesem Zusammenhang mitgeteilt worden, dass von dieser Betriebsstätte aufgrund der dem Amt vorliegenden Unterlagen (hier: Geruchsimmissionsprognose) keine für das Plangebiet maßgeblichen Geruchsimmissionen verursacht werden.

9. 2. Sportstättenlärm

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Sportplatz der Gemeinde Bandelin. Dieser wird lediglich sporadisch genutzt und stellt aus diesem Grunde keine maßgebliche beeinträchtigende Immissionsquelle dar.

10. Baugrund

10. 1. Am Standort wird mit geeigneten Baugrundbedingungen gerechnet. Genaue Baugrunduntersuchungen wurden bislang jedoch noch nicht durchgeführt. Diese werden durch den Bauherrn in Vorbereitung der Hochbauvorhaben bedarfsorientiert beauftragt.

11. Ver- und Entsorgung

11. 1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten die Versorgungsträger die Möglichkeit, sich hinsichtlich ihres Anlagenbestandes bzw. sich hinsichtlich der Sicherung der Erschließung zu äußern.

11. 2. Trinkwasser

Durch die Stadtwerke Greifswald als örtlich zuständigen Versorgungsträger ist mitgeteilt worden, dass sich im Plangebiet bereits ein

Trinkwasserhausanschluss befindet. Aus diesem Grunde kann von Versorgungssicherheit ausgegangen werden.

Im Zusammenhang mit dem Anlagenbestand wird durch den Versorgungsträger darauf verwiesen, dass sich die bauausführende vor Beginn von Bauarbeiten in den Anlagenbestand einweisen lassen sollte und die Leitungsschutzanweisung zu beachten ist.

11. 3. Löschwasser

Der Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h) der Löschwasserversorgung wird durch das naheliegende fließende Gewässer „Am Kanal“ abgedeckt.

11. 4. Schmutzwasser

Im Weg „Am Kanal“ befindet sich Anlagenbestand des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküsten. Im Rahmen der Beteiligung des Versorgungsträgers als sonstiger TÖB ist durch diesen mitgeteilt worden, dass die Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage des gültigen Satzungsrechtes möglich ist.

11. 5. Elektrizität

Durch den Versorgungsträger ist darauf verwiesen worden, dass es für die Erschließung des Baugrundstückes einer Erweiterung des Versorgungsnetzes bedarf. Hierzu kann separat ein Auftrag für Herstellung eines Hausanschlusses beim Versorgungsträger gestellt werden.

11. 6. Telekommunikation

Durch den Versorgungsträger ist darauf verwiesen worden, dass es für die Erschließung des Baugrundstückes einer Erweiterung des Telekommunikationsnetzes bedarf. Hierzu kann separat ein Auftrag für Herstellung eines Hausanschlusses beim Versorgungsträger gestellt werden.

11. 7. verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Verkehrsraum des Weges „Am Kanal“ erschlossen. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um den Ansprüchen des Anliegerverkehrs in diesem Bereich gerecht zu werden.

12. Finanzierung

12. 1. Die Gemeinde Bandelin hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.

12. 2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 4 ist zudem keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Ebenso bedarf es nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Gemeinde Bandelin im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.