

## Gemeinde Upahl

### Vorlage öffentlich

VO/10GV/2021-0476

öffentlich

# Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen

## Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Ivon Rath	<i>Datum</i> 16.07.2021 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	29.07.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl fasst den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen.

2. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die seitliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Hauptstraße Nr. 2,
- im Westen: durch die seitliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Schmiedeweg 1,
- im Süden: durch den Schmiedeweg.

3. Das Planungsziel besteht in der Ausweitung von Wohngrundstücken zur Deckung des benötigten Wohnbedarfs. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist vorgesehen.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

5. Der Vorentwurf bestehend aus dem Plan, textlichen Festsetzungen und der Kurzbegründung wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
8. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Die Gemeinde Uphal stellt die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen im zweistufigen Regelverfahren auf.

Anlass für die Planaufstellung ist der Antrag privater Antragsteller für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Sievershagen am „Schmiedeweg“.

Die Flächen sind bisher im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und als Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich um Flächen, die sich nördlich des „Schmiedeweges“ befinden und von bebauten Grundstücken begrenzt sind. Es handelt sich dabei um die Hausnummern Schmiedeweg 1 im Westen und Hauptstraße 2 (L 02).

Die Planung wurde frühzeitig mit der zuständigen Landesplanungsbehörde gemäß Anzeigerlass abgestimmt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Schmiedeweg“ an und schließt eine unbebaute Lücke zwischen bereits vorhandener baulicher Nutzung. Die Fläche wird bisher noch landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Schaffung des Baurechts für maximal 3 Grundstücke vorgesehen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen würden ohne

den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1, der Flächen für die Landwirtschaft darstellt, mit einer Ergänzungssatzung für eine Bebauung vorbereitet werden können (nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die 3 geplanten Baugrundstücke befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage und sind als Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung zu sehen. Die Flächen entsprechen der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme schützenswerter Außenbereichsflächen. Somit entsprechen sie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für den Landwirt sind die Flächen aufgrund der geringen Größe und der vielen Ecken in den Bewirtschaftungsflächen schwierig zu bewirtschaften.

Derzeit verfügt die Gemeinde Uphal innerhalb des Gemeindegebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Der geplante neue Standort für die Wohnbebauung grenzt an dem bereits vorhandenen Ort an und ist aus Sicht der Gemeinde Uphal geeignet für die Bereitstellung von Flächen für die Eigenversorgung mit zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Auf der Fläche kann

von einer raschen Umsetzung der Planvorhaben ausgegangen werden, da die Flächenverfügbarkeit gegeben und zugesichert ist. Zugleich wird an bereits vorhandene Infrastrukturen angeknüpft, um das bestehende Siedlungsgefüge zu ergänzen.

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Straßenbegleitend ist bis zu einer Tiefe von etwa 30 m die Errichtung von Hauptnutzungen, so wie auch im Bestand vorhanden, geplant. Im rückwärtigen Bereich sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Die geringe Größe der in den

Außenbereich hinausragenden Fläche lässt sich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt darstellen. Dies wird auch dadurch untersetzt, dass keine Hauptnutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Es sind ausdrücklich größere Grundstücke gewünscht, um auch dorftypische Nutzungen zuzulassen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht zu erwarten. Diese befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Die Belange der Niederschlagswasser- beseitigung und die Einleitung von Oberflächenwasser sind im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung des Bestandes zu regeln.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ist beabsichtigt im Rahmen des zweistufigen Regelverfahrens den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung mit dem Vorentwurf durchzuführen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen. Es kommt maßgeblich darauf an, planungsrechtliche Festsetzungen für zukünftige bauliche Nutzungen zu treffen. Auf die Festsetzung zur Baugestaltung wird verzichtet.

Anlage

Planzeichnung Teil B

Text

Kurzbegründung

## Finanzielle Auswirkungen

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

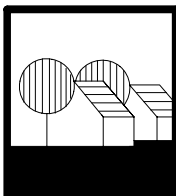
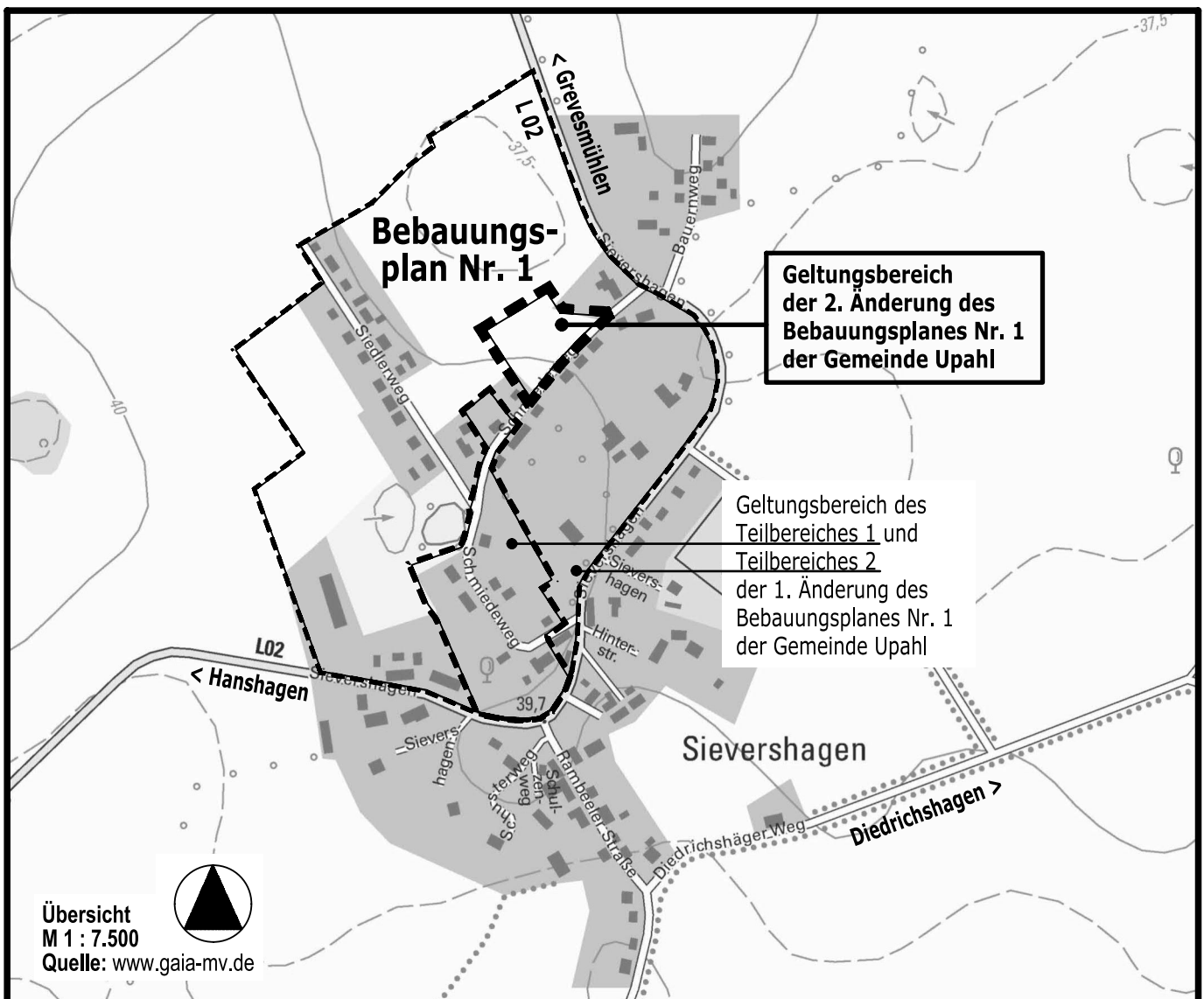
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
	...	
	2. folgende Mehreinnahmen:	
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
	...	

### Anlage/n

1	Planzeichnung_Vorentwurf B1Ae2_Sievershagen (öffentlich)
2	Textliche Festsetzungen_Vorentwurf B1Ae2_Sievershagen (öffentlich)
3	Begründung_Vorentwurf B1Ae2_Sievershagen (öffentlich)

# SATZUNG

## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE UPAHL FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Juli 2021

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**



**AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE UPAHL  
FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN  
MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG  
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE UPAHL**



M 1 : 2.000

**Geltungsbereich der 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Uphal**

**Bebauungsplan Nr. 1**

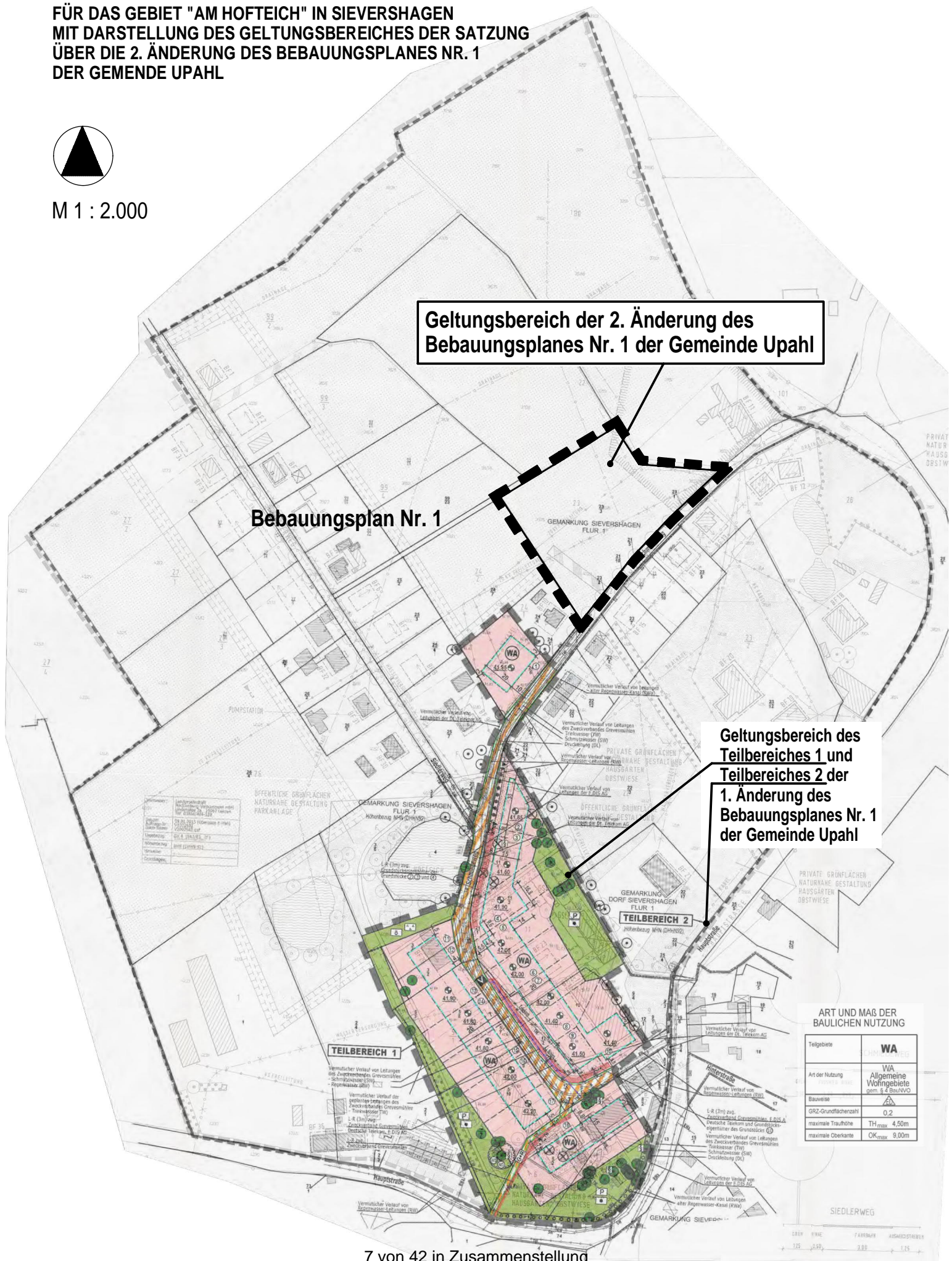
**Geltungsbereich des  
Teilbereiches 1 und  
Teilbereiches 2 der  
1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1  
der Gemeinde Uphal**



**AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE UPAHL FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE UPAHL**



M 1 : 2.000



**Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Uphl**

**Bebauungsplan Nr. 1**

**Geltungsbereich des Teilbereiches 1 und Teilbereiches 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Uphl**

Verfasser:	Lehrstuhl für Raumplanung, Westfälische Wilhelms-Universität Münster
Proj. Nr.:	03.01.2013 (Übersicht E-Plan)
Stand:	03.01.2013
Standort:	50° 42' 30" N, 8° 10' 00" E
Wahlkreis:	5011 (UPAHL)
Verfasser:	03.01.2013
Standort:	50° 42' 30" N, 8° 10' 00" E

**ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Teilgebiete	WA
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Bauweise	△
GRZ-Grundflächenzahl	0,2
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,50m
maximale Oberkante	OK <sub>max</sub> 9,00m

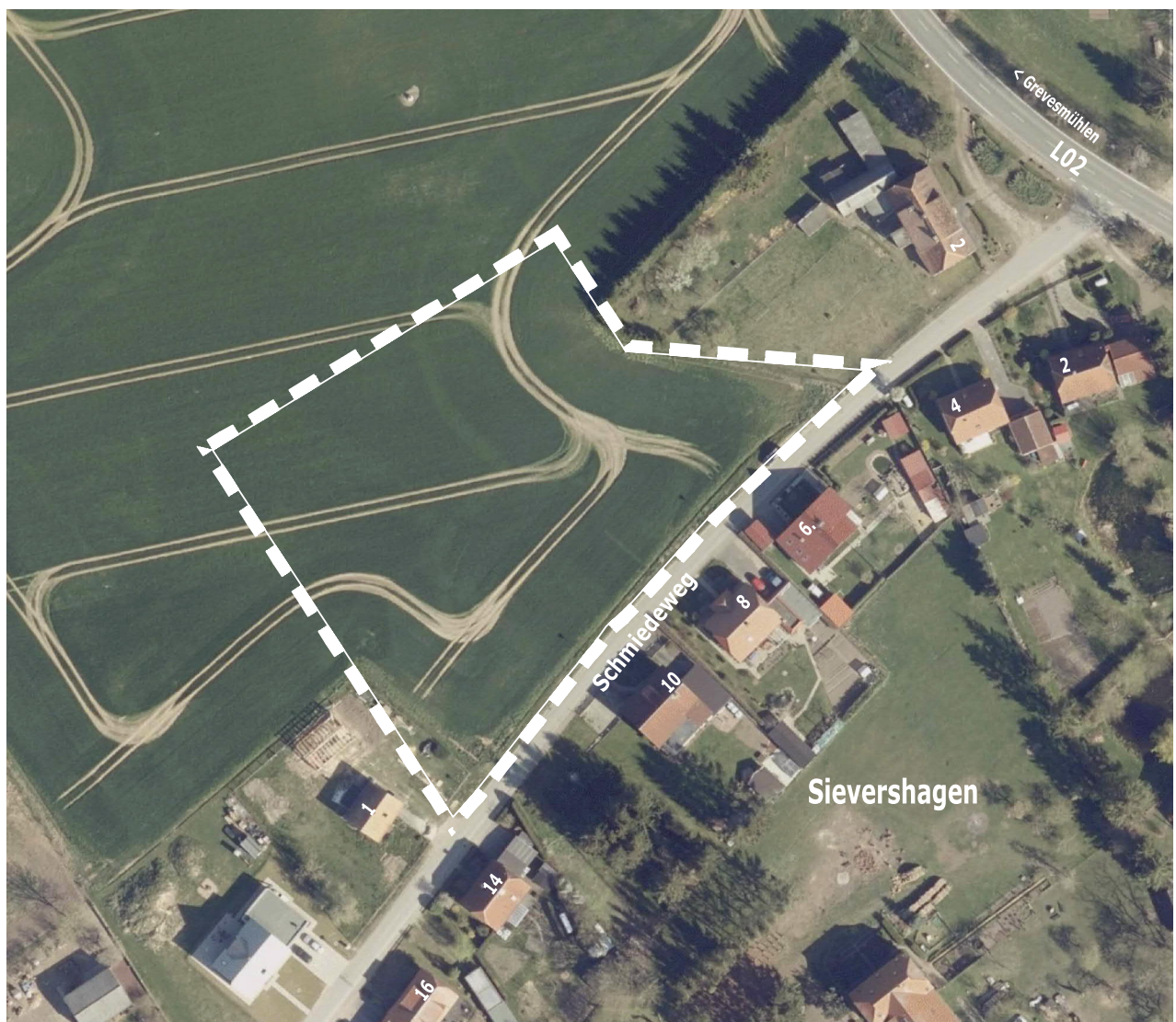


## LAGE AUF DEM LUFTBILD



M 1 : 1.000

Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)  
Befliegung 04/2020





# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE UPAHL FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

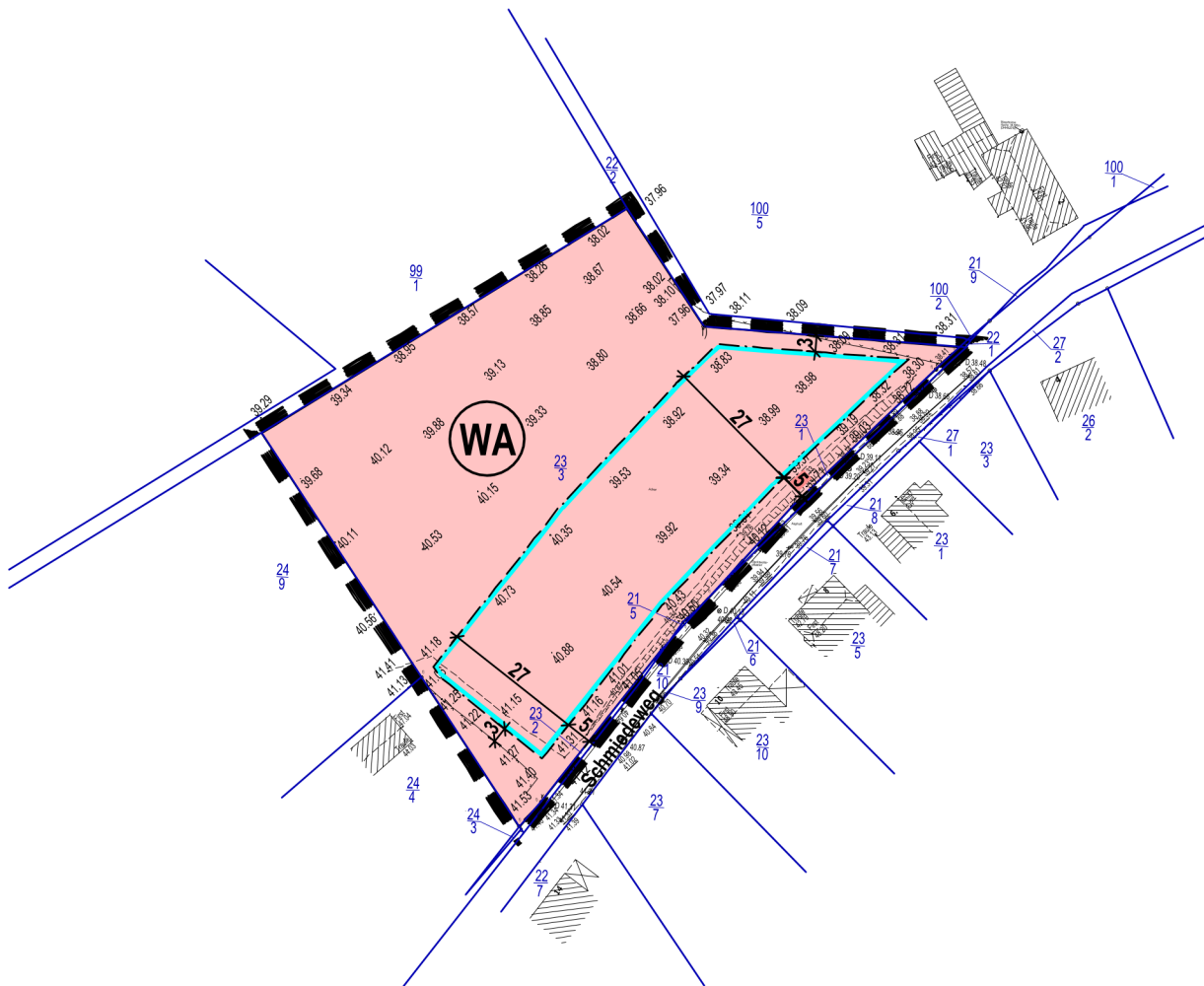


M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-





## NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>WA</b>
Art der Nutzung	<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete Par. 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> = 5,00m
maximale Firsthöhe	OK <sub>max</sub> = 9,00m




# PLANZEICHENERKLÄRUNG



## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Allgemeinde Wohngebiete (Par. 4 BauNVO)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,30	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,30 als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH <sub>max</sub> 5,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK <sub>max</sub> 9,00m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN</b> Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl	Par. 9 Abs. 7 BauGB



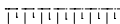

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Höhenangaben in Meter ü DHHN2016
	Bemaßung in Metern

## IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Haus-Nr.
	vorhandene Böschung
	vorhandener Zaun / Mauer / Schacht

# VERFAHRENVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am .....erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am .....den Vorentwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom .....bis zum .....während der Dienststunden im Amt Grevesmühlen Land, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am .....ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 09:00 – 12:00 Uhr, Dienstag 13:00 – 15:00 Uhr und Donnerstag 13:00 – 18:00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Grevesmühlen Land, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Upahl deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden ergänzend unter ..... in das Internet eingestellt.

Upahl, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Upahl, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister



12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Upahl, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Upahl, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

### **DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET „AM HOFTEICH“ IN SIEVERS HAGEN**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET „AM HOFTEICH“ IN SIEVERSHAGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

- 1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 – Tankstellen  
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet können Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. d.§ 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Traufhöhe  $TH_{max}$  5,00 m über dem unteren Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.
- 2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes  $OK_{max}$  9,00 m über dem unteren Bezugspunkt. Die Oberkante des Gebäudes ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Bei allen Dachformen mit Dachfirst, gilt der Dachfirst als Oberkante.
- 2.3 Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Schmiedeweg), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

### **3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 3.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. Dies gilt nicht für:
- Zugänge und Zufahrten von Grundstücken,
  - Einfriedungen
  - eingefriedete Abfallbehälter.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der seitlichen und rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Gestalterische Festsetzungen werden bei Erfordernis mit den Entwurfsunterlagen getroffen.

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

### **IV. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

#### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständige unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.



Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

## **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

## **3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf- York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 2542) wird hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten.

## **5. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ vom Vorhabenträger erworben.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

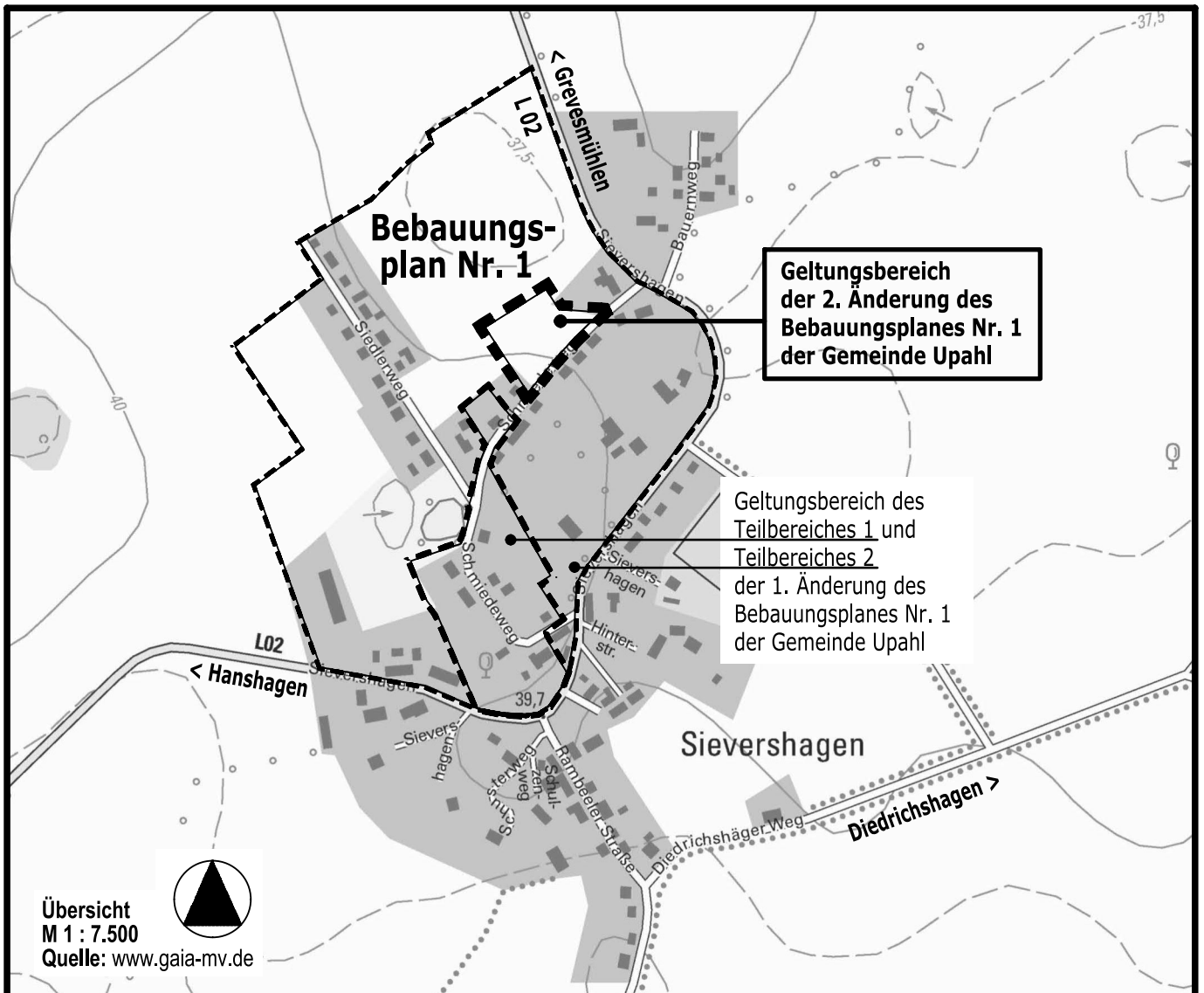
### ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES

### BEBAUUNGSPLANES NR. 1

### DER GEMEINDE UPAHL

### FÜR DAS GEBIET

### "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN



**Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11    Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen            Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Juli 2021  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung der Gemeinde Upahl über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass</b>	<b>3</b>
1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
1.2 Planungsanlass	3
<b>2. Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	5
2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.6 Verfahrensdurchführung	7
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
3.5 Flächennutzungsplan	10
3.6 Landschaftsplan	11
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2 Naturräumlicher Bestand	13
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
<b>5. Planungsziele</b>	<b>14</b>
5.1 Planungsziel	14
5.2 Städtebauliches Konzept	15
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
6.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	18



<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
11.1	Wasserversorgung	19
11.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser	19
11.3	Brandschutz/ Löschwasser	20
11.4	Energieversorgung	20
11.5	Gasversorgung	20
11.6	Telekommunikation	20
11.7	Abfallentsorgung	20
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>21</b>
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	21
<b>15.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>
15.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	22
15.2	Bodenschutz	22
15.3	Munitionsfunde	22
15.4	Artenschutzrechtliche Belange	23
15.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	23
<b>TEIL 2                    Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>		<b>24</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>24</b>
<b>2.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>24</b>
<b>3.</b>	<b>Betrachtung der umweltbezogenen Schutzgüter</b>	<b>25</b>
<b>TEIL 3                    Ausfertigung</b>		<b>26</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>26</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>26</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass**

#### **1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

Der Ortsteil Sievershagen befindet sich ca. 3,2 km westlich der Ortslage Upahl. Upahl ist der namensgebende Hauptort der Gemeinde. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die zentralörtlichen Funktionen für die Gemeinde Upahl wahr und befindet sich etwa 6 km entfernt. Die Gemeinde Upahl gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in Grevesmühlen. Seit 01.01.2011 gehören die drei Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Hanshagen (Hanshagen, Sievershagen und Blieschendorf) zur Gemeinde Upahl. Sievershagen war der flächengrößte Ort der ehemaligen Gemeinde Hanshagen. Die Bauernhäuser (z.T. niederdeutsche Hallenhäuser) im zentralen Bereich der Ortslage - und vereinzelt in den Randbereichen - kennzeichnen Sievershagen als ehemaliges Bauerndorf. Entlang der Hauptstraße wird die Bebauung durch Landarbeiter- und Siedlerhäuser gekennzeichnet. Insgesamt sollen in Sievershagen die gewachsenen räumlichen Gliederungen und Strukturen weitgehend erhalten bleiben und eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

Für den Ortsteil Sievershagen ist die bauliche Entwicklung vorrangig auf einen eng begrenzten Raum beschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich geordneten Abrundung der Ortslage.

Neben der Erweiterung und Abrundung der Siedlungsfläche besteht das langfristige Ziel eine intakte Landschaft als Lebensraum für die eigene Bevölkerung sowie für die Entwicklung eines landschaftsverbundenen Fremdenverkehrs zu bewahren.

#### **1.2 Planungsanlass**

Anlass für die Planaufstellung ist der Antrag privater Antragsteller für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Sievershagen am „Schmiedeweg“.

Für den Landwirt sind die Flächen aufgrund der geringen Größe und der vielen Ecken in den Bewirtschaftungsflächen schwierig zu bewirtschaften.

Da auch Bedarf an der Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohnbebauung besteht, verfolgt die Gemeinde die Planungsabsicht.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nimmt nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ein. Es handelt sich um Flächen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl dem Teilbereich 2 zugeordnet waren.





Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, inklusive Umweltbericht, beigelegt.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Upahl über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

## **2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind sowohl die städtebaulichen Entwicklungsabsichten als auch die Erörterung über die Notwendigkeit des Erlasses der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ausschlaggebend. Aufgrund der Entwicklung im Gemeindegebiet nach Fusion der ehemaligen Gemeinde Hanshagen mit der heutigen Gemeinde Upahl haben sich die Zielsetzungen geändert.

Die Flächen sind bisher im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und als Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich um Flächen, die sich nördlich des „Schmiedeweges“ befinden und von bebauten Grundstücken begrenzt sind. Es handelt sich dabei um die Hausnummern Schmiedeweg 1 im Westen und Hauptstraße 2 (L 02).

Die Planung wurde frühzeitig mit der zuständigen Landesplanungsbehörde gemäß Anzeigenerlass abgestimmt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Schmiedeweg“ an und schließt eine unbebaute Lücke zwischen bereits vorhandener baulicher Nutzung. Die Fläche wird bisher noch landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Schaffung des Baurechts für maximal 3 Grundstücke vorgesehen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen würden ohne den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1, der Flächen für die Landwirtschaft darstellt, mit einer Ergänzungssatzung für eine Bebauung vorbereitet werden können (nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die 3 geplanten Baugrundstücke befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage und sind als Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung zu sehen. Die Flächen entsprechen der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme schützenswerter Außenbereichsflächen. Somit entsprechen sie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Derzeit verfügt die Gemeinde Upahl innerhalb des Gemeindegebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Der geplante neue Standort für die Wohnbebauung grenzt an dem bereits vorhandenen Ort an und ist aus Sicht der Gemeinde Upahl geeignet für die Bereitstellung von Flächen für die Eigenversorgung mit zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Auf der Fläche kann von einer raschen Umsetzung der Planvorhaben ausgegangen werden, da die Flächenverfügbarkeit gegeben und zugesichert ist. Zugleich wird an bereits vorhandene Infrastrukturen angeknüpft, um das bestehende Siedlungsgefüge zu ergänzen. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Straßenbegleitend ist bis zu einer Tiefe von etwa 30 m die Errichtung von Hauptnutzungen, so wie auch im Bestand vorhanden, geplant. Im rückwärtigen Bereich sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Die geringe Größe der in den Außenbereich hinausragenden Fläche lässt sich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt darstellen. Dies wird auch dadurch untersetzt, dass keine Hauptnutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Es sind ausdrücklich größere Grundstücke gewünscht, um auch dorftypische Nutzungen zuzulassen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht zu erwarten. Diese befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung und die Einleitung von Oberflächenwasser sind im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung des Bestandes zu regeln.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im ländlichen Bereich ist die Bereitstellung von Grundstücken für eine Neubebauung vorgesehen. Das Erfordernis örtlicher Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll auf die Notwendigkeit überprüft werden.

## **2.6 Verfahrensdurchführung**

Im Vorfeld der Realisierung der Planung wurden die Anforderungen an das Planaufstellungsverfahren überprüft.

Da es sich um Flächen handelt, die in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 geregelt sind, sie sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, ist die Schaffung des Planungsrechts über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht möglich.

Die Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wurde überprüft. Unter Berücksichtigung der Tiefe der Grundstücke und der Lage des Geltungsbereiches in Bezug auf die Ortslage (Tiefe der Grundstücke) ist nach Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Nordwestmecklenburg, die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich.

## **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.03.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Ortslage Sievershagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Für den Bereich der Ortslage Sievershagen ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In der Nähe befinden sich Trassen des großräumigen und überregionalen Straßennetzes. Weitere Festlegungen werden für den Bereich der Ortslage Sievershagen nicht getroffen.

### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP M-V.

Für den Bereich der Ortslage Sievershagen ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Gemäß 3.1.4 (1) RREP (nachträglich übernommen aus 3.1.4 (1) LEP) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sollen wegen der Bodengebundenheit der Landwirtschaft die Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete gewährleistet werden. Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (vgl. 3.1.4 (2) RREP, nachträglich übernommen aus 3.1.4 (6) LEP).





- Funktionsbereiche: Lehme/ Tieflehme (grundwasserbestimmt/ staunass; > 40% hydromorph)
- Komplexe Bewertung der Bodenpotentiale (Bewertungsstufen): mittel bis hoch (2)
- Wasserpotential (Karte III; GLP):
  - Grundwasser: Grundwasserneubildung Klasse 2: mittlere Bedeutung; Versickerung des Niederschlages durchschnittlich 10-15%; Nutzbares Grundwasserdargebot Klasse 4: sehr hohe Bedeutung [ $> 10.000\text{m}^2/\text{d}$ ]
- Landschaftsbildpotential (Karte IV; GLP):
  - wertvolle Landschaftsbildelemente: markante Allee; mittlere bis hohe Bewertung
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V; GLP):
  - keine Darstellung
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI; GLP):
  - Infrastruktur Natur- und Landschaftserleben: Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII; GLP):
  - keine Darstellung
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII; GLP):
  - Charakteristik der Naturräume: Grundmoräne

Da das gutachtliche Landschaftsprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich.

Gemäß den Textkarten des GLP M-V ist vor allem das Rastgebiet für Vögel zu beachten. Hierbei handelt es sich nicht um ein internationales Vogelschutzgebiet. Dieses Rastgebiet liegt südöstlich des Ortsteiles Sievershagen. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist nicht begründet. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrachtet Flächen, die sich innerhalb der Ortslage und als Verbindung zwischen vorhandener Bebauung darstellen. Eine bauliche Vorprägung durch die vorhandene Bebauung ist für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung Störungen ausgehen, die eine Unzulässigkeit/Unvereinbarkeit mit den Schutzzielen dieses Rastgebietes begründen würden. Darüber hinaus sind auch die in den Textkarten dargestellten Landschaftsbildelemente sowie die Infrastruktur des Natur- und Landschaftserlebens durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl nicht beeinträchtigt. Die in den Textkarten dargestellte Allee sowie vorhandene Wanderwege stehen in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

### **3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

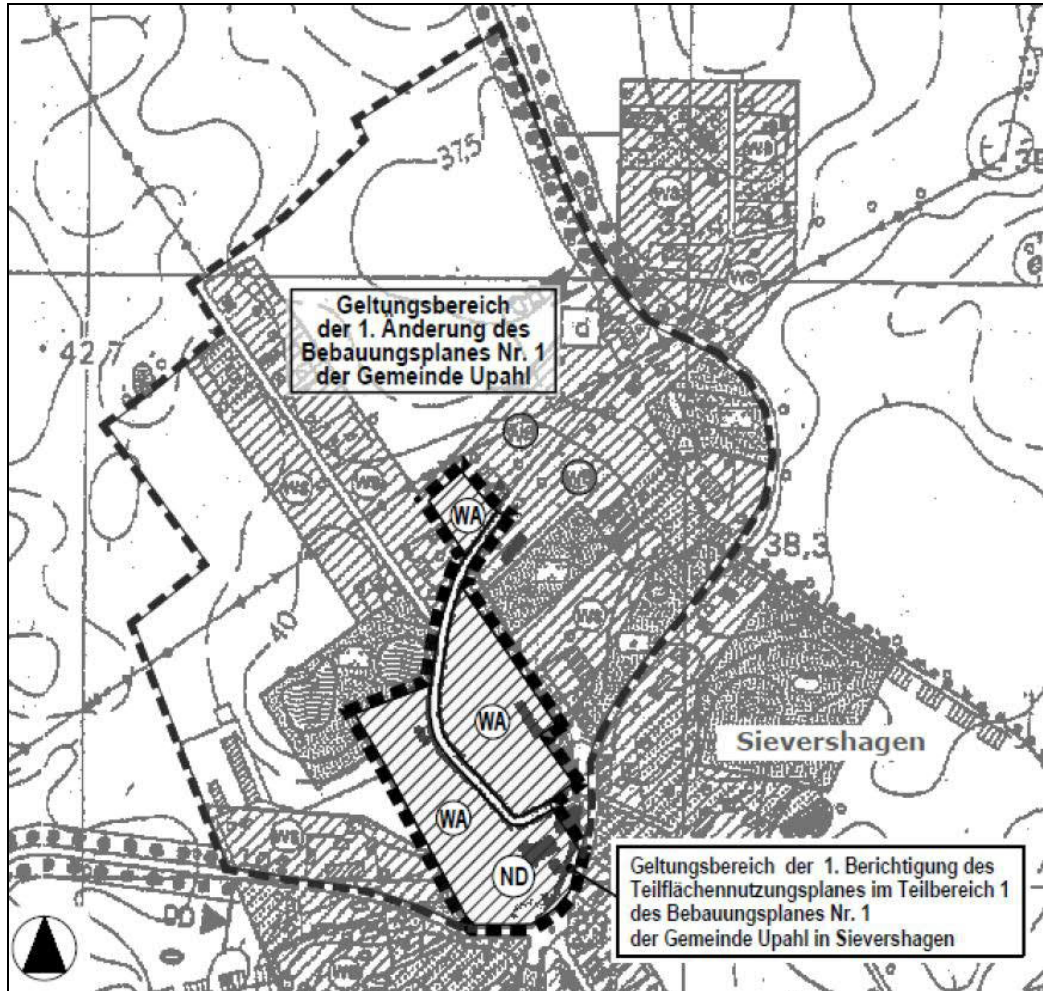
In den Karten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg werden keine Festlegungen für den Bereich der Ortslage Sievershagen der Gemeinde Upahl dargestellt.

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen maßgeblich Kleinsiedlungsgebiete (WS) sowie im nördlichen Anschluss geringfügig Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die heutige Gemeinde Upahl entstand durch Fusion der Gemeinden Upahl und Hanshagen. Für die ehemaligen Gemeinden bestehen jeweils Flächennutzungspläne, die als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

Obwohl im Flächennutzungsplan Kleinsiedlungsgebiete (WS) dargestellt sind, geht die Gemeinde aufgrund der geringen Größe des Plangebietes davon aus, dass sich das Plangebiet noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt darstellen lässt. Diese Ausführung erfolgt auch insbesondere unter dem Hintergrund, dass keine Hauptnutzungen entstehen dürfen und Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise innerhalb des beabsichtigten allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden sollen. Insofern besteht Übereinstimmung in der Art der Nutzung; die geringfügige Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft berührt die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht, weil in diesem Bereich keine Hauptnutzungen zugelassen werden. Größere Grundstücke sind gewünscht.

Anforderungen an die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht der Gemeinde deshalb nicht gesehen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen gemäß 1. Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Upahl wird sich zukünftig mit der Bewertung der Ortslagen im Flächennutzungsplan beschäftigen.

### 3.6 **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Upahl ist nicht vorhanden.

## 4. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### 4.1 **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 wurde von der ehemaligen Gemeinde Hanshagen am 07.02.1996 als Satzung beschlossen und ist am 19.07.1996 in Kraft getreten.

Im Bebauungsplan Nr. 1 sind Flächen für die Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt.

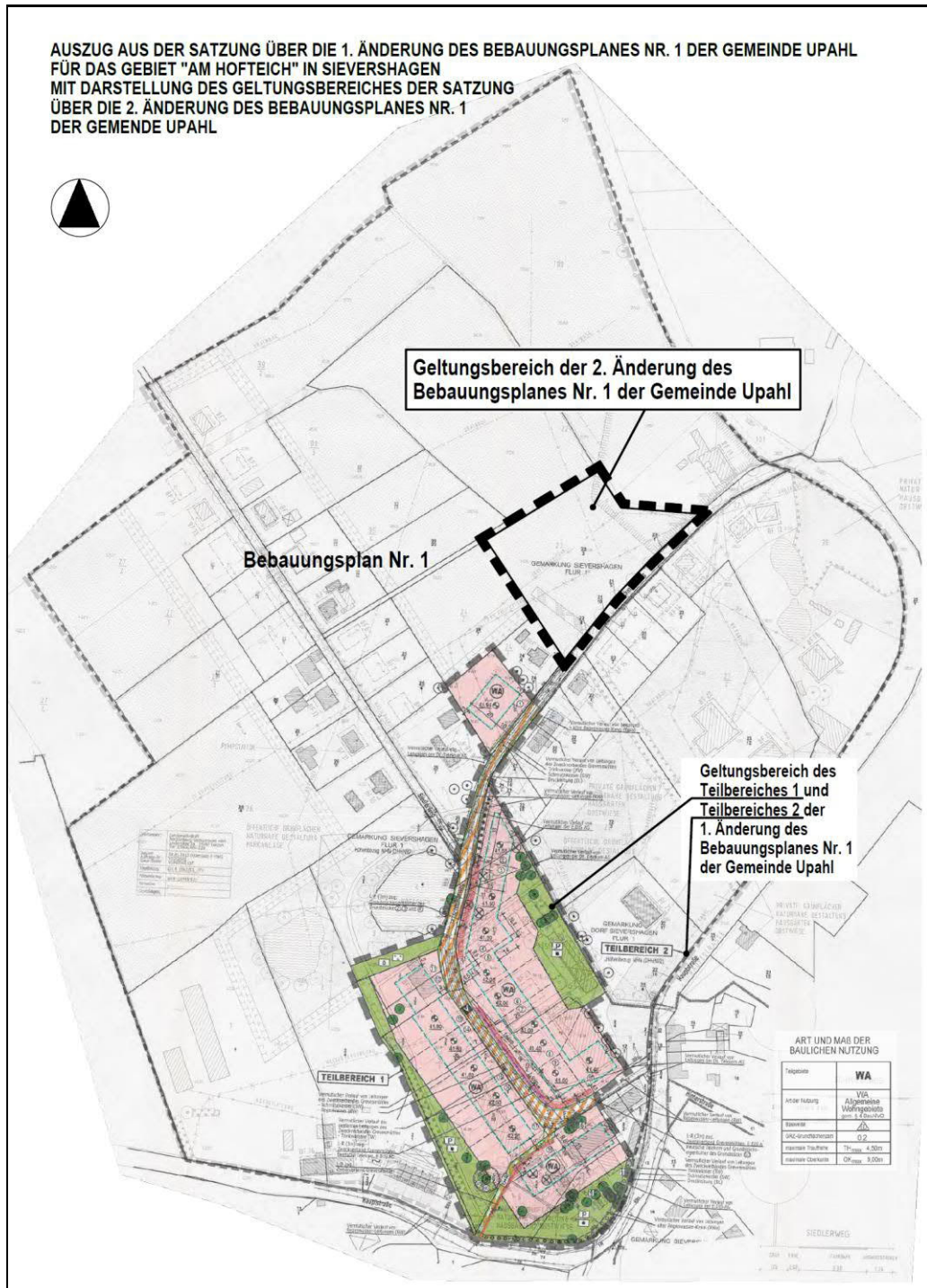


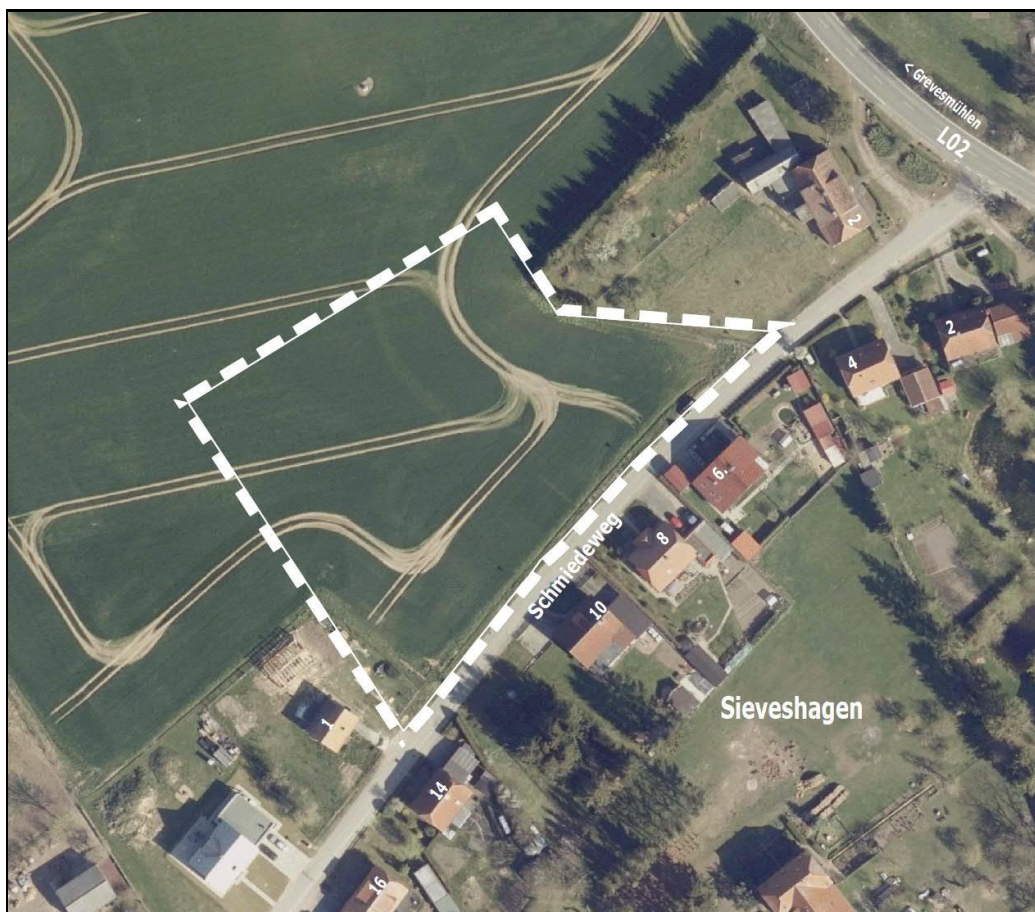
Abbildung 4: Auszug aus der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Innerhalb des Plangebietes ist auch eine Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, vermutlich, um die Erreichbarkeit hinter liegender Flächen für die Landwirtschaft zu erreichen. Die Fläche liegt unmittelbar an der Verkehrsfläche des Schmiedeweges.



## 4.2 Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand ist auf dem Luftbild ersichtlich. Es handelt sich maßgeblich um Flächen für die Landwirtschaft und im westlichen Teil um bereits genutzte Grundstücksflächen. Eine Regelung und Zuordnung der Grundstücksflächen ist vorgesehen. Eine anthropogene Vorprägung ist auf der Fläche nicht vorhanden. Es handelt sich um Flächen, die landwirtschaftlich genutzt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich im Wesentlichen um mineralische Geschiebelehm/Mergelböden handelt. Aus Kenntnis des Ortes sind vereinzelt sandige Einlagerungen vorhanden. Im Zuge der Vorbereitung von Bauvorhaben werden entsprechende Baugrundsondierungen empfohlen.



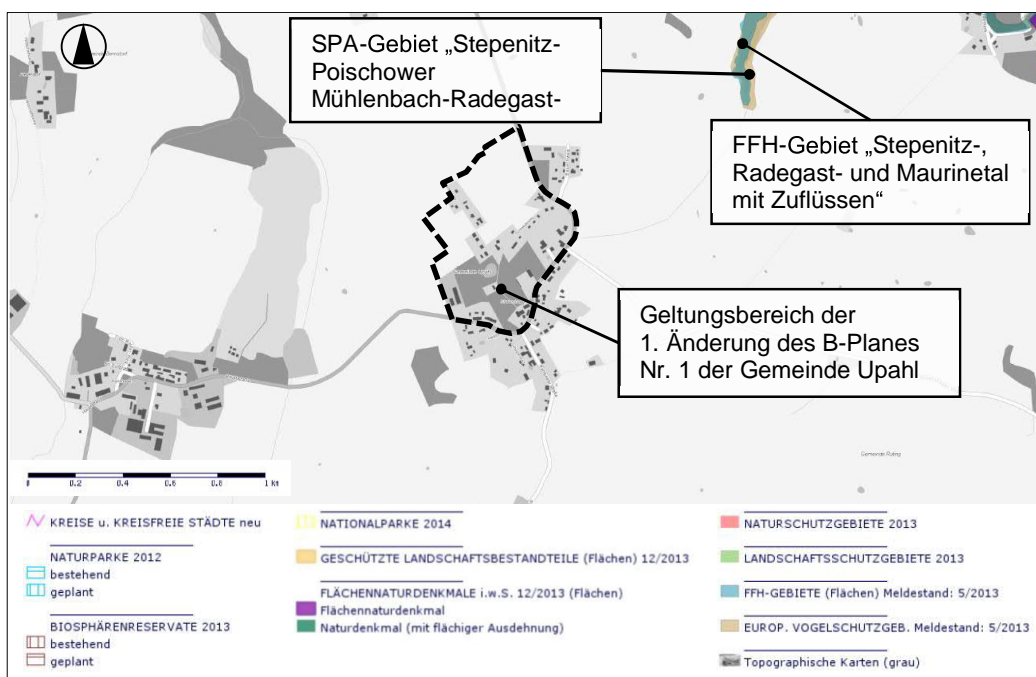
**Abbildung 5:** Naturräumlicher Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de), Befliegung 04/2020)

## 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die nahegelegenen internationalen Schutzgebiete sind:

- SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Nummer des Gebietes: DE 2233-401) und das
- FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (EU-Nummer: DE 2132-303).

Beide Schutzgebiete befinden sich in über 1 km Entfernung zum Plangebiet (s. Abb. 6, zur Verdeutlichung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 dargestellt). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete können auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden.



**Abbildung 6:** internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung der Ortslage Sievershagen (Quelle: eigene Darstellung nach <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

## 5. Planungsziele

### 5.1 Planungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird durch die Gemeinde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche für eine Neubebauung zu schaffen. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 allgemeine Wohngebiete straßenbegleitend zum Schmiedeweg festzusetzen. Die Grundstücksflächen des westlichen Grundstücks, das bereits bebaut ist, sollen arrondiert werden. Planungsrechtliche Festsetzungen für die Neubebauung sollen getroffen werden. Auf örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll unter Berücksichtigung der Vielfalt der Gestaltungsinteressen verzichtet werden. Bereits im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden Reduzierungen der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gegenüber den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung getroffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu entscheiden, ob die einheitlich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl geltenden örtlichen Bauvorschriften aufrechterhalten werden sollen. Für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden Festsetzungen maßgeblich unter Bezug auf die bereits bestehenden Festsetzungen getroffen. Innerhalb der Festsetzungen wird auf die Lage im ländlichen Raum darauf reagiert, dass auch Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden sollen. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes, die ursprünglich im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan vorgesehen war, wird nicht aufrechterhalten.

Das Wohnen auf großen Grundstücken mit Nutzgärten zur Eigenversorgung und Ergänzung des Einkommens ist in diesem Bereich Ziel der Antragsteller. Es wird auch berücksichtigt, dass das heutige Wohnverhalten durch ein gartenbezogenes Wohnen mit Bäumen Büschen, Zierpflanzen, Rasenflächen und geringem Obst- und Gemüseanbau geprägt ist. Dies bedarf jedoch nicht der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde und somit wird für den Teilbereich der 2. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf die festgesetzte Fläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wird verzichtet; diese ist nicht mehr erforderlich.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für den Teilbereich 2 sieht unter Bezug auf die bestehende Ortslage eine straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Es ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der Orientierung der Grundstücke so gewählt, dass eine möglichst hohe Variabilität für die Herstellung der Gebäude mit Hauptnutzungen gegeben ist. Die überbaubare Fläche ist so gewählt, dass die Baukanten der östlich und westlich angrenzenden Gebäudegrundstücke Gebäude mit Hauptnutzung im Wesentlichen eingehalten werden. Die Bewahrung gleichzeitig angemessener grundstücksbezogener Freiflächen ist vorgesehen. Zusätzlich sollen im rückwärtigen Bereich außerhalb der Baugrenzen der Grundstücke auch Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein. Die Festsetzung von privaten Grünflächen ist nicht vorgesehen. Der Hauptnutzung untergeordnete Nutzungen sollen außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Als Höhenbezug für die Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gilt die Höhenlage jeweils grundstücksbezogen auf dem Schmiedeweg. Das Erfordernis für Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird im Rahmen der Entwurfsunterlagen entschieden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

Im Bereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden planungsrechtliche Festsetzungen für die Neubebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes getroffen. Über das Erfordernis von gestalterischen Festsetzungen wird mit den Entwurfsunterlagen entschieden.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird analog der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1 – Wohngebäude,
- Nr. 2 – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,  
Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
auch ausnahmsweise zulässig.

Zur Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen  
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 – Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

Die flächenintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Von diesen Nutzungen können regelmäßig Störungen auf das Gebiet und die Umgebungsbebauung ausgehen. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss.  
Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

Unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung berücksichtigt die Lage im ländlichen Raum.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung  
- der Grundflächenzahl (GRZ),  
- der maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>),  
- der maximalen Oberkante (OK<sub>max</sub>).  
bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung der derzeitigen Anforderungswünsche der Bauherren an den individuellen Eigenheimbau.

Die Festsetzung der GRZ von 0,3 entspricht den Zielsetzungen der Antragsteller und wird auch in Wertung der bereits vorhandenen und realisierten Umgebungsbebauung als angemessen angesehen. In der Umgebung ist eine Grundflächenzahl von 0,2 - ursprünglich vom Kleinsiedlungsgebiet (WS) abgeleitet - zulässig. Es ist auf den Grundstücken neben der Hauptnutzung auch eine untergeordnete Nebennutzung vorgesehen.

Es erfolgt eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unter Bezug auf die Höhenlage des Schmiedeweges. Die Höhenlage des Schmiedeweges ist Grundlage für die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Hier wird folgende Festsetzung zugrunde gelegt:

„Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Schmiedeweg) senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt“.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 Abs. 5 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht den städtebaulichen Planungszielen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Auf der ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche werden die Zielvorgaben wie im bestehenden Bebauungsplan straßenbegleitend umgesetzt.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für die Bauherrn noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sowie rückwärtiger Grundstücksbereiche sicherstellen.

### **6.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten von Grundstücken, für Einfriedungen, für eingefriedete Abfallbehälter.

Darüber hinaus wird geregelt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen außerhalb der seitlichen und rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes zu nehmen, werden im Vorgartenbereich Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ausgeschlossen. Der Vorgartenbereich wird definiert als Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist die Nutzung für private Gärten und Grünflächen vorgesehen. Darüber hinaus ist es ausdrücklich gewünscht, hier auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zuzulassen und ebenso Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO.



Damit soll der Lage im ländlichen Raum für die Vorbereitung von Grundstücken, in denen auch die Kleintierhaltung zugelassen wird, Rechnung getragen werden.

#### **6.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes realisiert. Die Anbindung der Baugrundstücke an den Schmiedeweg ist gegeben. Es bestehen Zufahrtsmöglichkeiten.

#### **7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Die Gemeinde Upahl hat sich im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sehr ausführlich mit den Vorgaben für örtliche Bauvorschriften beschäftigt. Über das Erfordernis von örtlichen Bauvorschriften wird in der Entwurfsphase entschieden. Im Rahmen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden Festsetzungen für Dächer, Fassaden, Fenster, Einfriedungen, Abfallbehälter, Werbeanlagen und sonstige maßgebliche Belange getroffen und Ordnungswidrigkeiten geregelt. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraumes wird derzeit von der Festsetzung und Vorgabe örtlicher Bauvorschriften abgesehen und im Weiteren diskutiert.

#### **8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ vom Vorhabenträger erworben.

Im Zuge des weitergehenden Aufstellungsverfahrens werden die Anforderungen an erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Maßes der Nutzung und Bebauung festgelegt. Grundlage ist die HzE M-V 2018. Die Regelung erfolgt im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung.

Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Bewertung des Eingriffs auf Flächen der Landwirtschaft.

#### **9. Immissions- und Klimaschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Vorsorglich wird folgender Hinweis gegeben:

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen VwV- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der

Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Im Änderungsbereich mit seinen Festsetzungen wird ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeG (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

Die Flächen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden durch die bereits realisierte Straße „Schmiedeweg“ verkehrlich erschlossen. Eine weitere planungsrechtliche Vorbereitung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich; die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landstraße 02 an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die vorhandene Anbindung des Schmiedeweges an die Landesstraße gegeben.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Upahl wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Wotenitz zentral versorgt. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Upahl ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert.

Die weiteren Erfordernisse werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgestimmt.

### **11.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen entsorgt. Ein Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) ist in Teilbereichen des Schmiedeweges vorhanden. Das anfallende Regenwasser soll ebenfalls über die vorhandenen Regenwasserkanäle (RW-Kanal) in der Fahrbahn abgeleitet werden.

Die weiteren Erfordernisse werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgestimmt.

### **11.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Gemeinde Upahl ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung in der Gemeinde verantwortlich. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt bereits derzeit für die Gebäude am „Schmiedeweg“. Dies ist gleichermaßen für die Grundstücke der Neubebauung abzusichern.

### **11.4 Energieversorgung**

Die Ortslage Sievershagen wird durch die E.DIS.AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.DIS.AG.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die vorhandenen Leitungen von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **11.5 Gasversorgung**

Die Hanse Werk AG wird als Versorgungsträger im Aufstellungsverfahren beteiligt. Es sind keine Leitungsbestände nach derzeitigem Stand bekannt.

### **11.6 Telekommunikation**

Die Gemeinde Upahl und der Ortsteil Sievershagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de> eingeholt werden.

### **11.7 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg.

## **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,685 ha.

## **13. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die mit dieser Änderung mögliche Realisierung einer aufgelockerten Bebauung entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung. Es handelt sich um eine innerörtliche Bebauung entlang des Schmiedeweges. Hier wird der Innenentwicklung der Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eingeräumt. Die Erschließung ist bereits realisiert und kann für die zukünftige Bebauung genutzt werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Neubebauung werden bilanziert und im weiteren Verfahren geregelt.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

## **14. Nachrichtliche Übernahmen**

### **14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Hinweise Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

## **15. Hinweise**

### **15.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

### **15.2 Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

### **15.3 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf- York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-](http://www.brand-kats-)



mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

#### **15.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 2542) wird hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) hingewiesen.

#### **15.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ vom Vorhabenträger erworben.

## **TEIL 2                    Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

### **1.     Einleitung**

Die Gemeinde Upahl legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erforderlich ist. Dafür werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit den Unterlagen zum Vorentwurf aufgefordert.

Als Grundlage wird eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind Gegenstand des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf. Die Gemeinde Upahl bittet im Verfahren hierzu um entsprechende Stellungnahme. Eine überschlägige Betrachtung der umweltbezogenen Schutzgüter wird dafür bereitgestellt.

### **2.     Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Siehe Begründung Teil 1, Gliederungspunkt 4.3 „Schutzgebiete und Schutzobjekte“.

### 3. Betrachtung der umweltbezogenen Schutzgüter

Die Unterlagen werden für die Beteiligung mit dem Entwurf auf der Grundlage einer überschlägigen Betrachtung der umweltbezogenen Schutzgüter im Rahmen der Phase der Beteiligung mit dem Vorentwurf ergänzt. Die aus Sicht der Gemeinde zu betrachtenden Schutzgüter finden sich nachfolgend.  
 Maßgeblich wird es sein, die Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und Funktionsverlust zu bewerten. Ansonsten ergeben sich aufgrund der Ausstattung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde keine besonderen Anforderungen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</b>	<b>Zu erwartende Auswirkungen</b>
<b>Mensch und menschliche Gesundheit</b>		
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>		
<b>Fläche</b>		
<b>Boden, Bodenbelastungen</b>		
<b>Wasser</b>		
<b>Luft, Klima</b>		
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>		
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>		

