

## 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)