

Gemeinde Upahl

Vorlage öffentlich

VO/10GV/2025-0747

öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl - Ortslage Kastahn

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 08.09.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	23.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl - Ortslage Kastahn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das bebaute Grundstück „Am Forellenbach“ Nr. 16
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück „Am Forellenbach“ Nr. 17
- im Westen: durch die Straße „Am Forellenbach“.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Entwurf der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Entwurf der Begründung öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist vorzunehmen.

4. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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.

Sachverhalt

In der Gemeinde Upahl verfügt seit dem 15.07.2006 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 für die Ortslage Kastahn. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 17.10.2024 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortslage Kastahn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Das Planungsziel besteht in der Erweiterung der Dorfgebietes MD 11 für eine bauliche Nutzung im Rahmen der Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage Kastahn aufgestellt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortslage Kastahn 7.1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird somit von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.11.2024 bis einschließlich 27.11.2024 durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nicht aus den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt, so dass dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Für das weitere Planverfahren wird empfohlen die Entwürfe der Planunterlagen zu billigen und zur Veröffentlichung zu bestimmen.

Finanzielle Auswirkungen

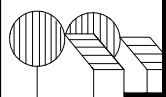
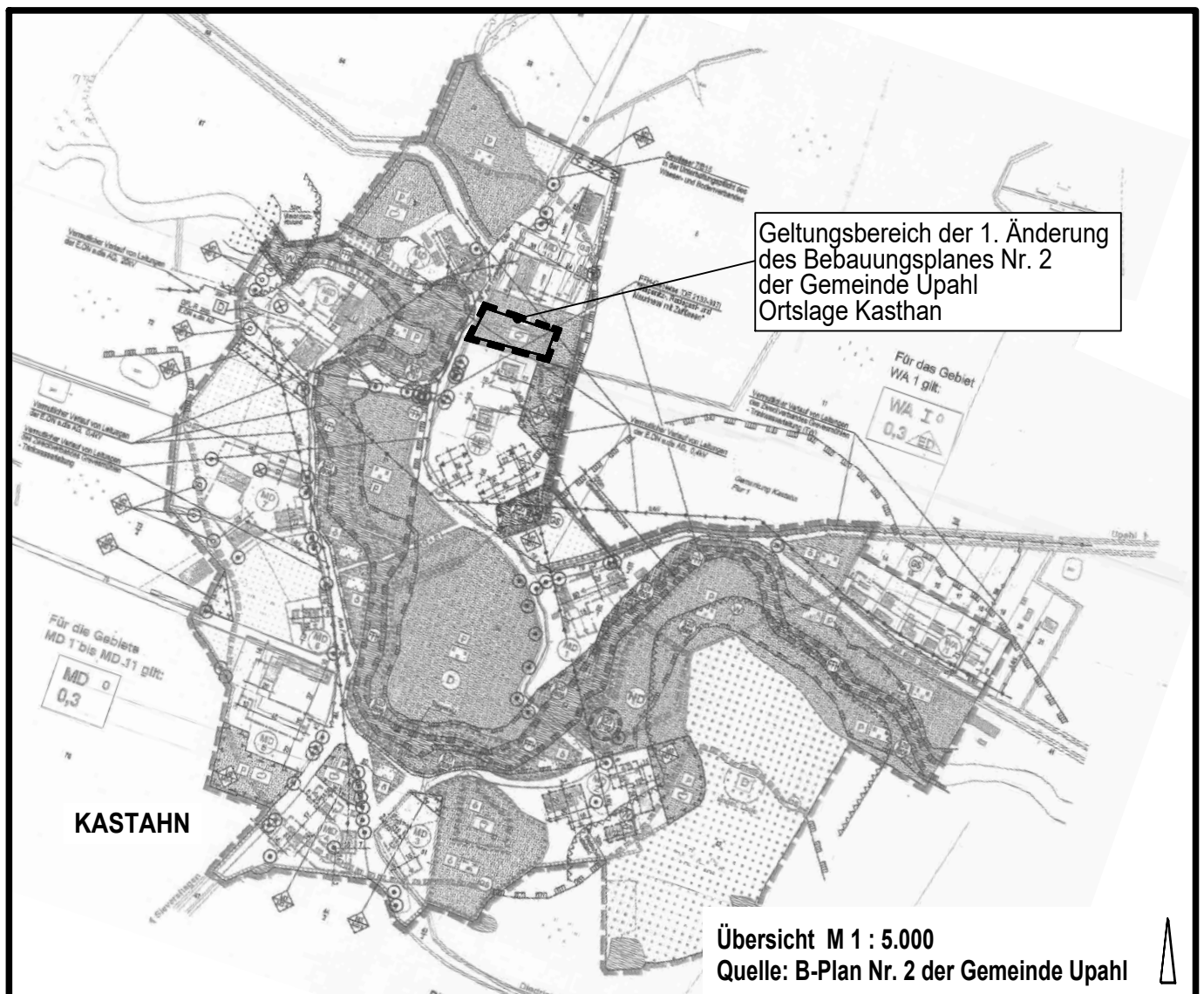
Keine Kosten für die Gemeinde

Anlage/n

1	2025-01-06Upahl_B2Ae1_BG_BV_Entw_1+DB (öffentlich)
2	2025-04-25Teil-B_textl-Festsetzungen_B2Ae1 (öffentlich)
3	2025-09-05_Upahl_B2_1.Ä_BV_Entwurf_Plan_groß (öffentlich)
4	Anlage 1_Teil B -Text Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Upahl (öffentlich)

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE UPAHL ORTSLAGE KASTAHN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: September 2025

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl Ortslage Kastahn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3	Plangrundlage	4
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.	Planverfahren	4
2.1	Wahl des Planverfahrens	4
2.2	Verfahrensdurchführung	6
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
3.2	Flächennutzungsplan; Landschaftsplan	8
3.3	Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
4.	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	11
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
4.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.3	Naturräumlicher Bestand	12
4.4	Technische Infrastruktur	12
4.4.1	Verkehrsinfrastruktur	12
4.4.2	Ver- und Entsorgung	12
4.5	Immissionsschutz	13
4.6	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	13
5.	Planungsziele und Planinhalt	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Begründung der Änderungsinhalte	13
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	19
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	19
6.3	Flächenbilanz	20
6.4	Kosten	20
6.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	20

TEIL 2	Ausfertigung	22
1.	Beschluss über die Begründung	22
2.	Arbeitsvermerke	22
TEIL 3	Anlagen	23
Anlage 1:	Teil B – Text zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Upahl	23

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 17.10.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortslage Kastahn gefasst.

Die Gemeinde Upahl verfügt seit dem 15.07.2006 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 für die Ortslage Kastahn. Mit dem Bebauungsplan galt es, die bauliche Entwicklung der historisch gewachsenen Ortslage zu regeln. Die Entwicklung hat sich bestätigt und innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes MD 11 soll eine weitere Möglichkeit der Errichtung eines in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen sonstigen Wohngebäudes geschaffen werden.

Das Gebiet ist erschlossen, Verkehrsanlagen waren vorhanden bzw. wurden errichtet, sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen waren hergestellt bzw. wurden erweitert.

Die Gemeinde Upahl nimmt hier den Antrag eines privaten Bauherrn zum Anlass mit dem Aufstellungsbeschluss das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 einzuleiten. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde stehen der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Kastahn nicht entgegen. Für das geplante Bauvorhaben lag 2006 bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht bekannt war. Mit der Planung erfolgt die Reduzierung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese und der Erweiterung des Baugebietes MD 11. Es handelt sich nicht um die vollständige Aufgabe der privaten Grünfläche, sondern es soll lediglich die Bebauungsmöglichkeit im Rahmen der Nachverdichtung für eine Teilfläche der privaten Grünfläche geschaffen werden. Die dörfliche Struktur sowie die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes werden beibehalten.

Die Planänderungsfläche beträgt ca. 900 m². Der Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle in der Ortslage Kastahn ist, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medienseits erschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage Kastahn planungsrechtlich vorzubereiten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße „Am Forellenbach“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das bebaute Grundstück „Am Forellenbach“ Nr. 16
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück „Am Forellenbach“ Nr. 17
- im Westen: durch die Straße „Am Forellenbach“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl Ortslage Kastahn umfasst eine Fläche von ca. 22,43 ha. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst eine untergeordnete Fläche von rund 900 m² und betrifft das Flurstück 9/5 der Flur 1 Gemarkung Kastahn.

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bildet der Ursprungsbebauungsplan sowie ein Lage- und Höhenplan im Koordinatensystem ETRS 89/UTM33 und mit dem Höhenbezug NHN im System des Deutschen Höhennetzes (DHHN2016), vom 15.03.2021, vom Vermessungsbüro Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen. Ergänzend wurde die Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) vom März 2023 durch den Zweckverband Grevesmühlen in Abstimmung mit dem Amt Grevesmühlen - Land für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl besteht aus:

- Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen im Teil B - Text zum Bebauungsplan und der
- Verfahrensübersicht.

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

2. Planverfahren

2.1 Wahl des Planverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortslage Kastahn wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung innerhalb des MD 11 befindet. Die angrenzende Fläche von rund 900 m² soll für Siedlungszwecke im Rahmen einer Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage in Anspruch genommen werden. Damit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², der Geltungsbereich der 1. Änderung selbst umfasst rund 900 m². Somit ist der Änderungsbereich dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich weiterhin ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest.

Durch die Änderung wird insbesondere durch die geringe Flächengröße des Änderungsbereiches weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) begründet.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich Natura 2000-Gebiete. Es handelt sich um das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast und Maurinetal mit Zuflüssen (DE_2132-303) und um das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE_2233-401).

Aufgrund der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten die örtliche Erschließungsstraße und bereits angrenzende Wohnbebauung befindet, wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche des MD-11 um ein Baugrundstück keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GBB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“. Das Vorhabengebiet grenzt, lediglich durch die Straße „Am Forellenbach“ getrennt, direkt an das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 2133-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden diese Natura 2000-Gebiete ausführlich betrachtet.

Im Ergebnis der Vorprüfung konnte aufgezeigt werden, dass die Umsetzung der Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl keine direkten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete hat. Flächen der Schutzgebiete werden nicht Anspruch genommen. Auch ist nicht von deutlich erhöhten Lärmemissionen oder visuellen Reizen auszugehen, welche über das bestehende Maß hinausgehen.

Es sind keine Einflüsse auf die Schutzgebiete durch das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl zu erwarten. Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen umliegender Schutzgebiete und es sind keine maßgeblichen Gebietsbestandteile betroffen.

Die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete können weiterhin uneingeschränkt umgesetzt werden. Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine Schutzgebiete tangiert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, so dass vom Vorhaben kein negativer Einfluss zu erwarten ist.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Art der baulichen Nutzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl entwickelt, so dass von der verfahrenserleichternden Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Gebrauch gemacht wird.

2.2 Verfahrensdurchführung

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird somit von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 12.11.2024 bis einschließlich 27.11.2024 im Amt Grevesmühlen-Land, Bauamt, Rathausplatz 1, Haus 2, 1. OG, 23936 Grevesmühlen. Zusätzlich konnten die Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land eingesehen werden.

Die weiteren Verfahrensschritte werden fortgeschrieben.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele **(Z)** der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze **(G)** sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Die Gemeinde wird infrastrukturell dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege. In der Nähe befinden sich Trassen des großräumigen und überregionalen Straßennetzes. Weitere Festlegungen werden für den Bereich der Ortslage Kastahn nicht getroffen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREP WM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 27.05.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (vgl. Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** RREP WM-LVO M-V 4.1/4.2). In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich gemäß RREP WM-LVO M-V 4.1/4.2 Programmsatz 4.2 (5) **(Z)** auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Die Planung der Gemeinde Upahl entspricht dieser Zielsetzung, es erfolgt die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage Kastahn.

Für den Bereich der Ortslage Kastahn ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Gemäß 3.1.4 (1) (G) RREP (nachrichtlich 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) (G) RREP, nachrichtlich übernommen aus 3.1.4 (6) LEP).

Für Teile der Ortslage Kastahn ist ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gemäß 5.5.1. (5) (G) RREP, nachrichtlich übernommen aus 5.1. (5) LEP) festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und

Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Fazit:

Das Plangebiet (Änderungsbereich) befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Kastahn und befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Nachverdichtungspotenziale, insbesondere für Wohnen, im vorhandenen Siedlungsbereich geschaffen. Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Weiterhin ist die verkehrliche und die medientechnische Erschließung gesichert. Aus Sicht der Gemeinde ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan; Landschaftsplan

Die Gemeinde Upahl verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Aufgrund von Gemeindefusionen verfügt die Gemeinde Upahl nunmehr über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan mit insgesamt fünf wirksamen Änderungen, die jedoch nicht die Ortslage Kastahn betreffen. Somit ist gilt für die Ortslage Kastahn der rechtswirksame Ursprungsflächennutzungsplan vom 24.04.2004. Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Teilflächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Von einer Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht auszugehen, da das Baugebiet MD 11 um ein Baugrundstück erweitert wird und die private Grünflächenzäsur weiterhin beibehalten wird.

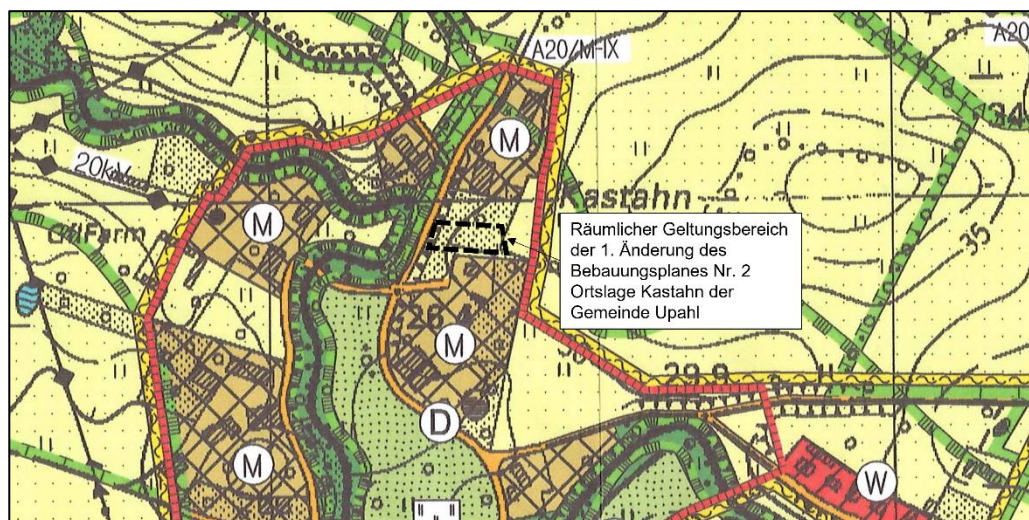


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Upahl verfügt nicht über einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet.

3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Westlich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl, Ortslage Kastahn, befinden sich Flächen

des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)
„Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)
und

des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG)
„Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wurde eine vorläufige FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für die o. a. Schutzgebiete durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) zu bewerten ist. **Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden.**

In der nachfolgenden Abbildung sind die Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes dargestellt.

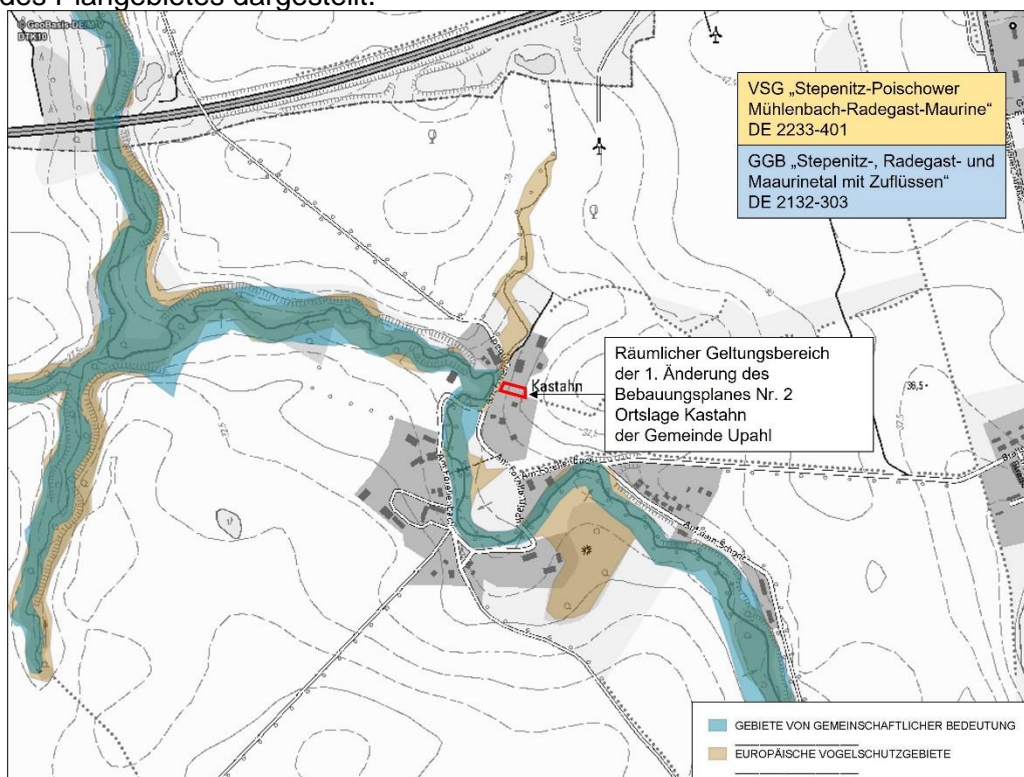


Abb. 2: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) in der Umgebung der Ortslage Kastahn, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2025, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope ausgewiesen.

Ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (NWM13930), Biotopname: Feldgehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, befindet sich laut Darstellung im Umweltportal unmittelbar angrenzend östlich/ südöstlich des Planbereiches. Diese Darstellung des Biotops im Umweltportal entspricht hier nicht dem aktuellen Bestand. Es handelt sich hier um ein Siedlungsgehölz. In der nachfolgenden Abbildung sind die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2025). Diese Abbildung wird hier lediglich zur Übersicht dargestellt. Zum Zeitpunkt der Erfassung der gesetzlich geschützten Biotope (1998) galten andere Kartierungskriterien. Aktuell erfolgt im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umweltschutz (StALU) eine Erfassung der Biotope nach heutigen Anforderungen.



Abb. 3: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2025, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Die örtlichen Gegebenheiten wurden am 22.04.2025 durch den artenschutzfachlichen Gutachter Herrn Bauer aufgenommen und bewertet. Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich Siedlungsgehölze und Obstgärten. Ein Feldgehölz, ein gesetzlich geschütztes Biotop, ist nicht vorhanden. Am südöstlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Kastanie und eine Esche. Nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Birke und zwei Buchen. Die Gehölze sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Das Foto wurde von der Straße Richtung Osten aufgenommen.



Abb. 4: Fotoaufnahme des Geltungsbereiches von der Straße Richtung Osten, im Hintergrund die Gehölze (Bauer, 22.04.2025)

Landschafts- und Naturschutzgebiete

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) in der relevanten Umgebung des Plangebietes. Es besteht keine Betroffenheit.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es besteht keine Betroffenheit.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung „Am Forellenbach“ ist uneinheitlich strukturiert und entspricht im Wesentlichen einer Bebauung mit dörflichem Charakter, also bestehend aus Hauptgebäuden und den dazugehörigen Nebengebäuden. Die Fläche des Änderungsbereiches ist derzeit unbebaut.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl am 22.06.2006 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Ortslage Kastahn ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.07.2006 in Kraft getreten. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl Ortslage Kastahn.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die als Wiese zwischen zwei bebauten Grundstücken unbebaut und unversiegelt sind. Die Fläche wird dem Biototyp „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ (GIM) zugeordnet. Baumbestand innerhalb des Änderungsbereiches ist nicht vorhanden. Lediglich außerhalb des Änderungsbereiches entlang der Straße „Am Forellenbach“ sowie östlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bäume. Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich Obstgärten.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Am Forellenbach“ verkehrstechnisch erschlossen und bindet über die „Breite Straße“ in Upahl in das überörtliche Verkehrsnetz der Landstraße 03 ein. Über den „Kastahner Weg“ wird der Ortsteil Wotenitz der Stadt Grevesmühlen erreicht.

Im Ortsteil Kastahn befindet sich keine Bushaltestelle des ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 1.500 m in Upahl mit einer Direktanbindung an die Stadt Grevesmühlen mit dem zugehörigen Amtssitz und an die Landeshauptstadt Schwerin.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße „Am Forellenbach“ und wird über diese medientechnisch erschlossen.

Wasserversorgung

Die Grundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Ein entsprechender Hausanschluss ist zu beantragen.

Schmutzwasserentsorgung

Für den Ortsteil Kastahn sind entsprechend Schmutzwasserbeseitigungskonzept des ZVG keine öffentlichen Abwasseranlagen vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels einer Kleinkläranlage auf dem Baugrundstück.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Ortsteil Kastahn befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen. Dies bedeutet, dass das unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzonen auf den Grundstücken zu versickern ist, auf denen es anfällt. Die Ortslage Kastahn liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen.

Brandschutz/Löschwasser

Aufgrund der direkt an den Änderungsbereich angrenzenden Bebauung ist davon auszugehen, dass der Grundschutz bereits für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten ist und für das zwischen der vorhandenen Bebauung liegende Baugrundstück der Grundschutz somit ebenfalls als gesichert angesehen werden kann.

4.5 Immissionsschutz

In ca. 700 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich das bestehende Windeignungsgebiet Nr. 7 (RREP WM 2011) mit drei im Bestand vorhandenen Windenergieanlagen.

Die Lage des Änderungsbereiches zeigt, dass an die im Bestand vorhandenen genehmigten Windenergieanlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Bestand vorhanden ist, so dass diese den Maßstab für das Rücksichtnahmeerfordernis bilden. Für die geplante Bebauung ist der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zu berücksichtigen.

Aufgrund der bestehenden Immissionssituation ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die genehmigten Anlagen bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Ortslage Kastahn und im Änderungsbereich berücksichtigen und dass die bereits vorhandenen schützenswerten Nutzungen im Rahmen der erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen vollumfänglich berücksichtigt wurden. Mit der Planung rückt die schützenswerte Nutzung nicht näher an die genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG heran, als schützenswerte Nutzungen bereits im Bestand vorhanden sind.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im Besitz eines privaten Eigentümers.

5. Planungsziele und Planinhalt

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes MD11 um ein Baugrundstück. Innerhalb eines Dorfgebietes sind Wohngebäude allgemein zulässig. Ein Zusammenführen des Baugebietes MD11 und MD10 erfolgt nicht. Es handelt sich hierbei um die Reduzierung der privaten Grünfläche zugunsten einer baulichen Nachverdichtung.

5.2 Begründung der Änderungsinhalte

Planzeichnung

Für die Erweiterung des Baugebietes MD-11 wird die zeichnerische Festsetzung für die Baugrenze neu getroffen. Hierzu wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Ursprungsbebauungsplanes ein weiteres bemaßtes Baufenster festgesetzt. Für das Baugrundstück gelten darüber hinaus die Festsetzungen der Nutzungsschablone für die MD- Gebiete fort.

Somit gilt für den Änderungsbereich als Erweiterung des MD-11 Gebietes eine Grundflächenzahl von 0,3 und die offene Bauweise.

Teil B - Text

Eine inhaltliche Änderung der textlichen Festsetzungen im Teil B - Text erfolgt nicht. Diese gelten für die Erweiterung des Baugebietes MD-11 fort. Es gelten nachfolgende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Teil B – Text

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Upahl - Ortslage Kastahn -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 und Nr.9 sowie (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

b) MD - Gebiete

Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit einer Dachneigung unter 20° darf die Traufhöhe bis zu 5,50 m betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung der Grundflächen für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 unzulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In allen Baugebieten darf die konstruktive Sockelhöhe eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkte von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebenden Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils.

Örtliche Bauvorschriften

Es erfolgt eine Reduzierung der örtlichen Bauvorschriften auf die für die Erweiterungsfläche notwendigen gestalterischen Vorschriften. Es gelten nachfolgende örtliche Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

II. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. ~~Baukörper~~

~~In den MD - Gebieten müssen die Baukörper die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach erhalten. Das Längen- Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,3:1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.~~

2. Dächer

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind neben Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit roter und rotbrauner Harteindeckung ~~oder mit Rohr~~ zu decken. ~~Bei ehemals mit Rohr gedeckten Gebäuden sind ersatzweise auch Welltafeln oder Bleche in mittel- bis dunkelgrauen Farbtönen zugelassen.~~ Auf landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch rotbraune oder hellgraue Welltafeln bzw. Bleche verwendet werden.

Für die Dachneigungen werden **10°** bis 55° festgesetzt Die Walme können Neigungen bis 75° besitzen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend.

~~Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben zulässig. Liegende Dachfenster werden nur an den von der Dorfstraße nicht sichtbaren Dachflächen zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten sowie der liegenden Dachfenster darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen dem Dachaufbau und der Traufe muss ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden. Die Fensterhöhe der Gauben darf 1,0 m nicht überschreiten. Es ist jeweils nur eine Gaubenreihe zulässig. Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 60 cm und giebelseitig maximal 40 cm betragen.~~

2. Außenwände

b) MD - Gebiete

Für die Außenwandgestaltung sind rotes und rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk, glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen sowie Fachwerk mit ziegelsichtiger oder verputzter Ausfachung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.

Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist der Anteil von Holz nicht begrenzt. Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe sowie kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel. Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

3. Außenwandöffnungen

b) MD - Gebiete

An Wohngebäuden und sonstigen für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden sind die Fenster als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate entstehen. ~~Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 0,75 m² ist eine Untergliederung vorzunehmen. Fenster und Türen sind bei den o.g. Gebäuden nur aus Holz zulässig.~~

An landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und anderen Wirtschaftsgebäuden sind auch Fenster aus Beton und Metall gestattet Fenster sind in den Farben weiß oder grün zu streichen. Türen und Tore können grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun gestrichen werden. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

4. Einfriedungen

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Laubholzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Holzlattung zulässig. Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie wirtschaftlichen Zwecken dienen.

Gemauerte Pfeiler sind aus roten und rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün bzw. rotbraun zu streichen.

5. Werbeanlagen

b) MD - Gebiete

In den MD - Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden unterhalb der Traufe in Form von Schildern oder als aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung bis zu einer Größe von 0,75 m² gestattet. Selbstleuchtende Schrift ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen

~~Bei den öffentlichen Geh- und Radwegen ist eine Befestigung nur mit wassergebundenen Decken zulässig.~~ Für Zugangswege zu Gebäuden und Zufahrten auf den Grundstücken sind fugenlose Beläge unzulässig.

Bei Hofbefestigungen in den MD - Gebieten sind Natursteinpflaster oder wassergebundene Schotterdecken zu verwenden.

Begründung:

Die Festsetzung 1 zu den Baukörpern wird gestrichen, da im Baugebiet MD-11 bereits andere Baukörper im Bestand vorhanden und realisierbar sind. Es erfolgt eine Reduzierung der Festsetzung der Mindestdachneigung auf mindesten 10° in Anlehnung an die zulässige Dachneigung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und der Verzicht auf Regelungen zur Dachgestaltung. Die gestalterischen Festsetzungen zu den Außenwänden werden beibehalten, zu den Außenwandöffnungen werden die Anforderungen zurückgenommen.

Grünordnung

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationspflicht. Eine Änderung der Festsetzungen zu Grünordnung ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht erforderlich und wird nicht vorgenommen. Diese gelten für die Erweiterung des Baugebietes MD-11 fort. Es gelten nachfolgende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

III. Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

3. Die als Wiesen /Weiden festgesetzten Grünflächen sind jährlich ab dem 01.06. mind. 2 x zu mähen oder zu beweiden. Eine Beweidung darf nur zwischen dem 01.05. und dem 30.11. stattfinden. Der Abtrieb darf nicht vor dem 01.10. erfolgen. Zwischen dem 01.04. und dem 31.05. ist eine Bodenbearbeitung nicht zulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

4. Auf den als Streuobstwiesen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten bzw. standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen. Die Fläche ist entsprechend Punkt 3 zu behandeln.

5. In den MD - Gebieten sind auf den von öffentlichen Flächen einsehbaren Grundstücksteilen nur einheimische Gehölze und Obstbäume zulässig.

9. Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zuordnung M1- MD 11 ist als Ausgleich für die Beeinträchtigung des geschützten Gewässers südöstlich des MD 11- Gebietes der westliche Uferbereich des Gewässers bis zur geplanten Bebauung in einer Breite von 7,0 m von Stauden-Knöterichbeständen (*Fallopia japonica*) dauerhaft zu befreien. Die Maßnahmen werden dem Dorfgebiet 11 zugeordnet. Der Uferbereich des Gewässers ist weiterhin durch die Pflanzung von 6 Kopfweiden aufzuwerten. Die Kopfweiden sind als Stecklinge mit einer Höhe von 150-200 cm in den Arten *Salix alba* oder *Salix fragilis* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch regelmäßigen Schnitt, im Mittel alle 5 Jahre, ist die Kopfform der Bäume zu entwickeln.

11. Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zuordnung M3- MD 2, M3- MD 3, M3- MD 4, M3- MD5, M3- MD 7, M3- MD8, M3- MD 10 und M3- MD 11 sind Streuobstwiesenbereiche mit folgender Mindestgröße neu zu entwickeln: MD 2 = 500 m², MD 3 = 175 m², MD 4 = 200 m², MD 5 = 235 m², MD 7 = 285 m², MD 8 = 750 m², MD 10 = 315 m², MD 11 = 715 m². Die Maßnahmen werden den jeweils angegebenen Dorfgebieten zugeordnet. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd vorzunehmen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres durchzuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit 1-2 Großvieheinheiten je Hektar oder 5-6 Schafen je Hektar zulässig. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf den Flächen ist je 75 m² Maßnahmenfläche mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflanzgröße und Arten sind der Festsetzung III.12 zu entnehmen. Die aufgeführten Obstbaumarten können durch weitere Arten alter Sorten ergänzt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig.

12. Gehölzliste

Bäume: Hochstamm 3xv Stammumfang 18- 20 cm mit Ballen,

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Silberweide (*Salix alba*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Obstgehölze: Hochstamm von mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen,

- Apfel: „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
- Birne: „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
- Kirsch: „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gelten für den Änderungsbereich fort und sind im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Belange der Denkmalpflege

Vorhandene Denkmale

Die Ortslage von Kastahn ist in der Kreisdenkmalliste unter Nr. 1425 erfasst. Darüber hinaus ist der Transformator unter Nr. 1426 als Einzeldenkmal eingetragen. Ein wichtiges Bodendenkmal befindet sich an der Ostseite des Ortes.

Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen dem Landkreis für das Gebiet nicht vor. Damit kann keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG sind Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Hinweise zu Leitungen

Leitungen sind im Plan gemäß Bestand berücksichtigt. Auf eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten für die bestehenden Leitungen wird verzichtet. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben geschaffen. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Eigentumsrechte gesondert zu regeln bzw. zu sichern.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit den Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Die Zäsur der Baugebiet MD-11 und MD-10 durch eine private Grünfläche bleibt erhalten. Die Maßnahme ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Schutz des Außenbereiches.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Ortslage Kastahn in der Gemeinde Upahl. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und somit eine nachhaltige Inanspruchnahme von Flächen des Siedlungsbereiches. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter voraussichtlich nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tierarten zu rechnen. Mit der Aufnahme der allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sollen zukünftige Bauherren auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden, um Verletzungen des Artenschutzes zu vermeiden. Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

Schutzgut Pflanzen

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationspflicht. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Wiesenflächen und keine Einzelbäume.

Schutzgut biologische Vielfalt

Aufgrund der Nutzung der Fläche im Plangebiet als Intensivgrünland und der angrenzenden Nutzungen durch den Menschen ist die biologische Vielfalt im Änderungsbereich als sehr gering einzuschätzen.

Schutzgut Boden und Fläche

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen bereits zu Siedlungszwecken genutzte Flächen. Es soll eine zusätzliche Bebauung auf der Fläche erfolgen. Mit den beibehaltenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Änderungsbereich eine maximale Versiegelung von ca. 270 m² zulässig. Im Plangebiet sind Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet artesisches Grundwasser vorhanden. Bei Erfordernis hat eine Beauftragung zur Berücksichtigung des artesischen Grundwassers in der weiteren Planung zu erfolgen.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes, sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Vorbelastungen der Luftqualität können in einem Dorfgebiet nicht ausgeschlossen werden und sind in dem für ein Dorfgebiet zulässigen Maß hinzunehmen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Landschaftsbild ist insgesamt gering. Der Änderungsbereich wird überwiegend von der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Kastahn geprägt. Der Änderungsbereich ist eine Nachverdichtungsfläche.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

6.3 Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird das Baugebiet MD-11 um 900m² erweitert ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Baugebietsflächen Dorfgebiet MD-11	900,0
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	900,0

6.4 Kosten

Die Vorhabenträger (Bauherren) haben sich gegenüber der Gemeinde Upahl verpflichtet, alle anfallenden Kosten, die durch die Planung und die Umsetzung der Planung entstehen zu tragen.

6.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl Ortslage Kastahn wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Upahl, den.....

(Siegel)

.....
Steve Springer
Bürgermeister
der Gemeinde Upahl

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 **Anlagen**

Die Anlage 1 wird dieser Begründung als selbständiges Dokument beigelegt.

Anlage 1: Teil B – Text zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Upahl

Teil B – Text

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl - Ortslage Kastahn -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 und Nr.9 sowie (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

b) MD - Gebiete

Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit einer Dachneigung unter 20° darf die Traufhöhe bis zu 5,50 m betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung der Grundflächen für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 unzulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In allen Baugebieten darf die konstruktive Sockelhöhe eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkte von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebenden Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils.

II. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. ~~Baukörper~~

~~In den MD - Gebieten müssen die Baukörper die charakteristische Gebäudeform~~

~~des langgestreckten Hauses mit Steildach erhalten. Das Längen-Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,3:1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.~~

2. Dächer

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind neben Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit roter und rotbrauner Hartheindeckung ~~oder mit Rohr zu decken. Bei ehemals mit Rohr gedeckten Gebäuden sind ersatzweise auch Welltafeln oder Bleche in mittel- bis dunkelgrauen Farbtönen zugelassen.~~ Auf landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch rotbraune oder hellgraue Welltafeln bzw. Bleche verwendet werden.

Für die Dachneigungen werden 10° bis 55° festgesetzt Die Walme können Neigungen bis 75° besitzen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend.

~~Dachaufbauten sind nur in Form von SchlepPGAuben zulässig. Liegende Dachfenster werden nur an den von der Dorfstraße nicht sichtbaren Dachflächen zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten sowie der liegenden Dachfenster darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen dem Dachaufbau und der Traufe muss ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden. Die Fensterhöhe der Gauben darf 1,0 m nicht überschreiten. Es ist jeweils nur eine Gaubenreihe zulässig. Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 60 cm und giebelseitig maximal 40 cm betragen.~~

2. Außenwände

b) MD - Gebiete

Für die Außenwandgestaltung sind rotes und rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk, glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen sowie Fachwerk mit ziegelsichtiger oder verputzter Ausfachung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.

Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist der Anteil von Holz nicht begrenzt. Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe sowie kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel. Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

3. Außenwandöffnungen

b) MD - Gebiete

An Wohngebäuden und sonstigen für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden sind die Fenster als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate entstehen.

~~Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 0,75 m² ist eine Untergliederung vorzunehmen.~~

~~Fenster und Türen sind bei den o.g. Gebäuden nur aus Holz zulässig.~~

An landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und anderen Wirtschaftsgebäuden sind auch Fenster aus Beton und Metall gestattet Fenster sind in den Farben weiß oder grün zu streichen. Türen und Tore können grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun gestrichen werden. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

4. Einfriedungen

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Laubholzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als

Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Holzlattung zulässig. Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie wirtschaftlichen Zwecken dienen.

Gemauerte Pfeiler sind aus roten und rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün bzw. rotbraun zu streichen.

5. Werbeanlagen

b) MD - Gebiete

In den MD - Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden unterhalb der Traufe in Form von Schildern oder als aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung bis zu einer Größe von 0,75 m² gestattet. Selbstleuchtende Schrift ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen

~~Bei den öffentlichen Geh- und Radwegen ist eine Befestigung nur mit wassergebundenen Decken zulässig.~~ Für Zugangswege zu Gebäuden und Zufahrten auf den Grundstücken sind fugenlose Beläge unzulässig.

Bei Hofbefestigungen in den MD - Gebieten sind Natursteinpflaster oder wassergebundene Schotterdecken zu verwenden.

III. Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

3. Die als Wiesen /Weiden festgesetzten Grünflächen sind jährlich ab dem 01.06. mind. 2 x zu mähen oder zu beweiden.
Eine Beweidung darf nur zwischen dem 01.05. und dem 30.11. stattfinden. Der Abtrieb darf nicht vor dem 01.10. erfolgen. Zwischen dem 01.04. und dem 31.05. ist eine Bodenbearbeitung nicht zulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.
4. Auf den als Streuobstwiesen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten bzw. standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen.
Die Fläche ist entsprechend Punkt 3 zu behandeln.
5. Die als Sukzessionsflächen festgesetzten Grünflächen sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind ggf. zur Erhaltung bzw. Förderung des Bewuchses durchzuführen.
9. Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zuordnung M1- MD 11 ist als Ausgleich für die Beeinträchtigung des geschützten Gewässers südöstlich des MD 11- Gebietes der westliche Uferbereich des Gewässers bis zur geplanten Bebauung in einer Breite von 7,0 m von Stauden-Knöterichbeständen (*Fallopia japonica*) dauerhaft zu befreien. Die Maßnahmen wird dem Dorfgebiet 11 zugeordnet. Der Uferbereich des Gewässers ist weiterhin durch die Pflanzung von 6 Kopfweiden aufzuwerten. Die Kopfweiden sind als Stecklinge mit einer Höhe von 150-200 cm in den Arten *Salix alba* oder *Salix fragilis* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch regelmäßigen Schnitt, im Mittel alle 5 Jahre, ist die Kopfform der Bäume zu entwickeln.
10. Als Ausgleich für die Abnahme von Bäumen werden Einzelbaumpflanzungen mit der Zuordnung M2- MD 7 und M2- MD 8 durchgeführt. Die Maßnahmen werden den jeweils angegebenen Dorfgebieten zugeordnet. Für die Baumpflanzungen sind nur standortgerechte einheimische Baumarten gemäß Gehölzliste unter Punkt III.12 der textlichen Festsetzungen als Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

11. Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zuordnung M3- MD 2, M3- MD 3, M3- MD 4, M3- MD5, M3- MD 7, M3- MD8, M3- MD 10 und M3- MD 11 sind Streuobstwiesenbereiche mit folgender Mindestgröße neu zu entwickeln: MD 2 = 500 m², MD 3 = 175 m², MD 4 = 200 m², MD 5 = 235 m², MD 7 = 285 m², MD 8 = 750 m², MD 10 = 315 m², MD 11 = 715 m². Die Maßnahmen werden den jeweils angegebenen Dorfgebieten zugeordnet. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd vorzunehmen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres durchzuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit 1-2 Großvieheinheiten je Hektar oder 5-6 Schafen je Hektar zulässig. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf den Flächen ist je 75 m² Maßnahmenfläche mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflanzgröße und Arten sind der Festsetzung III.12 zu entnehmen. Die aufgeführten Obstbaumarten können durch weitere Arten alter Sorten ergänzt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig.

12. Gehölzliste

Bäume: Hochstamm 3xv Stammumfang 18- 20 cm mit Ballen,

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Silberweide (*Salix alba*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Obstgehölze: Hochstamm von mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen,

- Apfel: „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
- Birne: „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
- Kirsch: „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Belange der Denkmalpflege

Vorhandene Denkmale

Die Ortslage von Kastahn ist in der Kreisdenkmalldiste unter Nr. 1425 erfasst. Darüber hinaus ist der Transformator unter Nr. 1426 als Einzeldenkmal eingetragen.

Ein wichtiges Bodendenkmal befindet sich an der Ostseite des Ortes.

Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geändert durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen dem Landkreis für das Gebiet nicht vor. Damit kann keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG sind Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

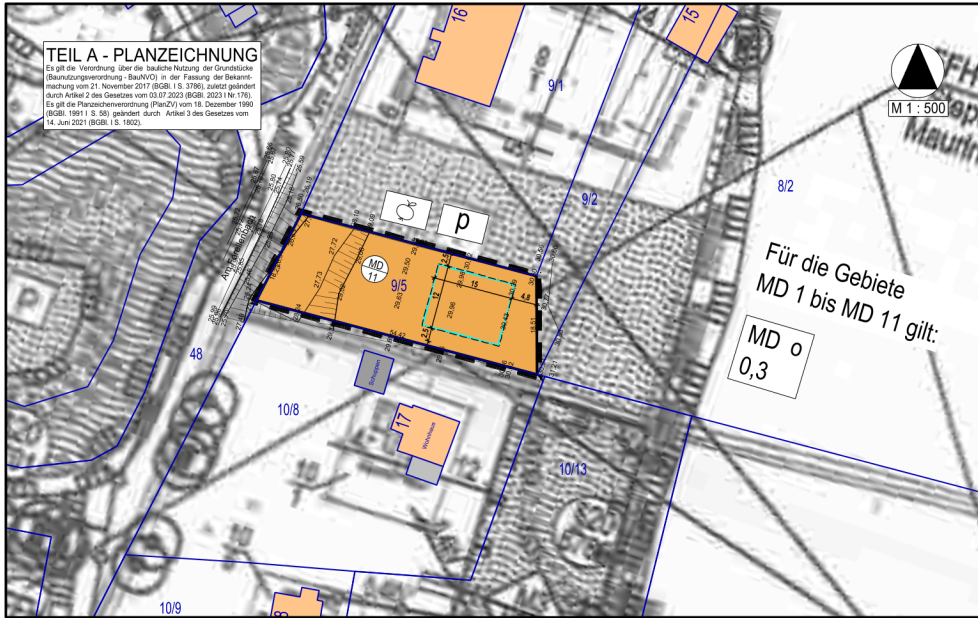
4. Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Hinweise zu Leitungen

Leitungen sind im Plan gemäß Bestand berücksichtigt. Auf eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten für die bestehenden Leitungen wird verzichtet. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben geschaffen. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Eigentumsrechte gesondert zu regeln bzw. zu sichern.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE UPAHL ORTSLAGE KASTAHN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 5 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vermessung in Metern

III. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene Böschung

Gebäudehöhen in Meter u/ NNN im System des deutschen Hauptflüßensystems (DHN)2016

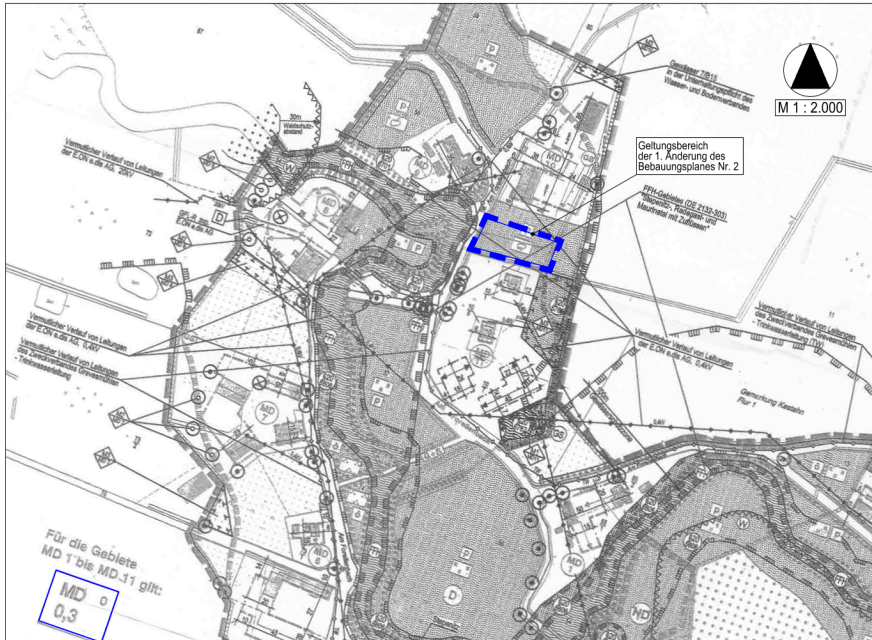
11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn, durch die Gemeindervertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrstunden von niemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 48 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 6 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Uphal, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE UPAHL - ORTSLAGE KASTAHN GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13a BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindervertretung der Gemeinde Uphal am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Satzung der Gemeinde Uphal über den Bebauungsplan Nr.2 Ortslage Kastahn



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindervertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in am erfolgt.
- Die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn erfolgt gemäß § 13a BauGB § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt und in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der Dienstzeiten im Amt-Gewesemilien Land in der Zeit vom bis zum unterstützen und äußern kann. Die Unterlagen der frühzeitigsten Unterrichtung wurden ergänzend unter <https://www.gewesemilien-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen-in-das-internet-eingestellt>.
- Die Gemeindervertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn im Verfahren nach § 13a BauGB mit Begründung geneigt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Teil B, Text mit den örtlichen Bauvorschriften und der zugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter der Adresse <https://www.gewesemilien-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen> und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/veroefflicht>. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt-Gewesemilien Land, Bauamt, Rathausplatz 1, 23636 Grevesmühlen öffentlich dienstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, mittwochs von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetseite dazu wurde in am ortsbekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Uphal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht die Unterlagen zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse <https://www.gewesemilien-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
- Die Gemeindervertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Uphal, den (Siegel) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn am wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lückenlosen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

..... den (Stempel) Unterschrift

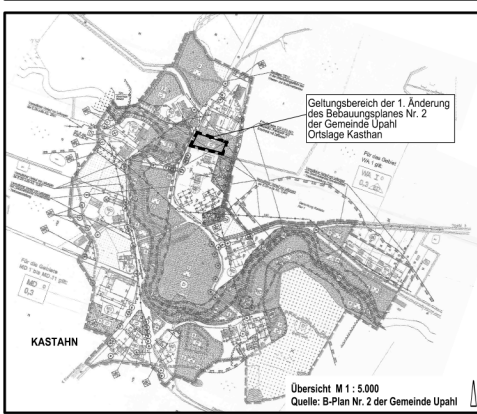
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindervertretung der Gemeinde Uphal als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindervertretung vom geneigt.

Uphal, den (Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uphal - Ortslage Kastahn, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit aufgestellt.

Uphal, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE UPAHL ORTSLAGE KASTAHN



KASTAHN

Übersicht M 1:5,000
Quelle: B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Uphal

Planungsbüro Mahnel
Ruhd-Graschted-Strasse 11
23636 Grevesmühlen

Planungsstand: September 2025
BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

Teil B – Text

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Upahl - Ortslage Kastahn -

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs.1 und 2 BauGB)
 1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - a) **WA - Gebiete**
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - b) **MD - Gebiete**
In den Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 4 und Nr.9 sowie (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
 2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - a) **WA - Gebiete**
Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt
 - b) **MD - Gebiete**
Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit einer Dachneigung unter 20° darf die Traufhöhe bis zu 5,50 m betragen.
 3. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Überschreitung der Grundflächen für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 unzulässig.
 4. **Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 **Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)**
 - a) **WA - Gebiete**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
 - b) **MD - Gebiete**
In den Dorfgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Innerhalb der Gebiete MD 1, MD 8 und MD 9 ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

5. Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

In allen Baugebieten darf die konstruktive Sockelhöhe eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkte von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebenden Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils.

6. Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten

(§ 1 Abs.10 BauNVO)

Für die überwiegend bereits bebauten Gebiete innerhalb des Plangebietes wird bestimmt, dass für vorhandene bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die bei Festsetzung der Baugebiete nach § 4 und 5 BauNVO in diesen überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wären, dass Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen und dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudehülle dienen, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Baukörper

In den MD - Gebieten müssen die Baukörper die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach erhalten. Das Längen-Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,3:1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.

2. Dächer

a) WA - Gebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter und rotbrauner sowie matter Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Es sind Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend.

Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig ist ein Dachüberstand bis maximal 40 cm zulässig.

b) MD - Gebiete

In den Dorfgebieten sind neben Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit roter und rotbrauner Harteindeckung oder mit Rohr zu decken. Bei ehemals mit Rohr gedeckten Gebäuden sind ersatzweise auch Welltafeln oder Bleche in mittel- bis dunkelgrauen Farbtönen zugelassen. Auf landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch rotbraune oder hellgraue Welltafeln bzw. Bleche verwendet werden.

Für die Dachneigungen werden 45° bis 55° festgesetzt Die Walme können Neigungen bis 75° besitzen. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachneigung nicht zwingend.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben zulässig. Liegende Dachfenster werden nur an den von der Dorfstraße nicht sichtbaren Dachflächen zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten sowie der liegenden Dachfenster darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen dem Dachaufbau und der Traufe muss ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden. Die Fensterhöhe der Gauben darf 1,0 m nicht überschreiten. Es ist jeweils nur eine Gaubenreihe zulässig. Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 60 cm und giebelseitig maximal 40 cm betragen.

2. Außenwände

a) WA - Gebiete

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes und rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk und glatt verputzte Wandflächen in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz- dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Glänzende Baustoffe und kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel sind nicht zulässig. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig.

Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Bei Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

b) MD - Gebiete

Für die Außenwandgestaltung sind rotes und rotbraunes ziegelsichtiges Mauerwerk, glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen sowie Fachwerk mit ziegelsichtiger oder verputzter Ausfachung zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.

Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist der Anteil von Holz nicht begrenzt. Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe sowie kleinteiligere Baustoffe als kleinformatige Ziegel. Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau zu streichen. Im Sockelbereich sind dunkle Farben zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

3. Außenwandöffnungen

a) WA - Gebiete

Fenster sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 1,0 m² sind Untergliederungen erforderlich.

b) MD - Gebiete

An Wohngebäuden und sonstigen für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden sind die Fenster als stehende Rechteckformate auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate entstehen.

Bei Fenstern mit einer Glasfläche von mehr als 0,75 m² ist eine Untergliederung

vorzunehmen.

Fenster und Türen sind bei den o.g. Gebäuden nur aus Holz zulässig.

An landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und anderen Wirtschaftsgebäuden sind auch Fenster aus Beton und Metall gestattet Fenster sind in den Farben weiß oder grün zu streichen. Türen und Tore können grün, blau, rotbraun oder dunkelbraun gestrichen werden. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

4. Einfriedungen

a) WA - Gebiete

Einfriedungen von Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Laubholzhecken oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün oder rotbraun zu streichen.

b) MD -Gebiete

In den Dorfgebieten sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Laubholzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Holzlattung zulässig. Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie wirtschaftlichen Zwecken dienen.

Gemauerte Pfeiler sind aus roten und rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen. Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben weiß, dunkelgrün bzw. rotbraun zu streichen.

5. Werbeanlagen

a) WA - Gebiete

Werbeanlagen sind in den WA - Gebieten nur als Schilder an Zäunen oder an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m zulässig. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung erlaubt.

b) MD - Gebiete

In den MD - Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden unterhalb der Traufe in Form von Schildern oder als aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung bis zu einer Größe von 0,75 m² gestattet. Selbstleuchtende Schrift ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen

Bei den öffentlichen Geh- und Radwegen ist eine Befestigung nur mit wassergebundenen Decken zulässig. Für Zugangswege zu Gebäuden und Zufahrten auf den Grundstücken sind fugenlose Beläge unzulässig.

Bei Hofbefestigungen in den MD - Gebieten sind Natursteinpflaster oder wassergebundene Schotterdecken zu verwenden.

7. Abfallbehälter

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

8. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauernd zu erhalten. Beim Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese in standortgerechten heimischen Arten nachzupflanzen. Pflegemaßnahmen an den Gehölzen sowie das Köpfen von Weiden sind gestattet.
2. Die als schmale Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Kopfweidenreihen und Feldhecken sind zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Abgängige Teile sind artengleich zu ersetzen.
3. Die als Wiesen /Weiden festgesetzten Grünflächen sind jährlich ab dem 01.06. mind. 2 x zu mähen oder zu beweiden.
Eine Beweidung darf nur zwischen dem 01.05. und dem 30.11. stattfinden. Der Abtrieb darf nicht vor dem 01.10. erfolgen. Zwischen dem 01.04. und dem 31.05. ist eine Bodenbearbeitung nicht zulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.
4. Auf den als Streuobstwiesen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten bzw. standortgerechte Obstgehölze zu pflanzen. Die Fläche ist entsprechend Punkt 3 zu behandeln.
5. Die als Sukzessionsflächen festgesetzten Grünflächen sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind ggf. zur Erhaltung bzw. Förderung des Bewuchses durchzuführen.
6. Die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche ist gegenüber der umliegenden Sukzessionsfläche durch einen Zaun abzugrenzen, um die Sukzessionsfläche vor Zerstörungen zu schützen.
7. In den WA - Gebieten ist in den Vorgärten eine Bepflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung kann aus Baum-, Strauch- oder Staudengruppen bzw. deren Kombination bestehen. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil.
8. In den MD - Gebieten sind auf den von öffentlichen Flächen einsehbaren Grundstücksteilen nur einheimische Gehölze und Obstbäume zulässig.
9. Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zuordnung M1- MD 11 ist als Ausgleich für die Beeinträchtigung des geschützten Gewässers südöstlich des MD 11- Gebietes der westliche Uferbereich des Gewässers bis zur geplanten Bebauung in einer Breite von 7,0 m von Stauden-Knöterichbeständen (*Fallopia japonica*) dauerhaft zu befreien. Die Maßnahmen wird dem Dorfgebiet 11 zugeordnet. Der Uferbereich des Gewässers ist weiterhin durch die Pflanzung von 6 Kopfweiden aufzuwerten. Die Kopfweiden sind als Stecklinge mit einer Höhe von 150-200 cm in den Arten *Salix alba* oder *Salix fragilis* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch regelmäßigen Schnitt, im Mittel alle 5 Jahre, ist die Kopfform der Bäume zu entwickeln.
10. Als Ausgleich für die Abnahme von Bäumen werden Einzelbaumpflanzungen mit der Zuordnung M2- MD 7 und M2- MD 8 durchgeführt. Die Maßnahmen werden den jeweils angegebenen Dorfgebieten zugeordnet. Für die Baumpflanzungen

sind nur standortgerechte einheimische Baumarten gemäß Gehölzliste unter Punkt III.12 der textlichen Festsetzungen als Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

11. Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zuordnung M3- MD 2, M3- MD 3, M3- MD 4, M3- MD5, M3- MD 7, M3- MD8, M3- MD 10 und M3- MD 11 sind Streuobstwiesenbereiche mit folgender Mindestgröße neu zu entwickeln: MD 2 = 500 m², MD 3 = 175 m², MD 4 = 200 m², MD 5 = 235 m², MD 7 = 285 m², MD 8 = 750 m², MD 10 = 315 m², MD 11 = 715 m². Die Maßnahmen werden den jeweils angegebenen Dorfgebieten zugeordnet. Auf den Flächen ist eine zweimalige Mahd vorzunehmen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres durchzuführen. Alternativ ist ein extensive Beweidung mit 1-2 Großvieheinheiten je Hektar oder 5-6 Schafen je Hektar zulässig. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf den Flächen ist je 75 m² Maßnahmenfläche mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Pflanzgröße und Arten sind der Festsetzung III.12 zu entnehmen. Die aufgeführten Obstbaumarten können durch weitere Arten alter Sorten ergänzt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unzulässig.

12. Gehölzliste

Bäume: Hochstamm 3xv Stammumfang 18- 20 cm mit Ballen,

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
- Silberweide (*Salix alba*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Obstgehölze: Hochstamm von mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen,

- Apfel: „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
- Birne: „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
- Kirsch: „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Belange der Denkmalpflege

Vorhandene Denkmale

Die Ortslage von Kastahn ist in der Kreisdenkmalliste unter Nr. 1425 erfasst. Darüber hinaus ist der Transformator unter Nr. 1426 als Einzeldenkmal eingetragen.

Ein wichtiges Bodendenkmal befindet sich an der Ostseite des Ortes.

Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von

Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen dem Landkreis für das Gebiet nicht vor. Damit kann keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG sind Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Hinweise zu Leitungen

Leitungen sind im Plan gemäß Bestand berücksichtigt. Auf eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten für die bestehenden Leitungen wird verzichtet. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben geschaffen. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Eigentumsrechte gesondert zu regeln bzw. zu sichern.