

Gemeinde Upahl

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10GV/2015-149				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 26.01.2015 Verfasser: G. Matschke				
Satzung der Gemeinde Upahl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Am Hofteich" in Sievershagen hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
05.02.2015	Gemeindevertretung Upahl				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl fasst den Beschluss, den am 10.09.2014 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Auf diese Verfahrensumstellung ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.
2. Die Entwürfe der Planunterlagen und der Begründung werden gebilligt und für die Auslegung bestimmt. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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.

Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat bereits den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen gefasst. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden und im Osten durch die Hauptstraße bzw. rückwärtige Grundstücksteile der bebauten Grundstücke an der Hauptstraße,
- im Norden durch bebaute Grundstücke am Schmiedeweg,
- Im Nordosten durch das Grundstück des Bauernhofes, Hauptstraße Nr. 8 und zugehörige Grünflächen,
- Im Südwesten durch die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks der Hausnummern 14a – 14f der Hauptstraße.

Im Aufstellungsbeschluss ist noch nicht über die Wahl zur Anwendung des Verfahrens entschieden worden.

Die Gemeinde Uphl ergänzt ihren Beschluss dahingehend, dass sie nach Prüfung den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufstellt. Hierauf wird in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen. Die Umstellung des Verfahrens wird durch die Gemeindevertretung entsprechend beschlossen.

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind sowohl städtebauliche Entwicklungsabsichten als auch die Anpassung bzw. Reduzierung der gestalterischen Vorgaben ausschlaggebend. Daher teilt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in zwei Teilbereiche. Für den Teilbereich 1 sollen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 geändert und an die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde angepasst werden. Weiterhin werden für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auch die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen angepasst. Der Teilbereich 2 wird lediglich hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen geändert. Für den Teilbereich 2 bleiben die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 auch zukünftig bestehen.

Unter Berücksichtigung des nunmehr vorhandenen Bestandes innerhalb des Teilbereiches 1 wird nach neuen Überlegungen für die Bebauung gesucht. Die Erschließung ist bereits hergestellt. Die Straße als Haupteerschließungsstraße besteht. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen und befestigten Flächen wurden beseitigt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im ländlichen Bereich ist die Bereitstellung von Grundstücken für eine Neubebauung vorgesehen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 werden auf die nun beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

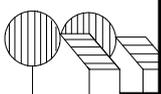
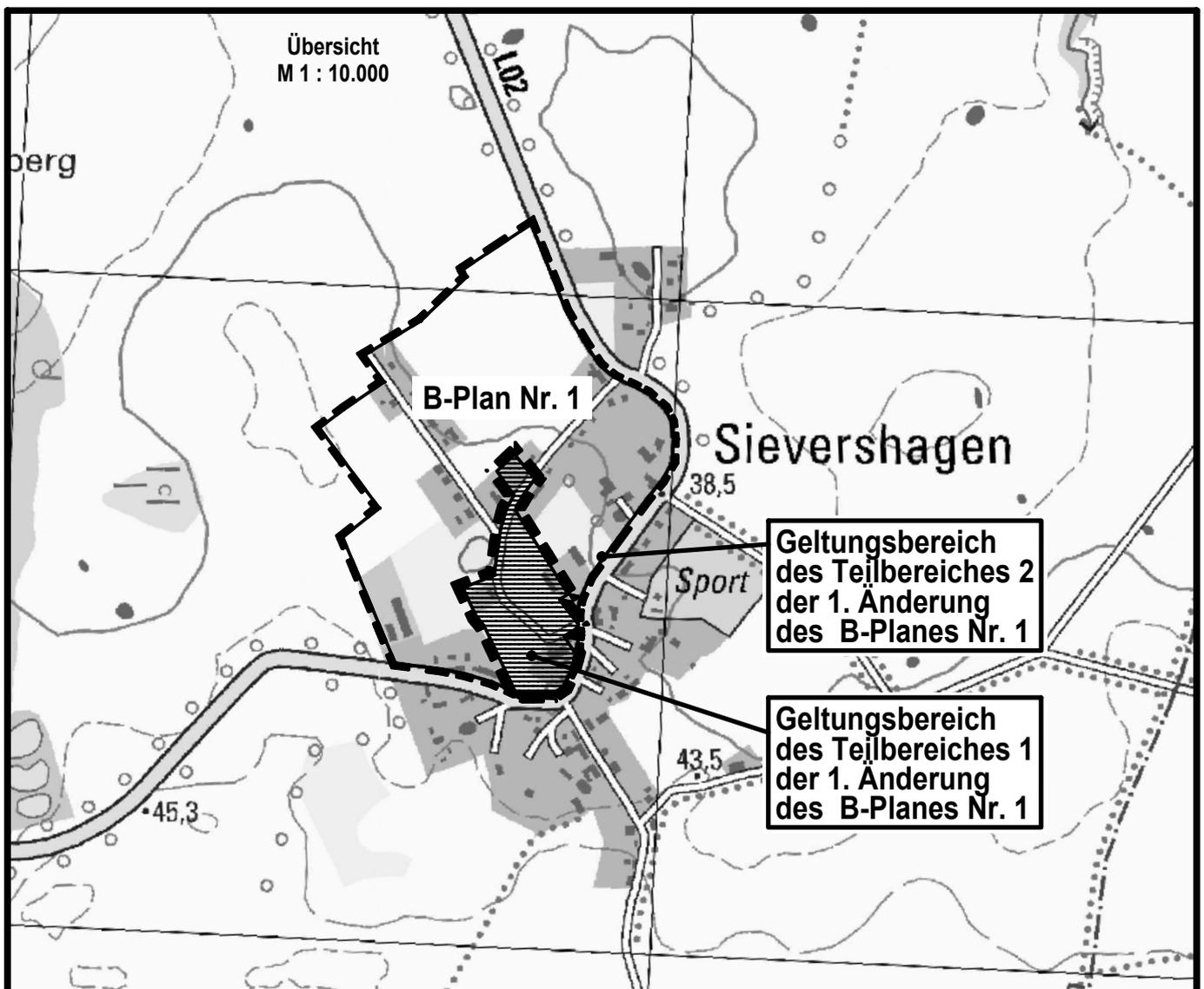
Anlage/n:

- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - textliche Festsetzungen
- Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

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



Planungsbüro Mahnel

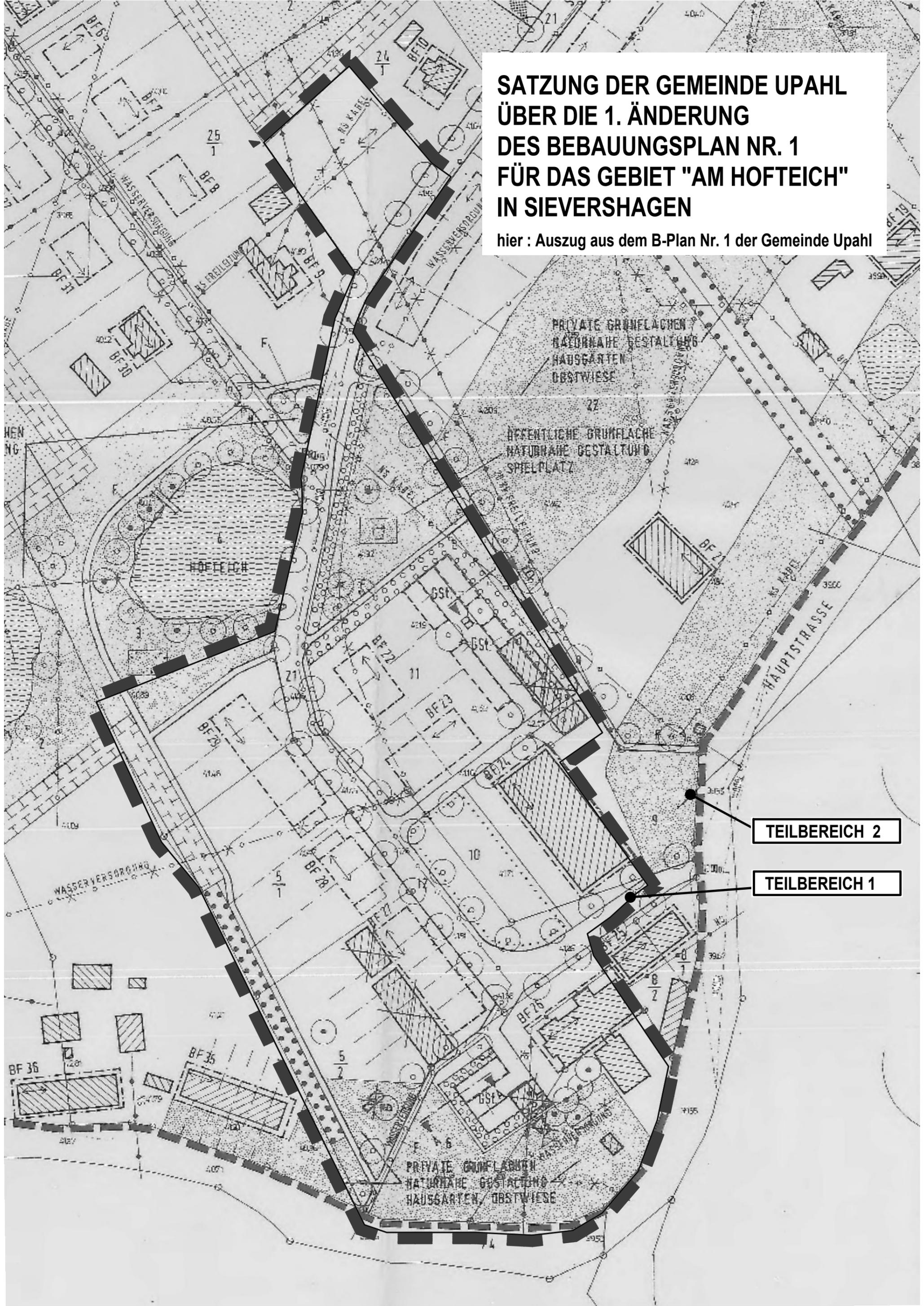
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

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

hier : Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Uphal



TEILBEREICH 2

TEILBEREICH 1

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



M 1 : 1.000

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF



GEMARKUNG SIEVERSHAGEN
FLUR 1

Höhenbezug MHN (DHHN92)

GEMARKUNG
DORF SIEVERSHAGEN
FLUR 1

TEILBEREICH 2

TEILBEREICH 1

Höhenbezug NHN (DHHN92)
GEMARKUNG SIEVERSHAGEN
FLUR 1

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser (TW)
- Schmutzwasser (SW)
- Druckleitung (DL)
- Regenwasser (RW)
- alter Regenwasser-Kanal (RWa)

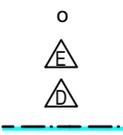
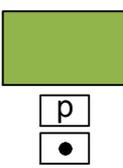
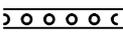
GEM
DORF SI

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

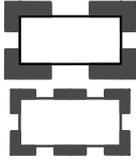
Teilgebiete	WS
Art der Nutzung	WS Kleinsiedlungs- gebiet gem. § 2 BauNVO
Bauweise	 ⁰
GRZ-Grundflächenzahl	0,2
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 4,50m
maximale Oberkante	OK _{max} = 9,00m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 10 (2) 1 BauNVO
0,2 TH _{max} 4,50m OK _{max} 9,00m <u>41,95</u> 	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,2 als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt Höhenbezugspunkt, z.B. 41,95m ü NHN	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 19 (1) BauNVO Par. 10 (3), 10 (4) BauNVO
	BAUWEISE Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigten Bereich Geh- und Radweg	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche private Grünfläche Gartenland	Par. 9 (1) 15 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (1) 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



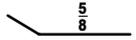
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl - Teilbereich 1 (Änderung Planungsrecht und Gestaltung)

Par. 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl - Teilbereich 2 - (Änderung Gestaltung)

Par. 9 (7) BauGB

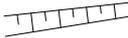
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



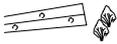
vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandene Böschung



vorhandene Gehölze



vorhandener Schacht / Leuchte

• 41.90

Höhenangaben in Meter ü NHN



Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am erfolgt.

Upahl, den.....
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.

Upahl, den.....
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Upahl, den.....
(Siegel)
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung der Gemeinde Upahl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Upahl, den.....
(Siegel)
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Upahl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Upahl deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Upahl, den.....
(Siegel)
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Upahl, den.....
(Siegel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....
(Stempel)
Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Upahl, den.....
(Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Upahl, den.....
(Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit am ausgefertigt.

Upahl, den.....
(Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht 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) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Upahl, den.....
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET „AM HOFTEICH“ IN SIEVERSHAGEN
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB UND § 86 LBAU O M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl am.....folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „am Hofteich“ in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B – TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ der Gemeinde Sievershagen werden von dem Bebauungsplan Nr. 1 abweichende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten somit nicht länger für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Für den Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.

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

- 1.1 Innerhalb der nach § 2 BauNVO festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete sind allgemein zulässig:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- 1.2 Innerhalb der nach § 2 BauNVO festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige Wohnung mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.3 Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind innerhalb der nach § 2 BauNVO festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

- 2.1 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete gilt die Grundflächenzahl 0,2 entsprechend § 17 BauNVO.
- 2.2 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete beträgt die maximal zulässige Traufhöhe TH_{max} 4,50 m über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.
- 2.3 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete beträgt die maximal zulässige Oberkante OK_{max} 9,00 m über dem Bezugspunkt. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei allen Dachformen mit Dachfirst, gilt der Dachfirst als Oberkante.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Innerhalb der festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb sowie seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl hinter der von der Straße zu beurteilenden hinteren Baugrenze als auch vor der von der Straße zu beurteilenden vorderen Baugrenze unzulässig.
- 4.2 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der von der Straße zu beurteilenden hinteren Baugrenze, zulässig.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Teilbereiches 1 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind als gärtnerisch genutzte Flächen zu entwickeln.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Fläche am südlichen Rand des Teilbereiches 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Herstellung einer 5 m tiefen Hecke vorgesehen. Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die In der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete gelten für die einzelnen Grundstücke die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Für Grundstücke, für die kein

Höhenbezugspunkt festgesetzt ist, gilt die mittlere Höhe der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten nächstgelegenen Fahrbahnfläche als Bezugshöhe.

- 8.2 In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden nicht unter der Geländehöhe liegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Teilbereiche 1 und 2) werden von der Satzung über die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung der Gemeinde Hanshagen für die Ortsteile Hanshagen, Sievershagen und Blieschendorf abweichende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung gelten nicht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die nachfolgend getroffenen Festsetzungen maßgebend.

1. DÄCHER

- 1.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Halbwalmdächer und Walmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 35° bis 60° zulässig.
- 1.2 Der Traufgiebel darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Traufgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.
- 1.3 Abweichend davon sind für Betriebsgebäude flache Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Es sind nur Flachdachziegel oder metallische Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen zulässig.
- 1.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Reet oder unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dachsteinen entsprechend rotorangen bis roten Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbregeister RAL 840 HR Nr. 2000 - 2004, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der RAL-Farben Nr. 7010 - 7022, 7024, 7026, und 7043 einzudecken. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.
Glänzende, glasierte und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.5 Gauben dürfen eine maximale Breite von 3/4 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig.
- 1.6 Für Garagen, überdachte Stellplätzen und Nebengebäuden gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.7 Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in derselben Dachneigung anzubringen wie für das Hauptdach des Hauptgebäudes bzw. des Nebengebäudes. Aufgeständerte Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Grundstück unzulässig; Photovoltaikanlagen sind nur am Gebäude und auf dem Dach zulässig.

2. FASSADEN

- 2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz entsprechend den weißen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 9001 – 9003, 9010, 9018 und 1013 und entsprechend den gelben Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 1013 und 1015 oder in ziegelrotem Sichtmauerwerk entsprechend den rötlichen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 2002-2004, 2008-2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 oder in Fachwerk auszuführen. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Giebeldreiecke dürfen mit Holz verkleidet werden.
- 2.2 Abweichend davon sind für Betriebsgebäude Außenwände aus Holz sowie mit profilierten Blechen entsprechend den grauen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 7000 – 7005 und entsprechend den dunkelgrünen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 6002 – 6005. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

3. FENSTER

- 3.1 Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Fensterformate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten in stehende Formate unterteilt werden. Für Giebeldreiecke sind abweichende Fensterformen zulässig.
- 3.2 Stichbögen sind an der Oberseite der Öffnung zulässig. Der Stich darf maximal 15 % der Breite der Öffnung betragen.

4. EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben, als Feldstein- oder Ziegelmauer oder als freiwachsende/geschnittene Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
- 4.2 Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

5. ABFALLBEHÄLTER

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- 5.2 Die Standorte von Abfallbehältern sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.
- 5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

6. WERBEANLAGEN

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig.
- 6.2 Werbeanlagen sind nur an den Außenwänden der Gebäude zulässig.

6.3 Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegung oder Lichtwechsel zeigen.

7. SONSTIGES

7.1 Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

7.2 Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Dach- und Wandflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften II.1.-II.6. nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

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

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

2. BODENSCHUTZ

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

Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

3. MUNITIONSFUNDE

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

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölze

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

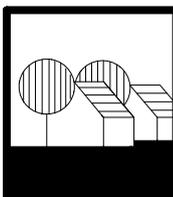
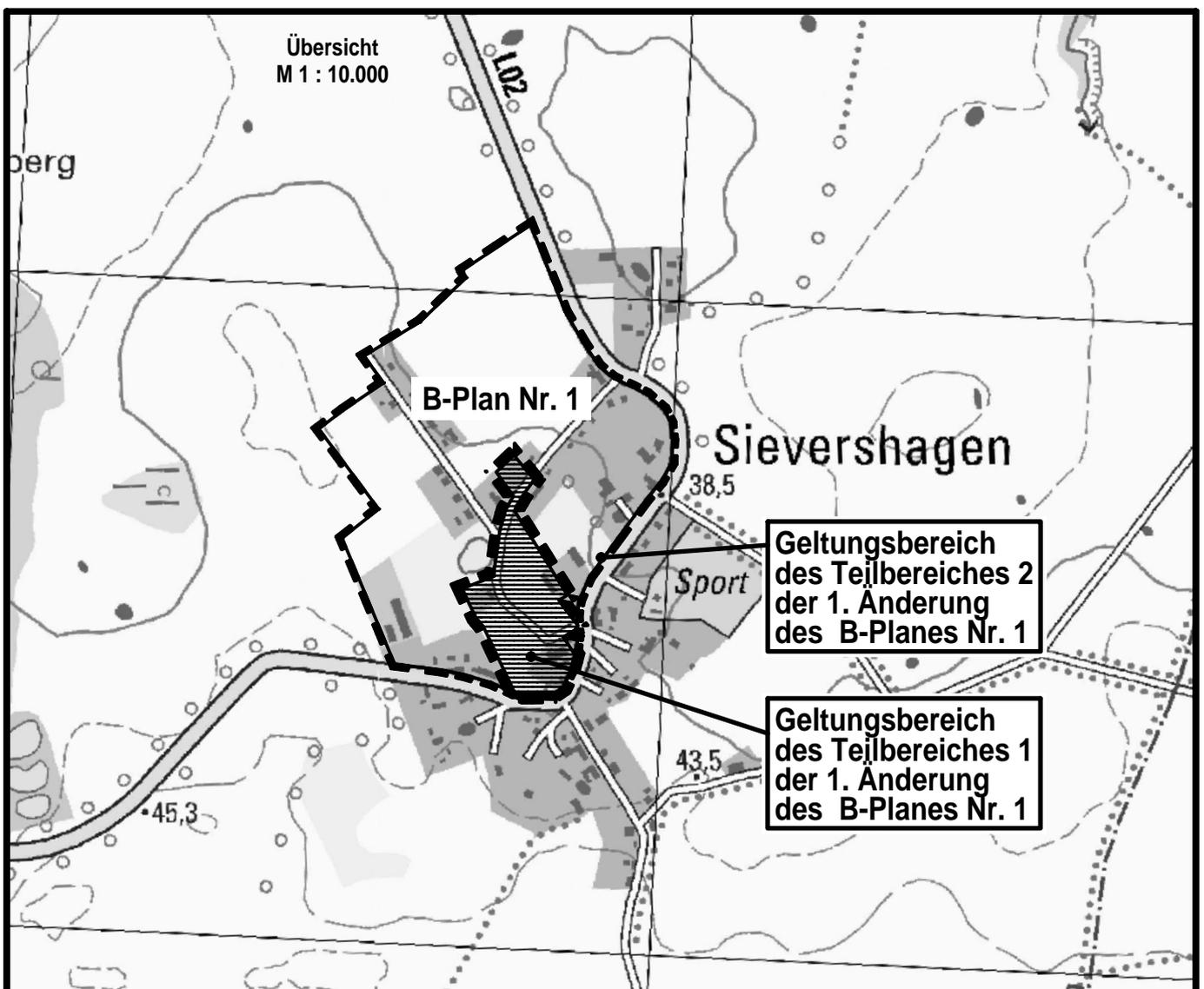
6. AUFNAHME – UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES

Aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bekannt, dass sich im Plangebiet Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Falls Punkte des Lagenetzes und Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen von Baumaßnahmen berührt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder

Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herzustellen zu lassen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4	Rechtsgrundlagen	4
2.5	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.6	Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB	5
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm MW	6
3.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
3.5	Flächennutzungsplan	9
3.6	Landschaftsplan	9
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5.	Planungsziele	12
5.1	Planungsziel	12
5.2	Städtebauliches Konzept	13
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	16
6.5	Grünflächen	17
6.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
6.7	Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Gehölzen	17
6.8	Höhenlage	17

7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
7.1	Dächer	18
7.2	Fassaden	19
7.3	Fenster	19
7.4	Einfriedungen	19
7.5	Abfallbehälter	20
7.6	Werbeanlagen	20
7.7	Sonstiges	20
7.8	Ordnungswidrigkeiten	20
8.	Immissions- und Klimaschutz	20
9.	Verkehrliche Erschließung	21
10.	Ver- und Entsorgung	21
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung	21
10.2	Brandschutz/ Löschwasser	22
10.3	Energieversorgung	22
10.4	Gasversorgung	22
10.5	Telekommunikation	22
10.6	Abfallentsorgung	22
11.	Flächenbilanz	22
12.	Auswirkungen der Planung	23
13.	Nachrichtliche Übernahmen	23
13.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	23
14.	Hinweise	23
14.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	23
14.2	Bodenschutz	23
14.3	Munitionsfunde	24
14.4	Artenschutzrechtliche Belange	24
14.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	24
14.6	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	24
TEIL 3	Ausfertigung	25
1.	Beschluss über die Begründung	25
2.	Arbeitsvermerke	25

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

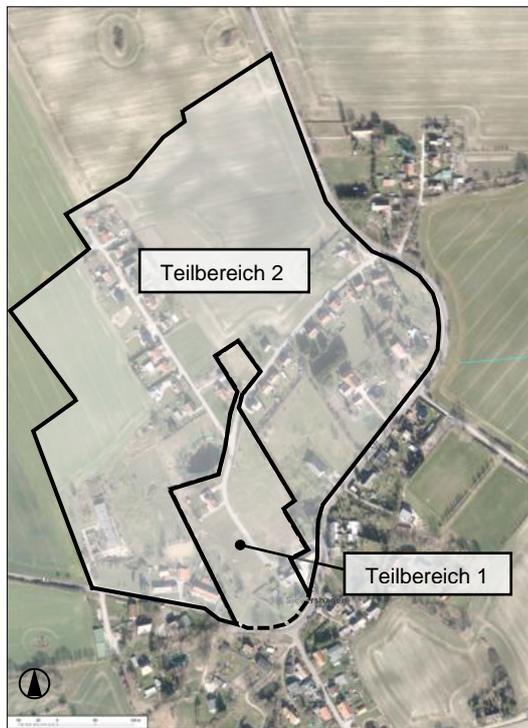


Abbildung 1: Übersicht der Teilbereiche
Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

Der Ortsteil Sievershagen befindet sich ca. 3,2 km westlich der Ortslage Upahl, der namensgebende Hauptort der Gemeinde. Die nahegelegenste Stadt mit zentralörtlicher Funktion ist Grevesmühlen etwa 6 km nördlich von Sievershagen. Seit 01.01.2011 gehören die drei Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Hanshagen (darunter auch der Ortsteil Sievershagen) zur Gemeinde Upahl. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 wurde noch von der Gemeinde Hanshagen am 07.02.1996 als Satzung beschlossen und am 19.07.1996 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nun durch die Gemeinde Upahl durchgeführt. Es ist beabsichtigt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in 2 Teilbereiche zu gliedern. Für den Teilbereich 1 werden sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch Festsetzungen zur äußeren

Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Im Teilbereich 1 gelten somit keinerlei Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 fort. Für den Teilbereich 2, werden neue und im Vergleich zur Ortsgestaltungssatzung reduzierte gestalterische Festsetzungen formuliert. In diesem Teilbereich 2 sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 auch zukünftig gültig.

Die Gemeinde verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung und dessen 1. Änderung. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (beide Teilbereiche) des Bebauungsplanes Nr. 1 ist beabsichtigt, die Anzahl der Festsetzungen hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben zu reduzieren, sodass die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 weniger einschränkend sind, als jene Festsetzungen in der Ortsgestaltungssatzung. Darüber hinaus ist beabsichtigt, langfristig auch die derzeit geltende Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1 wird im Süden durch die Hauptstraße, im Norden durch Randbereiche des Hofteiches bzw. Flächen für die Landwirtschaft und bebaute Grundstücke am Schmiedeweg/ Siedlerweg, im Osten durch das Grundstück des Bauernhofes, Hauptstraße Nr. 8 sowie zugehörige Grünflächen und im Südwesten durch die Grundstücksgrenze des Grundstücks der Hausnummern 14a – 14f der Hauptstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 der 1. Änderung entspricht den Grenzen des Ursprungsplanes, abzüglich des Teilbereichs 1 der 1. Änderung. Zur besseren Verständlichkeit sind die Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Abgrenzungen der beiden Teilbereiche in der Abbildung 1 dargestellt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft M/V mbH vom 16.12.2014.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Upahl besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet (s. 2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB).

2.4 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind sowohl städtebauliche Entwicklungsabsichten als auch die Anpassung bzw. Reduzierung der gestalterischen Vorgaben ausschlaggebend. Daher teilt sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in zwei Teilbereiche. Für den Teilbereich 1 sollen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 geändert und an die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde angepasst werden. Weiterhin werden für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auch die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen angepasst. Der Teilbereich 2 wird lediglich hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen geändert. Für den Teilbereich 2 bleiben die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 auch zukünftig bestehen.

Unter Berücksichtigung des nunmehr vorhandenen Bestandes innerhalb des Teilbereiches 1 wird nach neuen Überlegungen für die Bebauung gesucht. Die Erschließung ist bereits hergestellt. Die Straße als Haupteerschließungsstraße besteht. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen und befestigten Flächen wurden beseitigt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im ländlichen Bereich ist die Bereitstellung von Grundstücken für eine Neubebauung vorgesehen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 werden auf die nun beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde angepasst. Für den Teilbereich 1 sollen weiterhin die Planungsziele für den Randbereich neu formuliert werden. Hierbei sollen der bauliche und der planungsrechtliche Bestand in Einklang mit zukünftigen Entwicklungsabsichten gebracht werden.

Für den Teilbereich 2 der 1. Änderung sollen lediglich gestalterische Festsetzungen getroffen bzw. geändert und im Vergleich zur Ortsgestaltungssatzung reduziert werden.

2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung/ Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gegeben. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für andere Maßnahmen der Innenentwicklung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Gegenstand ist die Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale im Rahmen einer Bebauungsplanänderung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Damit ist der vorliegende Bebauungsplan der Fallgruppe 1 gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 6

Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht (s. 4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte).

Entsprechend den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Ebenfalls entfällt die Erforderlichkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (in dem vorliegenden Fall der Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (Fiktionsregelung). Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit nicht erforderlich.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Landesraumentwicklungsprogramm vom 30.05.2005 ist für den Bereich der Ortslage Sievershagen ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In der Nähe befinden sich Trassen des großräumigen und überregionalen Straßennetzes. Weitere Festlegungen werden für den Bereich der Ortslage Sievershagen nicht getroffen.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP MV.

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

werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (vgl. 3.1.4 (2) RREP, nachträglich übernommen aus 3.1.4 (6) LREP).

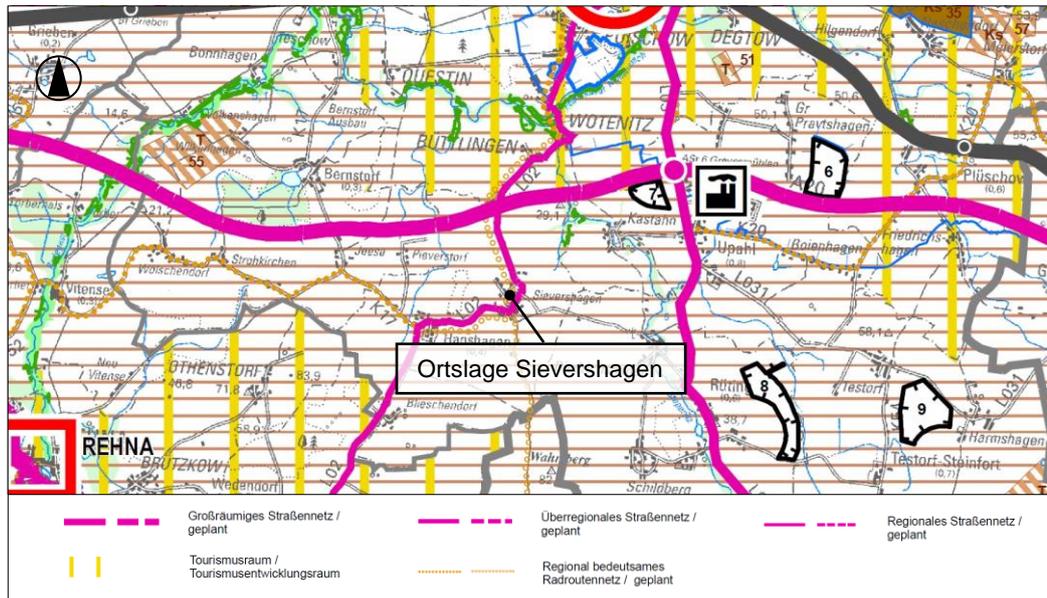


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Ortslage Sievershagen

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwintende Wat- und Wasservögel (Karte Ia; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
 - im näheren Umfeld:
 - Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel
 - Nahrungsgebiete rastender Wasservogelarten, bevorzugt auf Agrarflächen
 - regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen (im näheren Umfeld)
 - Bewertung der Rastgebietsfunktionen
 - Landflächen und Binnengewässer
 - mittel bis hoch (Bewertungsstufe 2)
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib; GLP):
 - keine Darstellung
- Bodenpotential (Karte II; GLP):
 - Funktionsbereiche:
 - Lehme/ Tieflehme
 - grundwasserbestimmt/ staunass
 - > 40% hydromorph
 - Komplexe Bewertung der Bodenpotentiale (Bewertungsstufen):
 - mittel bis hoch (2)

- Wasserpotential (Karte III; GLP):
 - Grundwasser:
 - Grundwasserneubildung Klasse 2: mittlere Bedeutung
 - Versickerung des Niederschlages durchschnittlich 10-15%
 - Nutzbares Grundwasserdargebot Klasse 4: sehr hohe Bedeutung [$> 10.000\text{m}^3/\text{d}$]
- Landschaftsbildpotential (Karte IV; GLP):
 - wertvolle Landschaftsbildelemente
 - markante Allee
 - Bewertungsstufe
 - mittlere bis hohe Bewertung
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V; GLP):
 - keine Darstellung
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI; GLP):
 - Infrastruktur Natur- und Landschaftserleben
 - Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII; GLP):
 - keine Darstellung
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII; GLP):
 - Charakteristik der Naturräume:
 - Grundmoräne

Die genannten Darstellungen beziehen sich nicht ausschließlich auf die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung. Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

3.5 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt (nachträglich koloriert) aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen maßgeblich Kleinsiedlungsgebiete (WS) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park oder Spielplatz dargestellt. Die heutige Gemeinde Uphal entstand durch Fusion der Gemeinden Uphal und Hanshagen; für die ehemaligen Gemeinden bestehen jeweils Flächennutzungspläne, die als Teilflächennutzungspläne fortgelten. Weiterhin werden im Flächennutzungsplan innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Altlastenstandort sowie ein Naturdenkmal dargestellt.

Gegenüber (östlich) des Teiches weichen die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Hier ist eine Wohnbebauung vorgesehen; im Flächennutzungsplan wird jedoch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist dadurch nicht beeinträchtigt.

3.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Uphal existiert nicht.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Hanshagen ist am 19.07.1996 rechtsverbindlich geworden. Da sich der Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 lediglich auf die gestalterischen Festsetzungen auswirkt, wird im Folgenden maßgeblich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingegangen.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 1 ist eine Wohnbebauung bzw. ein Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO vorgesehen. Einzelne Flächen wurden - ebenfalls wie auch zukünftig - als Grünflächen festgesetzt.

Nordöstlich der Erschließungsstraße wurde eine Fläche für Gemeinbedarf sowie weitere Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Der Gebäudebestand in diesem Bereich, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 1 gesichert wurde, ist nicht mehr existent.

Im südlichen Bereich sind die damals bereits vorhandenen Gebäude ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen gesichert worden. Dieser

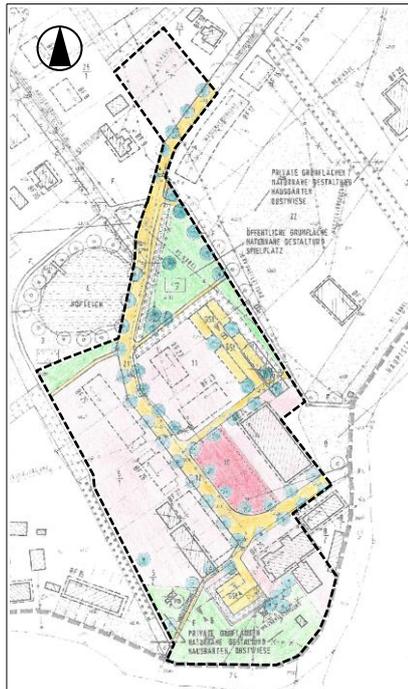


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 mit Abgrenzung des Teilbereiches 1 der 1. Änderung (nachträglich koloriert)

Gebäudebestand ist auch gegenwärtig noch vorhanden. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gemeinschaftsstellplätze und der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nunmehr obsolet. Auf diesen Flächen soll zukünftig ebenfalls eine Wohnbebauung mit Grünflächen im rückwärtigen Bereich erfolgen. Im westlichen Bereich des Teilbereiches 1 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist ein Kleinsiedlungsgebiet mit einem westlich daran anschließenden Fußweg, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindungen für Baumpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der nördlich daran anschließende Hofteich wird auf Grund des fehlenden Planungserfordernisses nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Im nördlichen Bereich (gegenüber des Hofteiches) ist eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt worden. Im Norden daran schließt sich ein weiteres Kleinsiedlungsgebiet an.

4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte

Östlich der vorhandenen Erschließungsstraße ist eine Brache (OBD) mit Spontan- und Ruderalvegetation im Übergang zu einer degradierten Glatthafer-Wiese (GIM) ausgebildet, wobei sich der Übergang in Süd-Nord-Richtung vollzieht. Am östlichen Rand des Plangebiets, angrenzend zu großflächigen Hausgärten mit Großbäumen (PGB), haben sich Siedlungsgebüsche (PHX) aus einheimischen Arten vorwiegend Brombeere (*Bromus spec. aggr.*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) etabliert. Außerdem sind angepflanzte Obstgehölze vorhanden, die zu den Siedlungsgehölzen aus heimischen Baumarten gezählt werden können (PWX). Daran abschließend im Norden verläuft an der östlichen Plangebietsgrenze eine Rotbuchenhecke, welche zu dem Biotoptyp PHZ gehört. Ein Weg ist in diesem Bereich nicht vorhanden, nur neben dem ersten Grundstück an der Straße wurde ein etwa 2 m breiter Streifen zum Betreten gemäht. Hinsichtlich der auf dem Nachbargrundstück liegenden Hecken wird empfohlen, bei der Parzellierung der Grundstücke entsprechende Regelungen zur Pflege der vorhandenen Hecken zu treffen.

Im nördlichsten Bereich ist zwischen bebauten Grundstücken eine kleine Weide eingezäunt. Es handelt sich um artenarmes Grünland (GIM) mit niedrigem-mittlerem Weidedruck, da zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nur ein Jungrind weidete. Die Erschließungsstraße (OVL) im Nordwesten führt am Hofteich vorbei. Der Teich ist sehr naturnah ausgebildet mit Wasservegetation, Uferröhricht und begleitenden Gehölzen, weshalb er als naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SE) angesprochen wird. Er dient als Löschwasserentnahmestelle. Neben dem Hofteich sind ein Spielplatz (PZS) und Zierrasenflächen (PER) vorhanden.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich zwischen Einzelgehöften (ODE) eine größere Koppel (GIM), auf der sich zur Zeit der Kartierung keine Weidetiere befanden. Sie wies dementsprechend Bracheerscheinungen z. B. gehäufte Vorkommen von Weideunkräutern wie Rainfarn, Distel oder Ampfer auf. Die Kräuter und Stauden nehmen aber einen Anteil weniger 50 % ein. Um die Koppel schließen sich Nutzgärten (PGN) mit zugehörigen Gehölzen (PWX), ein Volleyballplatz (PZO) sowie eine alte, solitär stehende Winter- Linde (Tilia cordata - BBA) an.

Der südliche Teil des Vorhabengebiets ist durch diverse Nutzungen bzw. Strukturen geprägt: dörflich geprägte Wohn- und Nebengebäude wie Schuppen oder Garagen (ODE), gärtnerische Strukturen (Zierhecke = PHW, Beet mit Gemüse und Zierstauden = PEB, Zierrasen = PER) und Gehölzbestände. Es gibt sowohl nicht einheimische Ziergehölze aus Lebensbäumen oder Scheinzypressen (PHW), Nadelbäume (Gemeine Fichten - BBA) als auch jüngere und ältere Laubbäume z.B. Berg- Ahorn oder Linde (BBJ oder BBA). Die Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm in 1,30 m Höhe über dem Erdboden sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die nahegelegensten internationalen Schutzgebiete sind das

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

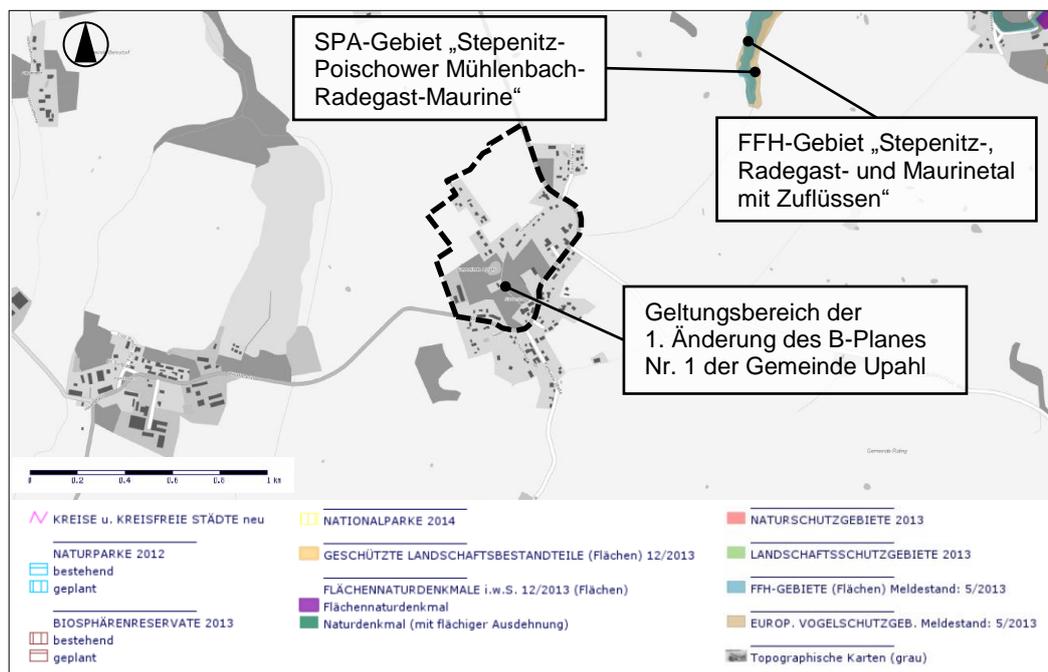


Abbildung 5: internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung der Ortslage Sievershagen
Quelle: eigene Darstellung nach <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Beide befinden sich in über 1 km Entfernung zum Plangebiet (s. Abb. 2). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete können auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz MV geschützte Bäume. Die Mehrheit der geschützten Bäume ist zum Erhalt festgesetzt. Für die in der Planzeichnung als entfallend dargestellte geschützte Weide ist ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz zu stellen.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Bericht vom Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau Palasis liegt mit Datum vom Januar 2015 vor. Zusammenfassend kommt das Baugrundgutachten zu folgendem Ergebnis:

„Hinweise auf konkrete Schadstoffeinträge durch gewerbliche Nutzung oder größermächtige Ablagerungen von Fremdstoffen konnten nicht festgestellt werden; die Aufschüttungen geben sich organoleptisch weitgehend unauffällig. Eine unmittelbare oder mittelbare Gefahr geht von den Aufschüttungen nicht aus.“

„Die gewachsenen mineralischen Geschiebelehm/mergelböden (und vereinzelt vorhandenen sandigen Einlagerungen) weisen für die vorgesehene Erschließung und Bebauung des Baugebietes generell ausreichende Tragfähigkeiten auf. [...] Gegen die vorgesehene Wohnbebauung im Baugebiet bestehen baugrundtechnisch generell keine Bedenken. [...] Eine Unterkellerung von Gebäuden ist im Baugebiet generell möglich.“

„Der Untergrund im Bebauungsgebiet wird deutlich dominiert von bindigen Geschiebeböden dominiert, die stark wasserstauend sind und keine ausreichenden Durchlässigkeiten aufweisen. Die anstehenden Böden sind nicht in der Lage, anfallendes Regenwasser zeitnah und ohne Zwischenspeicherung zu versickern. [...] Das Versickerungspotential des Untergrundes im B-Plangebiet Nr. 1 ist somit zusammenfassend als gering einzustufen. Eine Regenwasserversickerung ist gemäß DWA-A138 im Baugebiet Nr. 20 2.BA nicht möglich.“

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Die Planungsziele sind unter Berücksichtigung der Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu betrachten. Für den Teilbereich 1 sollen die bestehenden Festsetzungen geändert werden, um einen attraktiven Wohnstandort entsprechend den Entwicklungsabsichten der Gemeinde planungsrechtlich vorzubereiten. Die stark verdichtete Bebauung soll durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern ersetzt werden.

Wie bisher ist auch zukünftig ein Kleinsiedlungsgebiet WS vorgesehen. Die maximal zulässige Traufhöhe wird unter Berücksichtigung der Höhe der vorhandenen Straße bzw. der Geländehöhe der Grundstücke festgesetzt. Die bisherige Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen als Angabe in m über HN ist nicht länger vorgesehen. Als Bauweise wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der Charakteristik eines Kleinsiedlungsgebietes die offene Bauweise festgesetzt.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen neu gefasst und im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und zur Ortsgestaltungssatzung reduziert werden. Letztes gilt für beide Teilbereiche. Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden weiterhin die Planungsziele für den Randbereich neu formuliert und gesichert. Hierbei sollen der bauliche und der planungsrechtliche Bestand in Einklang mit zukünftigen Entwicklungsabsichten gebracht werden. Maßgeblich wird diesbezüglich der Bereich des Hofteiches betrachtet. Der im Ursprungsplan vorgesehene Weg, welcher südlich, westlich und nördlich um den Hofteich herum verläuft, ist in dieser Form im südlichen Bereich nicht mehr realisierbar. Der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Weg wurde noch nicht realisiert. Der Geltungsbereich wird daher südlich des Hofteiches so gewählt, dass die Herstellung eines Weges unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und dessen 1. Änderung ermöglicht wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 hinsichtlich des Weges westlich und nördlich des Hofteiches sollen weiterhin Bestand haben. Ein Planungserfordernis besteht in diesen Bereichen nicht. Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung ist so gewählt, dass der Weg südlich des Hofteiches planungsrechtlich gesichert ist.

Die vorhandene Hecke, gegenüber (östlich) des Teiches, soll auch zukünftig erhalten werden, da sie sich naturräumlich gut in den vorhandenen Bestand einfügt. Daher sind diese Flächen mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzt worden, auch wenn die Hecke selbst nicht gesetzlich geschützt ist. Die festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Gehölzen berücksichtigen dabei die Erreichbarkeit der Grundstücke insofern, dass die jeweils seitlichen Bereiche der Grundstücke von den Festsetzungen freigehalten wurden. In diesen Bereichen können somit Grundstückszufahren etc. realisiert werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Änderungen des Teilbereiches 2 beziehen sich lediglich auf gestalterische Festsetzungen. Daher wird hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes maßgeblich auf den Teilbereich 1 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eingegangen.

Das städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen eine straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Der östliche Bereich des Teilbereiches 1 ist demnach neu zu ordnen; die ursprünglichen Ziele (s. 4.1. planungsrechtliche Ausgangssituation) werden nicht länger verfolgt. In allen Bereichen ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und/ oder Doppelhäusern vorgesehen. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der Orientierung der Grundstücke so gewählt, dass eine möglichst hohe Variabilität der Gebäude bei gleichzeitig angemessener Freihaltung von grundstücksbezogenen Freiflächen gewährleistet wird. Um dem Charakter des Ortsbildes auch zukünftig zu entsprechen, sind rückwärtige Bereiche im Anschluss an die festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete als öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als absolute Höhe unter Bezug auf einen definierten Höhenpunkt festgesetzt. Für die Baugebiete südlich, westlich und nördlich des Schmiedeweges gilt die Höhe dieser Erschließungsstraße als Bezugspunkt. Für das Baugebiet östlich der Straße wird das Gelände entsprechend der Vermessung als Bezugspunkt herangezogen, da dieser Bereich deutlich über der Fahrbahn des Schmiedeweges liegt.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 1 vorgesehene Wegführung um den Hofteich herum soll auch weiterhin verfolgt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Herstellung des Weges westlich und nördlich des Teiches auch weiterhin gesichert. Für die Fläche südlich des Teiches sind Änderungen auf Grund des gegenwärtigen Bestandes erforderlich. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass nördlich des realisierten Wohngebäudes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, auf der eine entsprechende Wegeverbindung hergestellt werden kann. Auf die lagegenaue Festsetzung des Weges wird verzichtet, da ein Weg auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park ohnehin planungsrechtlich zulässig ist. Für die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Wege östlich und westlich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung ergeben sich keine neuen Anforderungen. Diese werden daher nicht in den Geltungsbereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung einbezogen.

Für beide Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die öffentlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen geändert/ neu festgesetzt. Die bisher geltenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 werden hierbei deutlich reduziert und an die Entwicklungsabsichten der Gemeinde angepasst. Die künftig geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in den Teilbereichen 1 und 2 weichen ebenfalls von denen der Ortsgestaltungssatzung ab. Die Festsetzungen der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung sind umfangreicher als die der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind zukünftig die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 maßgeblich. Die Ortsgestaltungssatzung, die langfristig ebenfalls geändert werden soll, findet hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Anwendung.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ der Gemeinde Sievershagen werden von dem Bebauungsplan Nr. 1 abweichende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten somit nicht länger für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Für den Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.

In der nebenstehenden Abbildung sind die Teilbereiche nochmals verdeutlicht.

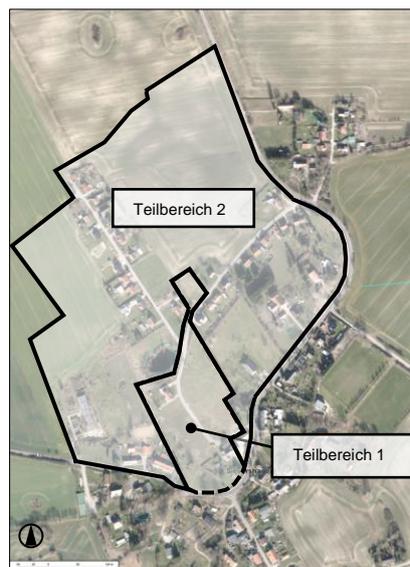


Abbildung 6: Übersicht der Teilbereiche
Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)

Innerhalb der nach § 2 BauNVO festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete sind allgemein zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Innerhalb der nach § 2 BauNVO festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Wohnung mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind innerhalb der nach § 2 BauNVO festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird wie auch im Bebauungsplan Nr. 1 ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Die Charakteristik eines Kleinsiedlungsgebietes (Durchmischung von Wohnen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) bleibt auch künftig das Ziel der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der dörflichen, kleinteiligen Struktur und der Lage des Teilbereiches 1 der 1. Änderung werden die gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil der Satzung. Die Ansiedlung einer Tankstelle in diesem inneren Bereich der Gemeinde ist aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des Immissionsschutzes auszuschließen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximalen Oberkante (OK_{max}).

bestimmt.

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete gilt die Grundflächenzahl 0,2 entsprechend § 17 BauNVO.

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete beträgt die maximal zulässige Traufhöhe TH_{max} 4,50 m über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete beträgt die maximal zulässige Oberkante OK_{max} 9,00 m über dem Bezugspunkt. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei allen Dachformen mit Dachfirst, gilt der Dachfirst als Oberkante.

Hinsichtlich der GRZ wird auf die Obergrenze in Kleinsiedlungsgebieten gem. § 17 BauNVO orientiert. Eine festgesetzte Überschreitung der Obergrenze der GRZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist nicht beabsichtigt, wenngleich eine Überschreitung der GRZ von 50 vom Hundert gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist. Mit der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe und Oberkante wird die Gebäudehöhe hinreichend bestimmt. Es sind eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Um dieses Ziel entsprechend planungsrechtlich zu sichern, sind die maximal zulässige Traufhöhe, die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die mindestens einzuhaltende Dachneigung (s.u.) entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung hinsichtlich der Traufhöhe ermöglicht ebenfalls die Herstellung eines Dremfels.

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

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die offene Bauweise wurde unter Berücksichtigung des Standortes und des Planungszieles der Gemeinde gewählt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sowie rückwärtiger Grundstücksteile sicherstellen. Gleichzeitig ist eine Variabilität hinsichtlich der Lage der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken gegeben. Die Zulässigkeit von Hausgruppen entspricht nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde in diesem Bereich. Sie würden darüber hinaus auch unharmonisch im städtebaulichen Gefüge der bereits realisierten Gebäude wirken. Daher sind Hausgruppen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb sowie seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl hinter der von der Straße zu beurteilenden hinteren Baugrenze als auch vor der von der Straße zu beurteilenden vorderen Baugrenze unzulässig.

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der von der Straße zu beurteilenden hinteren Baugrenze, zulässig.

Der vordere, zur Straße orientierte Bereich der Grundstücke, soll als Vorgarten ausgebildet werden. Daher ist es beabsichtigt, diese Flächen von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb der Baugrenzen sollen sowohl Haupt- als auch Nebengebäude nach §§ 12 und 14 BauNVO zugelassen werden können. Der hintere Bereich der Grundstücke ist für private Gärten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - also Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen - vorgesehen. Garagen und Stellplätze werden in diesem Bereich der Grundstücke ausgeschlossen, um das gewünschte Erscheinungsbild privater Gärten auf rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen und den Grad der Bodenversiegelung für Zufahren u.ä. einzuschränken.

**6.5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Geltungsbereich des Teilbereiches 1 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind als gärtnerisch genutzte Flächen zu entwickeln.

**6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Fläche am südlichen Rand des Teilbereiches 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Herstellung einer 5 m tiefen Hecke vorgesehen. Es sind einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**6.7 Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die In der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

**6.8 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete gelten für die einzelnen Grundstücke die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Für Grundstücke, für die kein Höhenbezugspunkt festgesetzt ist, gilt die mittlere Höhe der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten nächstgelegenen Fahrbahnfläche als Bezugshöhe

In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden nicht unter der Geländehöhe liegen.

Grundsätzlich gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte als untere Bezugshöhe. Für Bereiche, für die keine Höhenangaben zur Verfügung stehen, wurde die bereits realisierte Verkehrsfläche als Bezugshöhe bestimmt. Dies gilt maßgeblich für bereits bebaute Bereiche.

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Teilbereiche 1 und 2) werden von der Satzung über die 1. Änderung der Satzung zur Ortsgestaltung der Gemeinde Hanshagen für die Ortsteile Hanshagen, Sievershagen und Blieschendorf abweichende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung gelten nicht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die nachfolgend getroffenen Festsetzungen maßgebend.

Die Begründung der einzelnen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erfolgt nach Erörterung und Beschlussfassung (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) durch die Gemeindevertretung.

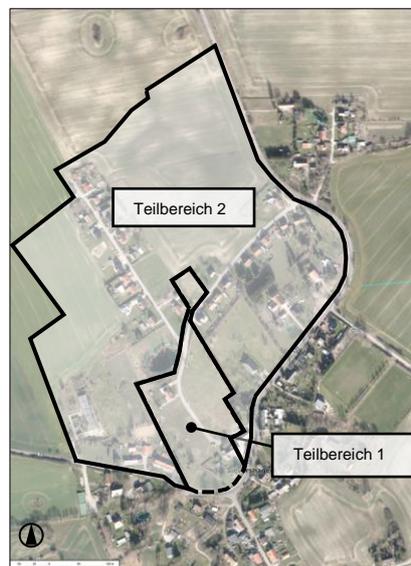


Abbildung 7: Übersicht der Teilbereiche
Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

7.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Halbwalmdächer und Walmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 35° bis 60° zulässig.

Der Traufgiebel darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Traufgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.

Abweichend davon sind für Betriebsgebäude flache Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Es sind nur Flachdachziegel oder metallische Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Reet oder unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dachsteinen entsprechend rotorangen bis roten Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 2000 - 2004, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der RAL-Farben Nr. 7010 - 7022, 7024, 7026, und 7043 einzudecken. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Glänzende, glasierte und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Gauben dürfen eine maximale Breite von 3/4 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätzen und Nebengebäuden gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in derselben Dachneigung anzubringen wie für das Hauptdach des Hauptgebäudes bzw. des Nebengebäudes. Aufgeständerte Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Grundstück unzulässig; Photovoltaikanlagen sind nur am Gebäude und auf dem Dach zulässig.

7.2 Fassaden

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz entsprechend den weißen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 9001 – 9003, 9010, 9018 und 1013 und entsprechend den gelben Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 1013 und 1015 oder in ziegelrotem Sichtmauerwerk entsprechend den rötlichen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 2002-2004, 2008-2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 oder in Fachwerk auszuführen. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Giebeldreiecke dürfen mit Holz verkleidet werden.

Abweichend davon sind für Betriebsgebäude Außenwände aus Holz sowie mit profilierten Blechen entsprechend den grauen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 7000 – 7005 und entsprechend den dunkelgrünen Farbtönen der Übersichtskarte RAL – K 1 Farbbregister RAL 840 HR Nr. 6002 – 6005. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

7.3 Fenster

Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Fensterformate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten in stehende Formate unterteilt werden. Für Giebeldreiecke sind abweichende Fensterformen zulässig.

Stichbögen sind an der Oberseite der Öffnung zulässig. Der Stich darf maximal 15 % der Breite der Öffnung betragen.

7.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben, als Feldstein- oder Ziegelmauer oder als freiwachsende/geschnittene Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

7.5 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Die Standorte von Abfallbehältern sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Außenwänden der Gebäude zulässig.

Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegung oder Lichtwechsel zeigen.

7.7 Sonstiges

Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Dach- und Wandflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

7.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften II.1.-II.6. nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. Immissions- und Klimaschutz

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

Vorsorglich wird folgender Hinweis gegeben:

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen VwV- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen

schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind die 20 kV-Freileitungen und Transformatorenstationen (Niederfrequenzanlagen) so umzuverlegen und zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird. Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

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

Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben, Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung umzusetzen.

Da im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen wurden, wird auch in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet.

9. Verkehrliche Erschließung

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird durch die bereits realisierte Straße „Schmiedeweg“ verkehrlich erschlossen. Eine weitere planungsrechtliche Vorbereitung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich; die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung

Die Gemeinde Upahl wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Wotenitz zentral versorgt. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Upahl ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Die innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung vorhandenen Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Zweckverband entsorgt. Die Schmutzwasserentsorgung kann, bis auf den nördlichen Bereich des Flurstückes 11/2 westlich des Hofteiches, gesichert werden. Für den benannten Bereich sind keine Anlagen zur Beseitigung des Schmutzwassers vorhanden. Der Zweckverband wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung vorhandenen Anlagen/ Leitungen zur Abwasserbeseitigung sind in der Planzeichnung dargestellt.

Auf befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll über vorhandene Anlagen abgeleitet und dem Hofteich zugeführt werden. Die innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung liegenden Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

10.2 Brandschutz/ Löschwasser

Die Sicherung des Brandschutzes wird durch den Hofteich sichergestellt. Der Hofteich wird bereits gegenwärtig als Löschwasserteich genutzt, sodass davon auszugehen ist, dass technische Anforderungen an den Löschwasserteich gewährleistet sind. Der Teilbereich 1 der 1. Änderung liegt vollständig innerhalb des 300 m Radiuses der Löschwasserentnahmestelle.

10.3 Energieversorgung

Die E.DIS AG wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als Träger öffentlicher Belange zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Gasversorgung

Ob Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Gas vorhanden sind, wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens ermittelt. Die E.ON Hanse wird als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt.

10.5 Telekommunikation

Die Telekom wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beteiligt und aufgefordert, eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

10.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg.

11. Flächenbilanz

Baugebiete	19.532,5 m²
davon Flächen innerhalb von Baugrenzen	7.931,1 m ²
und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	120 m ²
Verkehrsflächen	2971,6 m²
davon Geh- und Radweg	223,9 m ²
Grünflächen	6.799,3 m²

Aus der oben dargestellten Flächenbilanz ergibt sich eine Gesamtfläche von **29.304,4 m²**.

12. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend den getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Upahl planungsrechtlich vorbereitet.

Die Erschließung ist bereits vor Änderung des Bebauungsplanes realisiert worden.

Ein Ausgleichserfordernis der durch Bauvorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich auf Grund der Fiktionsregelung (s. 2.6 Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB) nicht.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt.

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

14. Hinweise

14.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

14.2 Bodenschutz

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die

Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

14.3 Munitionsfunde

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

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

14.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölze

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

14.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

14.6 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bekannt, dass sich im Plangebiet Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Falls Punkte des Lagenetzes und Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen von Baumaßnahmen berührt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herzustellen zu lassen.

