

Gemeinde Upahl

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10GV/2015-160				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.06.2015 Verfasser: G. Matschke				
Satzung der Gemeinde Upahl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Am Hofteich" in Sievershagen hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
09.07.2015	Gemeindevertretung Upahl				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl billigt die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die zugehörige Begründung und bestimmt diese für die erneute Auslegung. Hierbei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB weiterhin bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (farbig in Planzeichnung Teil (A) und Text Teil (B) gekennzeichnet) abgegeben werden können.
2. Das Plangebiet des Teilbereiches 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen wird wie folgt 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.
3. Die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die zugehörige Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Hierbei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.
4. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt.
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.
6. 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 Gemeinde Upahl hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen, bestehend aus Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) und die Begründung lagen in der Zeit vom 25.03.2015 bis zum 27.04.2015 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. In Auswertung der vorgetragenen Belange und abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich Anregungen und Stellungnahmen, die im Planverfahren beachtlich sind und zu einer Änderung des Planentwurfes führen.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hat der Landkreis Nordwestmecklenburg erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes vorgetragen. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes setzt die Zulässigkeit von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als Hauptnutzungen voraus und diese Nutzungen müssen auch realisiert werden, sonst droht die Funktionslosigkeit des Kleinsiedlungsgebietes. Das Wohnen auf großen Grundstücken mit Nutzgärten zur Eigenversorgung und Ergänzung des Einkommens ist aufgrund der niedrigen Preise und der universellen Verfügbarkeit der Lebensmittel nicht mehr gegeben und entspricht nicht mehr dem heutigen Wohnverhalten. Das heutige Wohnverhalten ist geprägt durch ein gartenbezogenes Wohnen mit Bäumen, Büschen, Zierpflanzen, Rasenflächen und geringem Obst- und Gemüseanbau. Insofern ist die gartenbaumäßige Eigenversorgungsfunktion entfallen. Der Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes ist nicht mehr gegeben und somit auch nicht festsetzbar. Den Bedenken des Landkreises wird gefolgt und die Art der baulichen Nutzung wird geändert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die Änderungen werden in den Planunterlagen (Planzeichnung Teil-A, Text Teil-B) farbig gekennzeichnet, wegfallende Festsetzungen werden gestrichen. Das vorhandene Naturdenkmal wird mit den erforderlichen Schutzabständen berücksichtigt. Die Begründung wird an die Zielsetzungen angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Unter Würdigung der bestehenden Wohnbebauung wird lediglich anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung berührt nur den Teilbereich 1 der 1. Änderung. Die Festsetzungen des Teilbereiches 2 der 1. Änderung bleiben von der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange unberührt. Die Gemeinde Upahl bestimmt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die geänderten und ergänzten Teile werden in den Planunterlagen (Planzeichnung Teil-A, Text Teil-B) als solche gekennzeichnet. Darüber hinaus bestimmt die Gemeinde Upahl, dass mit dem erneuten Entwurf nur die berührten Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme werden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Dies hält die Gemeinde aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen als angemessen.

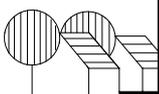
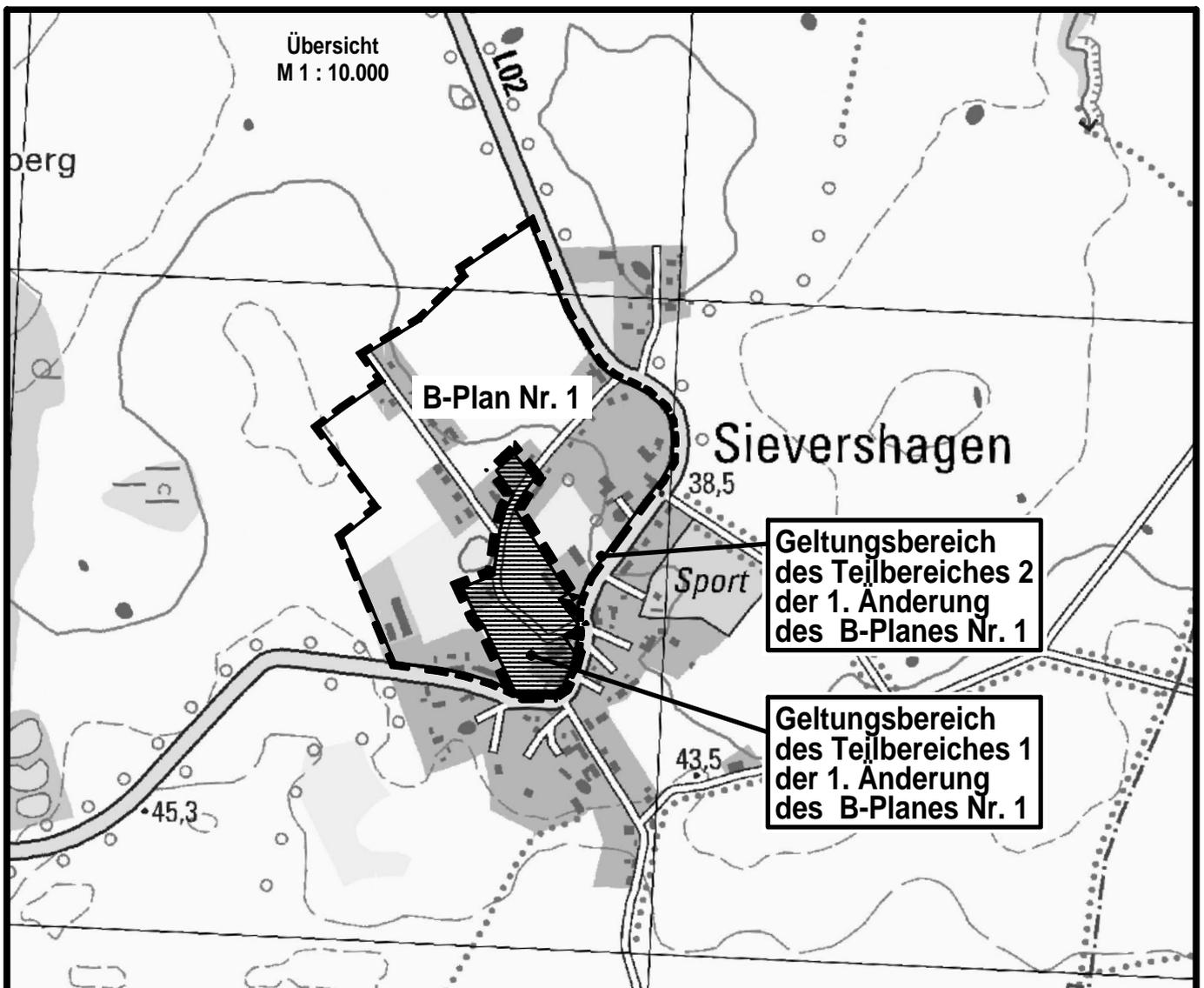
Eine vollständige Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nach dem erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Anlage/n: Erneute Entwurfsunterlagen (Teil A-Planzeichnung, Teil B-Text und 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: 09. Juli 2015

ERNEUTER ENTWURF



M 1 : 1.000

Planungsstand:
09. Juli 2015

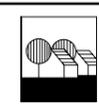
**ERNEUTER
ENTWURF**



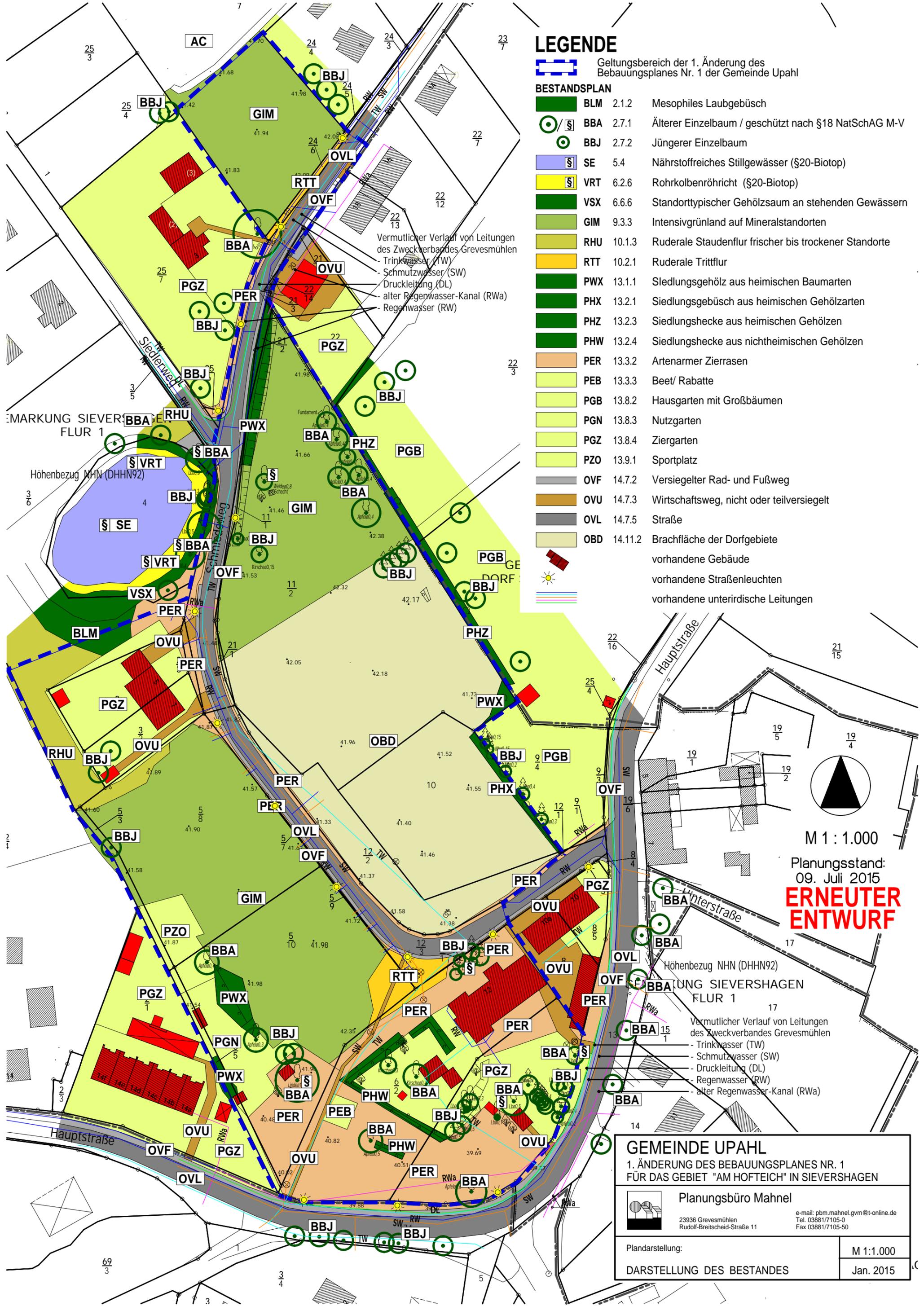
LEGENDE

 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl

GEMEINDE UPAHL
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN

 **Planungsbüro Mahnel**
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:	M 1:1.000	IG HA
LUFTBILD	Jan. 2015	



LEGENDE

- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl**
- BESTANDSPLAN**
- BLM 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch
 - BBA 2.7.1 Älterer Einzelbaum / geschützt nach §18 NatSchAG M-V
 - BBJ 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum
 - SE 5.4 Nährstoffreiches Stillgewässer (§20-Biotop)
 - VRT 6.2.6 Rohrkolbenröhricht (§20-Biotop)
 - VSX 6.6.6 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern
 - GIM 9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten
 - RHU 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte
 - RTT 10.2.1 Ruderale Trittflur
 - PWX 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
 - PHX 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
 - PHZ 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
 - PHW 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
 - PER 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
 - PEB 13.3.3 Beet/ Rabatte
 - PGB 13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen
 - PGN 13.8.3 Nutzgarten
 - PGZ 13.8.4 Ziergarten
 - PZO 13.9.1 Sportplatz
 - OVf 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg
 - OVU 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
 - OVL 14.7.5 Straße
 - OBD 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete
- vorhandene Gebäude
 vorhandene Straßenleuchten
 vorhandene unterirdische Leitungen

EMARKUNG SIEVERSHAGEN
FLUR 1

Höhenbezug MHN (DHHN92)



M 1 : 1.000

Planungsstand:
09. Juli 2015
**ERNEUERTE
ENTWURF**

Höhenbezug NHN (DHHN92)
EMARKUNG SIEVERSHAGEN
FLUR 1

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

GEMEINDE UPAHL
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN



Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planendarstellung:
DARSTELLUNG DES BESTANDES

M 1:1.000
Jan. 2015

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

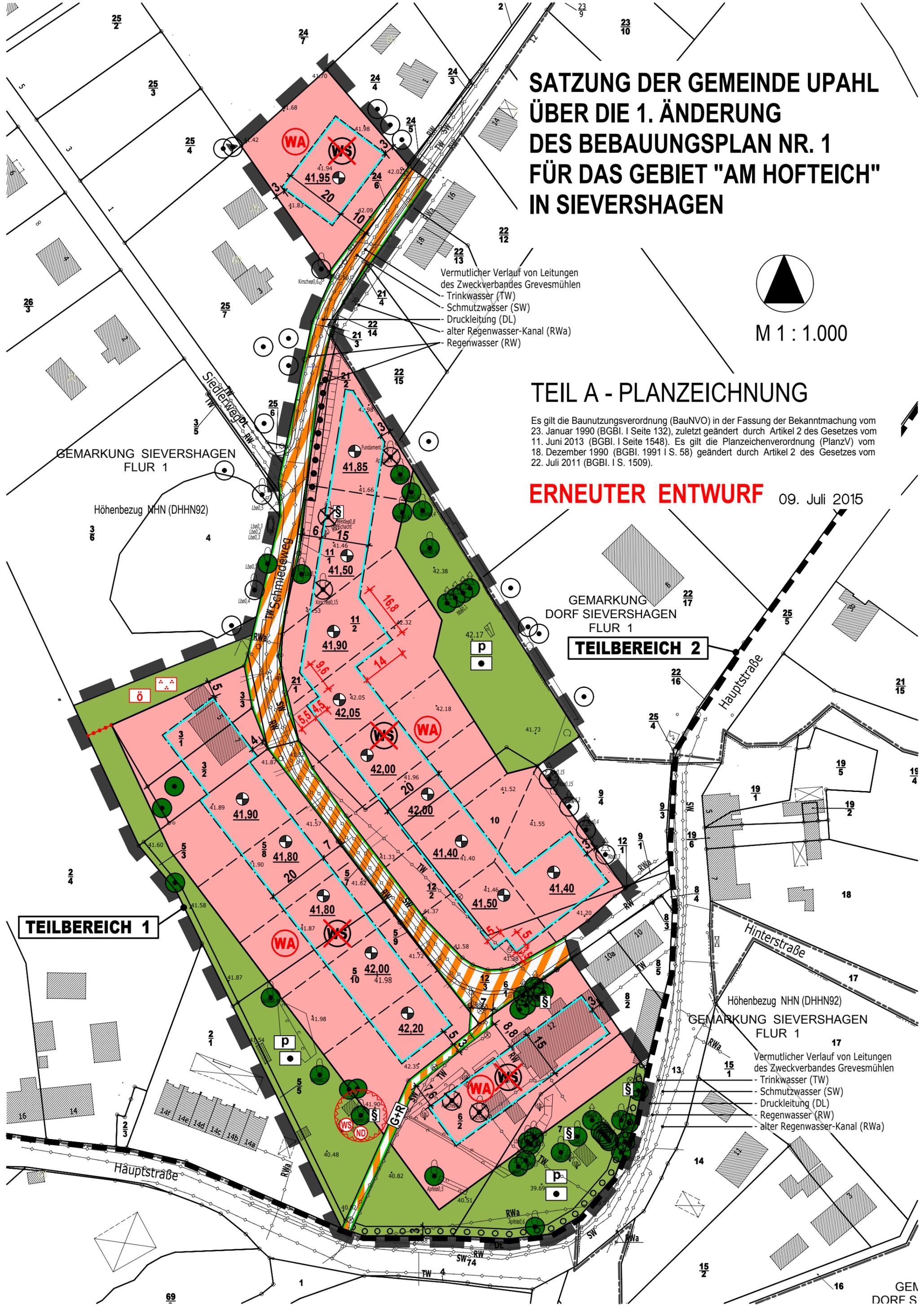


M 1 : 1.000

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).

ERNEUTER ENTWURF 09. Juli 2015



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

GEMARKUNG
 DORF SIEVERSHAGEN
 FLUR 1

TEILBEREICH 2

Hauptstraße

Hinterstraße

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)

TEILBEREICH 1

Hauptstraße

GEN
 DORF S

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

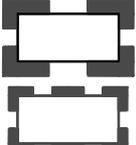
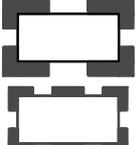
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

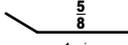
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	Par. 10 (2) 1 BauNVO
	Allgemeinde Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,2	Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,2 als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
TH _{max} 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 19 (1) BauNVO Par. 10 (3), 10 (4) BauNVO Par. 18 BauNVO
OK _{max} 9,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 18 BauNVO
<u>41,95</u>	Höhenbezugspunkt, z.B. 41,95m ü NHN	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich	
	Geh- und Radweg	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Gartenland	
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a 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	Par. 9 (1) 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Par. 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,5 m)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	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
	Höhenangaben in Meter ü NHN
	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Naturdenkmal (Baum)	Par. 9 (6) BauGB
---	---------------------	------------------

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. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Stadt Grevesmühlen während der Dienststunden zu folgenden Zeiten: montags – freitags 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr; montags - mittwochs 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr donnerstags 12.30 Uhr bis 18.00 Uhr in der Zeit vom bis zum unterrichten kann.

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 zu folgenden Zeiten: montags – freitags 08.00 Uhr -12.00 Uhr; montags - mittwochs 12.30 Uhr -16.00 Uhr donnerstags 12.30 Uhr - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegen. 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 von einer Umweltprüfung abgesehen wird und 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 Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben erneut und verkürzt in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden zu folgenden Zeiten: montags-freitags 09.00Uhr – 12.00 Uhr; montags und dienstags 13.00 Uhr-15.00 Uhr; donnerstags 13.00 – 18.00 Uhr im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am..... ortsüblich bekanntgemacht Es wurde auch bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten verkürzten Auslegung unterrichtet.

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

8. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vomzur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

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

9. 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

10. 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

11. 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

12. 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 ausgefertigt.

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

13. 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 Sprechzeiten 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 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 § 86 LB AU 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

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Diese sind dann im gesamten Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einheitlich.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEILBEREICH 1)

~~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.~~

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

- 2.1 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete des Allgemeinen Wohngebietes gilt die Grundflächenzahl 0,2 entsprechend § 17 BauNVO.
- 2.2 Innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete des Allgemeinen Wohngebietes 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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 des Allgemeinen Wohngebietes gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete des Allgemeinen Wohngebietes sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Innerhalb der festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete des Allgemeinen Wohngebietes 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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.
- 4.3 Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur außerhalb des Wurzelbereiches der geschützten Bäume 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~~ **des Allgemeinen Wohngebietes** 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 Fahrbahnoberfläche als Bezugspunkt.

8.2 In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden nicht unter ~~der Geländehöhe~~ **dem Bezugspunkt** liegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN **(FÜR TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2)** (§ 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 25° 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 glasierten, unglasierten, glänzenden oder reflektierenden Dachziegeln oder 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.
- 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 Stellplätze und Nebengebäude 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 mit Hecken darf eine Höhe von 1,50m, die Einfriedung mit Zäunen eine Höhe von 1,00m 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 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.

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

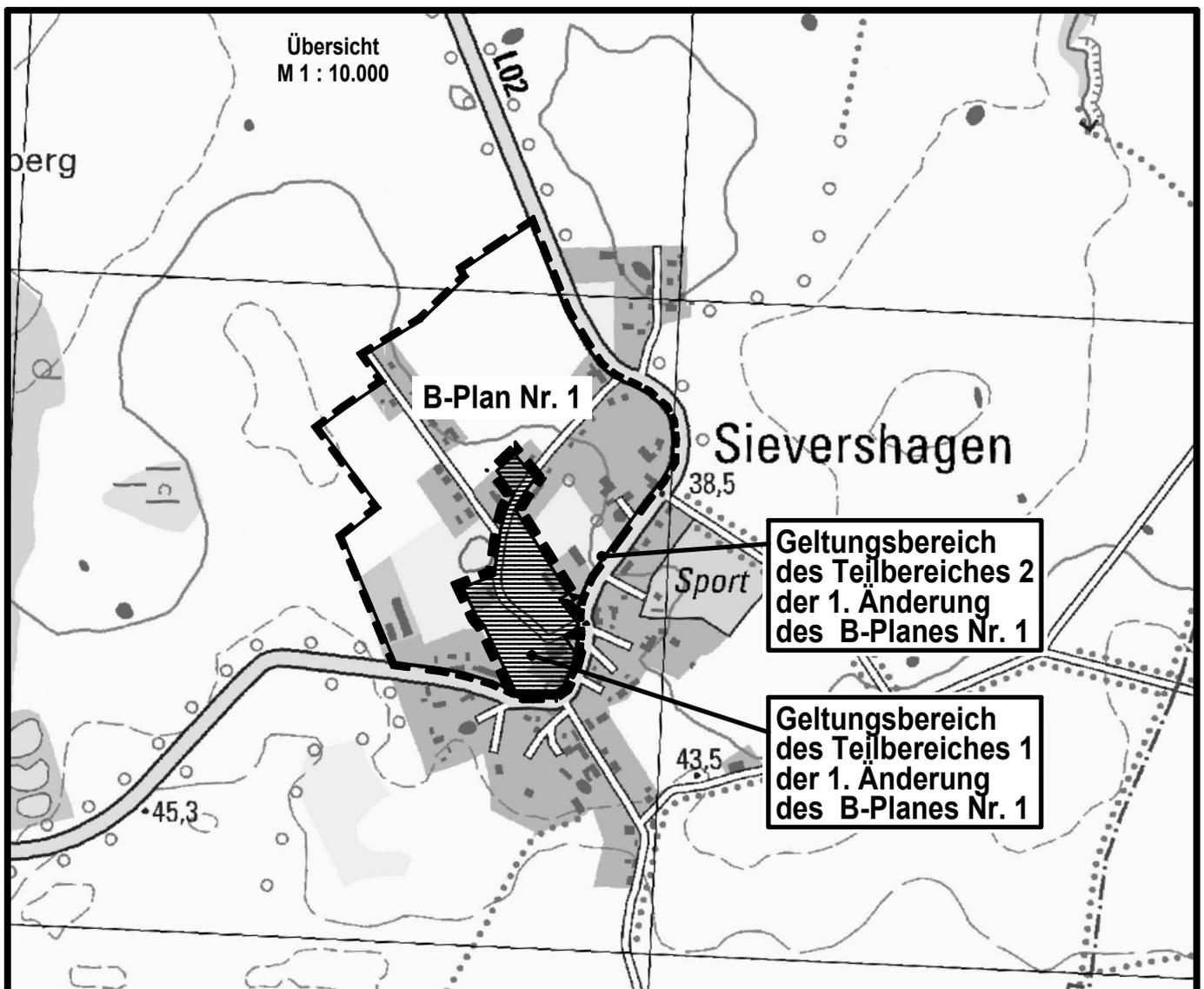
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen 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: 09. Juli 2015

ERNEUTER 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	5
2.5	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
2.6	Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB	6
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm MW	9
3.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
3.5	Flächennutzungsplan	11
3.6	Landschaftsplan	12
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
5.	Planungsziele	16
5.1	Planungsziel	16
5.2	Städtebauliches Konzept	18
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
6.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	22
6.5	Grünflächen	23
6.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
6.7	Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Gehölzen	23
6.8	Höhenlage	24

7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
7.1	Dächer	24
7.2	Fassaden	26
7.3	Fenster	27
7.4	Einfriedungen	27
7.5	Abfallbehälter	28
7.6	Werbeanlagen	29
7.7	Sonstiges	29
7.8	Ordnungswidrigkeiten	29
8.	Immissions- und Klimaschutz	30
9.	Verkehrliche Erschließung	30
10.	Ver- und Entsorgung	30
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Oberflächenwasserbeseitigung	30
10.2	Brandschutz/ Löschwasser	31
10.3	Energieversorgung	31
10.4	Gasversorgung	31
10.5	Telekommunikation	31
10.6	Abfallentsorgung	31
11.	Flächenbilanz	32
12.	Auswirkungen der Planung	32
13.	Nachrichtliche Übernahmen	33
13.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	33
14.	Hinweise	33
14.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	33
14.2	Bodenschutz	34
14.3	Munitionsfunde	34
14.4	Artenschutzrechtliche Belange	34
14.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	35
14.6	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	35
TEIL 3	Ausfertigung	36
1.	Beschluss über die Begründung	36
2.	Arbeitsvermerke	36

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Der Ortsteil Sievershagen befindet sich ca. 3,2 km westlich der Ortslage Upahl. Upahl ist der namensgebende Hauptort der Gemeinde. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die zentralörtlichen Funktionen für die Gemeinde Upahl wahr und befindet sich etwa 6 km entfernt. Die Gemeinde Upahl gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in 23936 Grevesmühlen, Rathausplatz 1. Seit 01.01.2011 gehören die drei Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Hanshagen (Hanshagen, Sievershagen und Blieschendorf) zur Gemeinde Upahl. Sievershagen war der flächengrößte Ort der ehemaligen Gemeinde Hanshagen. Die Bauernhäuser (z.T niederdeutsche Hallenhäuser) im zentralen Bereich der Ortslage - und vereinzelt in den Randbereichen - kennzeichnen Sievershagen als ehemaliges Bauerndorf. Entlang der Hauptstraße wird die Bebauung durch Landarbeiter- und Siedlerhäuser gekennzeichnet. Insgesamt sollen in Sievershagen die gewachsenen räumlichen Gliederungen und Strukturen weitgehend erhalten bleiben und eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

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

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

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 Hoffeiches 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. Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 der 1. Änderung entspricht den Grenzen des Ursprungsbebauungsplanes ohne den Teilbereich 1 der 1. Änderung. Eine Darstellung der Teilbereiche findet sich in Abbildung 1.

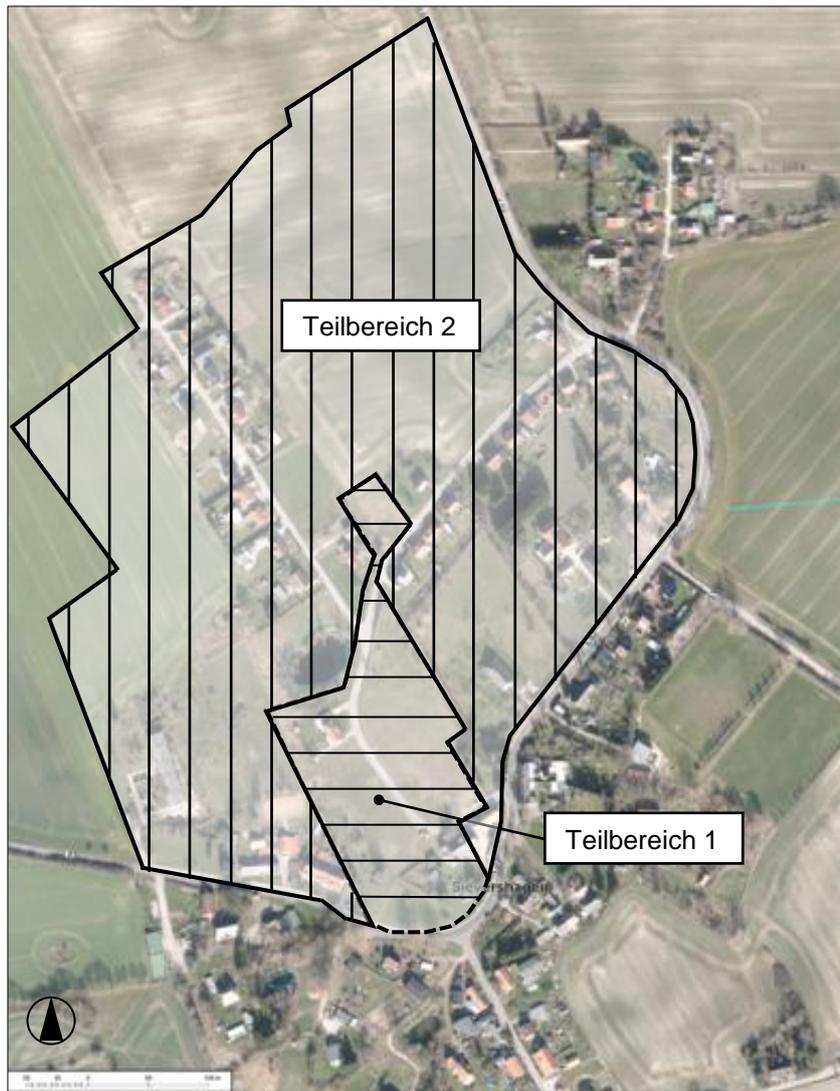


Abbildung 1: Übersicht der Teilbereiche (Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan mit der Bezugshöhe DHHN 92 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 (GVOBl. 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).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S.1724).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187).

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 Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ausschlaggebend. Die Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Sievershagen haben sich im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des B-Planes wesentlich geändert. Die ursprünglich in diesem Bereich landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen und befestigten Flächen wurden beseitigt. Das bisher verfolgte städtebauliche Konzept entspricht nicht mehr den heutigen Zielsetzungen. Die bisher stark verdichtete Bebauung soll durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern ersetzt werden. Die Erschließungsanlagen wurden realisiert.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im ländlichen Bereich ist die Bereitstellung von Grundstücken für eine Neubebauung vorgesehen. Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sollen auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden und den geänderten Anforderungen der Bauherren gerecht werden.

Für den Teilbereich 1 sollen weiterhin die Planungsziele für den Randbereich neu formuliert werden. Auf die geplante Wegeführung wird verzichtet und die Zweckbestimmung der Grünflächen wird geändert. Hierbei sollen der bauliche und der planungsrechtliche Bestand in Einklang mit zukünftigen Entwicklungsabsichten gebracht werden.

Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden nur die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert und im Vergleich zur Ortsgestaltungssatzung reduziert. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fort.

2.6 Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Upahl führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Die Gemeinde Upahl sieht hier den Fall einer

anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind alle die Maßnahmen der Innenentwicklung, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zuzuordnen sind. Das ist bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teilbereich 1 der Fall.

Das Planungsziel besteht darin, dass die bisher geplante und festgesetzte stark verdichtete Bebauung durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern reduziert werden soll. Die innergemeindliche Fläche entlang des Schmiedeweges soll städtebaulich neu geordnet werden. Die vorhandene Umgebungsbebauung ist ebenso durch vorhandene Wohnnutzung mit Gartenbereichen geprägt. Mit der Planung erfolgt die Schließung der Raumkante durch eine straßenbegleitende Bebauung.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung im Verfahren der Planaufstellung hingewiesen.

Mit der Aufstellung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (nunmehr als allgemeines Wohngebiet) festgelegt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Die Verkehrsfläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt 2.972 m² und die Baufläche 19.532 m². Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen innerhalb von Baugrenzen) betragen 7.931 m² bei einer festgesetzten GRZ von 0,2. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten und es kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung verzichtet werden und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt.

Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.

Die Belange des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Siedlungsbereich zu beachten. Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine darüber hinaus gehenden artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Gehölze und ein Naturdenkmal sind im Änderungsbereich vorhanden. Diese werden beachtet und durch entsprechende Maßnahmen geschützt.

Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw.

Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Kleinsiedlungsgebiet sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park oder Spielplatz dar.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und somit ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht beeinträchtigt.

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

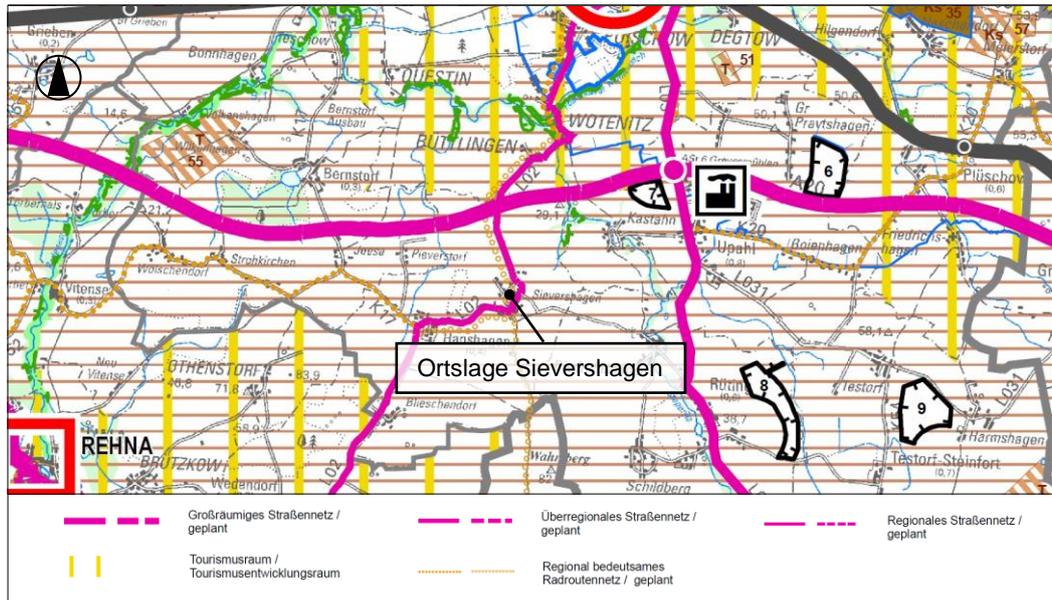


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Ortslage Sievershagen

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).

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 überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
 - im näheren Umfeld sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel, genauer Nahrungsgebiete rastender

- Wasservogelarten, bevorzugt auf Agrarflächen (regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen)
- Bewertung der Rastgebietsfunktionen 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 [> 10.000m³/d]
 - Landschaftsbildpotential (Karte IV; GLP):
 - wertvolle Landschaftsbildelemente: markante Allee; mittlere bis hohe Bewertung
 - Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V; GLP):
 - keine Darstellung
 - Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI; GLP):
 - Infrastruktur Natur- und Landschaftserleben: Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
 - Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII; GLP):
 - keine Darstellung
 - Naturräumliche Gliederung (Karte VIII; GLP):
 - Charakteristik der Naturräume: Grundmoräne

Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Gemäß den Textkarten des GLP M-V ist vor allem das Rastgebiet für Vögel zu beachten. Hierbei handelt es sich nicht um ein internationales Vogelschutz-Schutzgebiet. Dieses Rastgebiet liegt südöstlich des Ortsteiles Sievershagen. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist nicht begründet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrachtet bereits beplante Flächen innerhalb der bebauten Ortslage. Eine bauliche Vorprägung ist (für den Teilbereich 1 in untergeordnetem Maße) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung Störungen ausgehen, die eine Unzulässigkeit/Unvereinbarkeit mit den Schutzziele dieses Rastgebietes begründen würden. Darüber hinaus sind auch die in den Textkarten dargestellten Landschaftsbildelemente sowie die Infrastruktur des Natur und Landschaftserlebens durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl nicht beeinträchtigt. Die in den Textkarten dargestellte Allee sowie vorhandene Wanderwege stehen in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

3.5 Flächennutzungsplan

Für den Bereich der 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 Upahl entstand durch Fusion der Gemeinden Upahl 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. Das Naturdenkmal wird in den weiteren Planunterlagen beachtet. Der Altlastenstandort hat sich im Planverfahren nicht bestätigt.

Östlich des Hofteiches 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.

Im Rahmen des Planverfahrens hat der Landkreis Nordwestmecklenburg erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes vorgetragen. Die Gemeinde folgt den Bedenken und weist für den Teilbereich 1 der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes setzt die Zulässigkeit von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als Hauptnutzungen voraus und diese Nutzungen müssen auch realisiert werden sonst droht die Funktionslosigkeit des Kleinsiedlungsgebietes. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für diesen Bereich 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.



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

3.6 Landschaftsplan

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

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

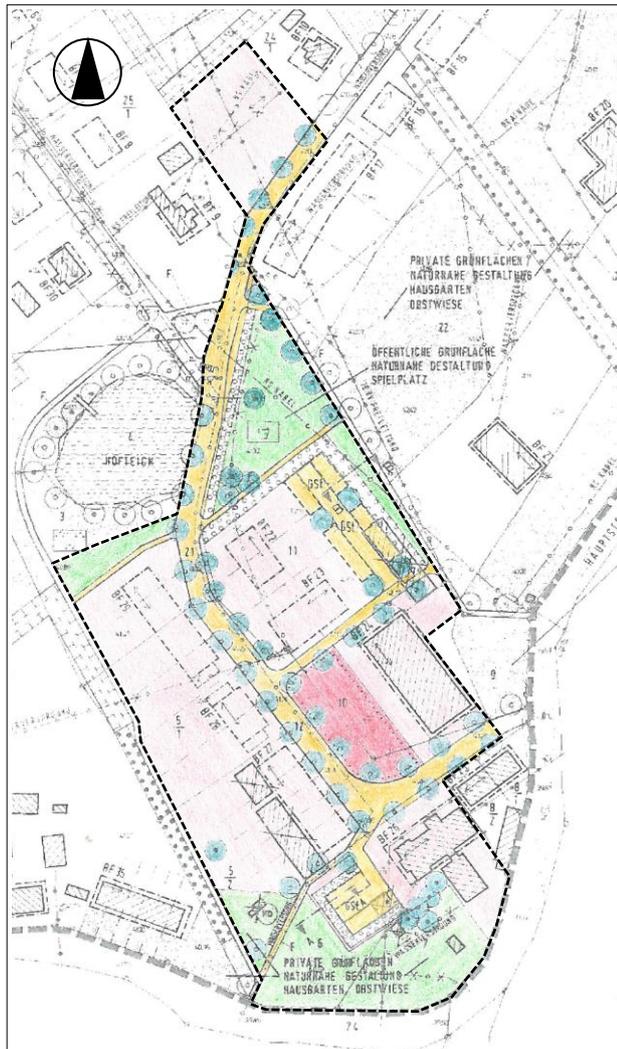


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 mit Abgrenzung des Teilbereiches 1 der 1. Änderung (nachträglich koloriert)

Im Bebauungsplan Nr. 1 ist ein Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO festgesetzt (siehe Abbildung 4). Einzelne Flächen wurden 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 Gebäudebestand ist 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 eine Wohnbebauung mit Grünflächen im rückwärtigen Bereich erfolgen.

Der westliche Bereich des Teilbereiches 1 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. An der Geltungsbereichsgrenze ist ein Fußweg, mit anschließenden 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. Nördlich daran anschließend befindet sich der Hofteich, dieser wird auf Grund des fehlenden Planungserfordernisses nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Gegenüber dem Hofteich ist eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt worden.

4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der naturräumliche Bestand ist im Bestandsplan dargestellt. Der Bestandsplan ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen. Die Inhalte der Bestandssituation sind darin dokumentiert. 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 anschließend 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 Plangebiets 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.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 5/1, Flur 1, Gemarkung Sievershagen, befindet sich eine solitär stehende Winter- Linde (*Tilia cordata* – BBA), die rechtsgültig als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Im Plangebiet befinden sich verschiedene 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.“

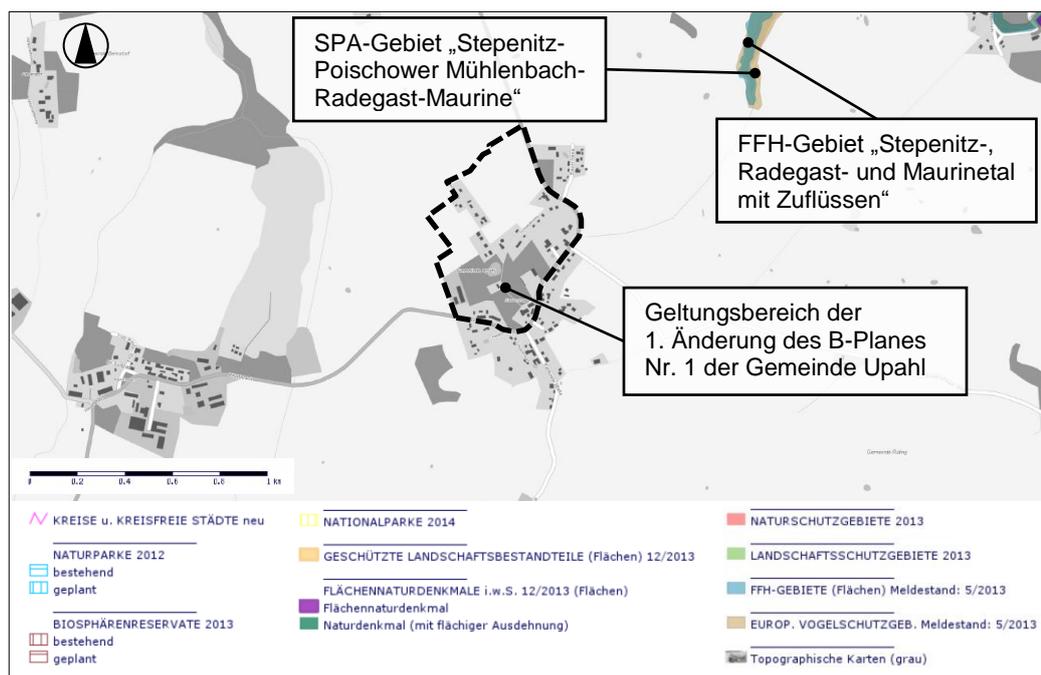


Abbildung 5: internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung der Ortslage Sievershagen (Quelle: eigene Darstellung nach <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Die nahegelegenen internationalen Schutzgebiete sind:

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

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

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nach Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinde Hanshagen mit der Gemeinde Upahl nun durch die neue Gemeinde Upahl durchgeführt. Es ist beabsichtigt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in 2 Teilbereiche zu gliedern. Für den Teilbereich 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden **nur** die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fort.

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Plangeltungsbereich wurden gegenüber den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung reduziert. Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind dann im gesamten Plangeltungsbereich der

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einheitlich. Darüber hinaus ist beabsichtigt, langfristig auch die derzeit geltende Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten.

Für den Teilbereich 1 sollen die bestehenden Festsetzungen geändert werden, um einen attraktiven Wohnstandort entsprechend den Entwicklungsabsichten der Gemeinde planungsrechtlich vorzubereiten. Die bisher geplante und festgesetzte stark verdichtete Bebauung soll durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern reduziert werden. Die Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet WS sollte erhalten bleiben. In diesem Punkt sah die Gemeinde keinen Handlungsbedarf.

Im Rahmen des Planverfahrens hat der Landkreis Nordwestmecklenburg erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes vorgetragen. Die Gemeinde folgt den Bedenken und weist für den Teilbereich 1 der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes setzt die Zulässigkeit von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als Hauptnutzungen voraus und diese Nutzungen müssen auch realisiert werden sonst droht die Funktionslosigkeit des Kleinsiedlungsgebietes. Das Wohnen auf großen Grundstücken mit Nutzgärten zur Eigenversorgung und Ergänzung des Einkommens ist aufgrund der niedrigen Preise und der universellen Verfügbarkeit der Lebensmittel nicht mehr gegeben und entspricht nicht mehr dem heutigen Wohnverhalten. Das heutige Wohnverhalten ist geprägt durch ein gartenbezogenes Wohnen mit Bäumen, Büschen, Zierpflanzen, Rasenflächen und geringem Obst- und Gemüseanbau. Insofern ist die gartenbaumäßige Eigenversorgungsfunktion entfallen und der Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes ist nicht mehr gegeben und somit auch nicht festsetzbar.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde und somit wird für den Teilbereich der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich 2 ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Gemeinde nimmt die erheblichen Bedenken des Landkreises Nordwestmecklenburg unter dem Gesichtspunkt der Funktionslosigkeit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, insbesondere auf zu erteilende Baugenehmigungen im Geltungsbereich des Ursprungsplanes zum Anlass die Planungsziele zeitnah zu überprüfen.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen für den gesamten Plangeltungsbereich neu gefasst und im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 und zur Ortsgestaltungssatzung reduziert werden. Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt sowohl für den Teilbereich 1 als auch für den Teilbereich 2.

Für den Teilbereich 1 werden die Planungsziele für den Randbereich des Plangebietes der 1. Änderung neu formuliert und gesichert. Hierbei sollen der bauliche und der planungsrechtliche Bestand in Einklang mit zukünftigen Entwicklungsabsichten gebracht werden. Maßgeblich wird hierbei der Bereich des Hofteiches betrachtet. Der im Ursprungsplan vorgesehene Weg, welcher südlich, westlich und nördlich um den Hofteich herum verläuft, ist bisher nicht realisiert worden.

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird auf die bisherige Wegführung verzichtet. Es ist beabsichtigt einen Weg um den Hofteich herum in der angrenzenden und verbleibenden Parkanlage zu realisieren.

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.

Die vorhandene Hecke entlang des Schmiedeweges soll erhalten werden, da sie sich naturräumlich gut in den vorhandenen Bestand einfügt und eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme des Ursprungsplanes darstellt. Daher sind diese Flächen mit entsprechenden Erhaltungsgeboten festgesetzt worden, auch wenn die Hecke selbst nicht gesetzlich geschützt ist. Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken können nördlich und südlich der bestehenden und zur Erhaltung festgesetzten Pflanzung geregelt 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 für den Teilbereich 1 sieht im Wesentlichen eine straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Der östliche Bereich des Teilbereiches 1 ist demnach neu zu ordnen; die ursprünglichen Planungsziele einer verdichteten Bebauung werden nicht weiter verfolgt. Es ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der Orientierung der Grundstücke so gewählt, dass eine möglichst hohe Variabilität 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 (nunmehr allgemeine Wohngebiete) als private Grünflächen vorgesehen.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als absolute Höhe unter Bezug auf einen definierten Höhenbezugspunkt auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt. Für die bebauten Grundstücke im Teilbereich 1 gilt die Höhe der Erschließungsstraße (Schmiedeweg) als Höhenbezugspunkt.

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 örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen geändert festgesetzt. Die bisher geltenden gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden hierbei deutlich reduziert und an die Entwicklungsabsichten der Gemeinde angepasst. Die zukünftigen gestalterischen Festsetzungen bleiben hinter denen der Ortsgestaltungssatzung zurück. 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

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden **nur** die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen geändert. Diese sind dann im gesamten Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einheitlich.

In der nachstehenden 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, § 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Im Rahmen des Planverfahrens hat der Landkreis Nordwestmecklenburg erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes vorgetragen. Die Gemeinde folgt den Bedenken und weist für den Teilbereich 1 der 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet aus.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1 – Wohngebäude,
- Nr. 2 – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,
Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
auch ausnahmsweise zulässig.

Zur Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und somit ausgeschlossen.

Die flächenintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Von diesen Nutzungen können regelmäßig Störungen auf das Gebiet und die Umgebungsbebauung ausgehen. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

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.

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

Die Festsetzung der GRZ von 0,2 entsprechend dem Ursprungsplan wird beibehalten und entspricht im Wesentlichen auch der bereits realisierten Umgebungsbebauung.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen basierte im Ursprungsplan auf der baufeldbezogenen Festsetzung der Traufhöhe über HN. Diese Festsetzung wird nicht beibehalten. Es erfolgt nunmehr eine grundstücksbezogenen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen über einem festgelegten Bezugspunkt und die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe als Rahmenvorgabe.

Für die Bestimmung des unteren Bezugspunktes wird hierzu folgende Festsetzung getroffen:

„Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 Fahrbahnoberfläche als Bezugspunkt.“

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

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht den städtebaulichen Planungszielen dieser 1. Änderung im Teilbereich 1. Die bisherigen Zieleetzungen einer verdichteten Bebauung werden nicht weiter verfolgt.

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

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

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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.

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

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist für private Gärten und Grünflächen vorgesehen. Dies entspricht dem vorhandenen Charakter der Umgebungsbebauung und dieses Ziel soll im Änderungsbereich 1 auch weiter verfolgt werden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Hierbei gilt die Einschränkung, dass zum Schutz

der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume Nebenanlagen, nur außerhalb des Wurzelbereiches der geschützten Bäume zulässig sind.

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig. Diese Flächen sind für die Garten- und Erholungszonen vorgesehen. Eine Störung der Gartenbereiche durch die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen und diese Anlagen selbst soll vermieden werden.

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.

Die Nutzung als Gartenland bzw. gärtnerisch genutzte Flächen soll dem dörflichen Charakter der Ortslage Rechnung tragen. Die Flächen sollen durch die Bewohner gärtnerisch genutzt werden können. Eine öffentliche, parkartige Nutzung in diesem Bereich ist nicht mehr Ziel der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes.

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.

Die Pflanzung einer Hecke soll eine optische Trennung zwischen Verkehrs- und Grünfläche, zwischen der Landstraße und den privaten Grünflächen, bewirken. Dieses Ziel wird mit der getroffenen Festsetzung verbindlich geregelt. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt von der im Gebiet liegenden Erschließungsstraße.

Vorzugsweise sollten nachfolgend aufgeführte einheimische und standortgerechte Sträucher, mit einer Höhe von 125-150 cm gepflanzt werden:

- Eingriffliger/ Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus monogyna/ C. laevigata*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Weiden in Arten (*Salix*),
- Wildrosen in Arten (*Rosa*),
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
- Holunder (*Sambucus nigra*),
- Hasel (*Corylus avellana*).

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.

In der Planzeichnung sind die gesetzlich geschützten Bäume gekennzeichnet. Mit der Festsetzung wird die Eindeutigkeit hinsichtlich des gesetzlichen Baumschutzes verfolgt.

Hierbei sind heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten und Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung, Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm:

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Hänge-Birke (*Betulus pendula*),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Rot- Buche (*Fagus sylvatica*),
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*).

6.8 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 Fahrbahnoberfläche als Bezugspunkt.

In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Grundsätzlich gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte als unterer Bezugspunkt. Für Bereiche, für die keine grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte festgesetzt wurden, wird die bereits realisierte Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt 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 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 wird jeweils den Festsetzungen zugeordnet und gemäß Beschlussfassung der Gemeindevertretung beachtet.

7.1 Dächer

Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer werden getroffen, um die ortstypischen Gestaltungsmerkmale auch dauerhaft zu bewahren. Zusätzlich

wird auf veränderte Zielsetzungen der Bauherren im Gemeindegebiet reagiert; dies insbesondere in Bezug auf Dachneigungen.

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Halbwalmdächer und Walmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 25° bis 60° zulässig.

Hinsichtlich der Dachneigung weicht die Festsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung von der 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung (im Folgenden OGS) ab. Die OGS setzt eine Dachneigung von 35 - 60° fest. Die Gemeinde beabsichtigt, auch geringere Dachneigungen zuzulassen, die jedoch aus heutiger Sicht der Gemeinde nicht das harmonische Erscheinungsbild der Ortslage beeinträchtigen würden. Daher wurde die zulässige minimale Dachneigung auf 25° begrenzt. Eine geringere Dachneigung würde zu stark vom vorhandenen Bestand und von den bisher geltenden Regelungen abweichen. An der oberen Grenze der Dachneigung von maximal 60° hält die Gemeinde auch weiterhin fest.

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.

Die Festsetzung wurde analog zu den Festsetzungen der OGS getroffen. Die Gemeinde hält auch weiterhin an dieser Festsetzung fest.

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.

Betriebsgebäude unterscheiden sich durch ihre Nutzung und können sich auch durch ihr äußeres Erscheinungsbild von den Wohngebäuden unterscheiden. Dies soll sich auch in der Dachneigung äußern können. Die Festsetzung orientiert sich an den Regelungen der gültigen 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Reet oder glasierten, unglasierten, glänzenden oder reflektierenden Dachziegeln oder 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.

Die Festsetzung hinsichtlich der Dacheindeckung von Hauptgebäuden wird im Vergleich zur OGS geändert und insgesamt gelockert. Demnach sollen innerhalb des Bebauungsplanes auch glasierte, glänzende und reflektierende Dacheindeckungen zulässig sein. Bauinteressenten sollen damit mehr Möglichkeiten gegeben werden, ihre konkreten Vorstellungen realisieren zu können, ohne, dass sich das örtliche Gesamtbild zu heterogen entwickeln könnte. Die zulässigen Farben der Dacheindeckungen orientieren sich daher an den gültigen Regelungen der OGS. Zur Rechtssicherheit wurden die zulässigen Farben konkretisiert und entsprechend des RAL-Farben-Kataloges bestimmt.

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.

Diese Festsetzung wird entsprechend der OGS getroffen. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Ortslage ist es auch weiterhin Ziel der Gemeinde, an diesen Festsetzungen festzuhalten.

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

Wie auch für Betriebsgebäude sollen sich auch Garagen und Nebenanlagen, die als untergeordnete Anlagen zu werten sind, von den Hauptgebäuden absetzen können. Demnach sollen sich auch die Festsetzungen zu Dachneigung und Dacheindeckung von denen der Hauptgebäude unterscheiden können. Dies ist auch bisher in der OGS derart berücksichtigt.

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.

Mit dieser Festsetzung wird beabsichtigt, Solar- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche bestmöglich einzugliedern. Da Solar- und Photovoltaikanlagen ohnehin über eine sehr starke optische Wirkung verfügen, soll dies nicht noch damit verstärkt werden, dass sich diese technischen Anlagen hinsichtlich ihrer Neigung von Dachflächen abheben. Daher wird die Neigung der Solar- und Photovoltaikanlagen entsprechend der Dachneigung des Gebäudes auf denen sie angebracht werden festgesetzt. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen auf Grundstücken sind nicht gewünscht.

7.2 Fassaden

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung berücksichtigen die im Ort vorherrschenden Gestaltungen. Es soll ein dem Ortsbild entsprechendes Gestaltungsbild gewahrt bleiben. Deshalb werden diese Festsetzungen getroffen.

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.

Die Fassadengestaltung orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen der OGS. Die Festsetzung wurde hinsichtlich der zulässigen farblichen Gestaltung um die Farbbezeichnungen des RAL-Kataloges ergänzt. Außenwände der Hauptgebäude sollen nicht ausschließlich in Holz ausgeführt werden können. Gemäß OGS ist der Anteil der Holzflächen auf 20% der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes begrenzt. Es ist nun Ziel, Fassaden einheitlich zu gestalten und auf die ausschließliche Verwendung von Holz an den Außenwänden von Hauptgebäuden zu verzichten. Daher wurde die Festsetzung entsprechend geändert, um somit auf das harmonische Ortsbild Einfluss zu nehmen.

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

Die Festsetzung hinsichtlich der Betriebsgebäude wurde analog zu der entsprechenden Festsetzung der OGS getroffen. Die bisher zulässigen Farben sollen auch künftig berücksichtigt werden. Zur Rechtssicherheit wurden die Farben des RAL-Kataloges ergänzt.

7.3 Fenster

Da sich die Gemeinde bereits bei der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 sehr intensiv mit gestalterischen Festsetzungen im Zusammenhang mit der Ortsgestaltungssatzung beschäftigt hat, werden die Festsetzungen zu Fenstern und deren Formaten auch weiterhin restriktiv behandelt. Die Festsetzungen zu Fenstern sind maßgeblich darauf orientiert, stehende Formate, die für die historischen und ländlichen Ortslagen typisch sind, zu bewahren.

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.

Die Festsetzung entspricht den Zielen, die bereits mit der OGS verfolgt werden. Diese Ziele bestehen auch gegenwärtig und sollen künftig Bestand haben. Daher wird die Festsetzung lediglich in geringen Umfang im Wortlaut verändert. Hinsichtlich der Zulässigkeit ergeben sich jedoch keine Änderungen als bisher.

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

Auch die Festsetzung bezüglich Stichbögen bleibt bestehen. Die Festsetzung wurde wörtlich aus der OGS übernommen. Die bisherige Gestaltungsvorschrift hinsichtlich der Stichbögen bleibt auch weiterhin Ziel der Gemeinde.

7.4 Einfriedungen

Um Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu nehmen, werden die Festsetzungen zu Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

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.

Es ist Ziel der Gemeinde, die Möglichkeiten hinsichtlich der Einfriedungen zu beschränken, um somit das Entstehen eines zu heterogenen Ortsbildes zu vermeiden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten jedoch nicht in dem Umfang eingeschränkt werden, dass das Entstehen eines stark homogenen Ortsbildes zu befürchten wäre. Um dieses Ziel sichern zu können, wurde der Katalog der möglichen Einfriedungen entsprechend festgesetzt, welcher alle üblichen Einfriedungen beinhaltet, jedoch keine „Ausreißer“ zulässt.

Die Einfriedung mit Hecken darf eine Höhe von 1,50m, die Einfriedung mit Zäunen oder Mauern eine Höhe von 1,00m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

Aufgrund der unterschiedlichen optischen Wirkung von Hecken, Zäunen und Mauern wird die zulässige Höhe der verschiedenen Einfriedungen differenziert betrachtet. Da Hecken im Allgemeinen lichtdurchlässiger und offener als Mauern oder geschlossene Zäune wirken, ist es aus Sicht der Gemeinde ein positiver Beitrag zur Ortsgestaltung, Hecken auch in einer größeren Höhe zuzulassen. Die Begrünung des Straßenraumes wird als positiv angesehen.

7.5 Abfallbehälter

Um die Siedlungslage nicht mit technischen Anlagen und Einrichtungen sowie Abfallbehältern zu überformen, werden Festsetzungen zu deren Einbindung und Einfriedung getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Diese Festsetzung entspricht den üblichen Anforderungen für Eigenheimsiedlungen. Müllsammelplätze sind in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigt.

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.

Abfallbehälter und Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe wirken in der Gesamtbetrachtung eines Gebietes eher störend. Daher sollen Abfall- und Brennstoffbehälter nicht nur vom Straßenraum ferngehalten, sondern auch auf den privaten Grundstücken entsprechend verkleidet werden, um den Gesamteindruck dieses Bereiches nicht durch Einzelelemente wie eben Abfallbehälter zu beeinträchtigen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Vorgartenbereiche sollen als solche genutzt werden. Mit den Vorgartenbereichen werden vor allem ästhetische Ziele verfolgt. Arbeits- und

Lagerflächen sollen auf rückwärtigen Grundstücksteilen vorgesehen werden. Um dies zu erreichen und die vorderen und hinteren Grundstücksteile entsprechend zu reglementieren, wurde die Festsetzung in dieser Art getroffen.

7.6 Werbeanlagen

Um dem Wohnanspruch entsprechend Rechnung zu tragen, werden die Vorgaben für Werbeanlagen restriktiv getroffen.

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

Werbung soll auf ein absolut notwendiges und verträgliches Maß reduziert werden. Großflächige Werbung und Werbung von nicht ortsansässigen Firmen ist für eine Dorflage wie Sievershagen untypisch. Dies soll auch künftig für den Bereich des Bebauungsplanes gesichert werden.

Werbeanlagen sind nur an den Außenwänden der Gebäude zulässig.

Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der obenstehenden Festsetzung. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und somit in einem unmittelbaren Zusammenhang damit zulässig. Daher soll auch keine freistehende Werbung berücksichtigt werden.

Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegung oder Lichtwechsel zeigen.

Lichtwerbeanlagen mit beweglichem oder wechselndem Licht würde diesen sensiblen Wohnbereich zu sehr beeinträchtigen. Daher wird diese Form von Lichtwerbeanlagen ausgeschlossen.

7.7 Sonstiges

Die Festsetzungen werden getroffen, um ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild zu bewahren.

Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

Die Ausführung von Doppelgaragen in gleicher Höhe entspricht der gängigen Praxis. Um unerwünschte Gebäudesprünge innerhalb einer solchen Doppelbebauung zu verhindern, wurde die Festsetzung getroffen.

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

Wie bereits beschrieben, sollen sich Solar- und Photovoltaikanlagen in die Dachflächen von Gebäuden eingliedern. Daher sind Solar- und Photovoltaikanlagen als selbständige Anlagen außerhalb von Dach- und Wandflächen unzulässig. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen auf Grundstücken sind nicht gewünscht.

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).

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

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

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

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

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

Die Gemeinde verzichtet auf die Realisierung des Spielplatzes, dieser wurde seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 1996 nicht realisiert und eine Umsetzung des Planungszieles ist auch weiterhin von der Gemeinde nicht beabsichtigt.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können, dies betrifft insbesondere den Verzicht auf den Spielplatz und die Festsetzung von Bauflächen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt die Gemeinde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht erforderlich. Die Gemeinde begründet dies mit einer Gegenüberstellung der Flächenbilanzen für Grünflächen und Anpflanzflächen als Vergleich der Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. In der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind ca. 6.800 m² Grünfläche mit Anpflanzgeboten und zuzüglich der Fläche mit Erhaltungsgeboten für die straßenbegleitende Hecke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. In der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 sind insgesamt 7.773 m² für Grünfläche, Flächen mit Erhaltung, Flächen für Anpflanzungen und Maßnahmeflächen festgesetzt. Die Differenz wird durch die Gemeinde

hingenommen. Die Gemeinde hat einen Teil der ursprünglich festgesetzten Anpflanzfläche am Schmiedeweg nunmehr als Bestandshecke mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Zusätzlich wird an der Landesstraße eine Fläche zum Anpflanzen straßenbegleitend festgesetzt. Damit sieht die Gemeinde die Anpflanzungen als kompensiert an. Zudem ist davon auszugehen, dass auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland nicht nur eine gärtnerische Nutzung sondern auch die Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern erfolgt. Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Fläche am südwestlichen Plangebietsrand innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist als solche im Bestand nicht vorhanden. Deshalb sind die damit verbundenen 483 m² Fläche bei der Betrachtung entbehrlich. Die Maßnahmefläche mit einer Größe von 488 m² wird nicht umgesetzt. Diese ist aus Sicht der Gemeinde nicht mehr erforderlich, da auch die Eingriffsintensität reduziert wird. Auf das in der rechtskräftigen Satzung festgesetzte umfassende Wegenetz wird verzichtet. Somit sind die Auswirkungen aus dem Gebiet eher geringer, so dass auf weiteren Ausgleich verzichtet wird.

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

Das vorhandene Naturdenkmal auf dem Flurstück 5/10, der Flur 1, Gemarkung Sievershagen wurde in den Planunterlagen dargestellt und entsprechend mit den notwendigen Schutzabständen Kronentraufbereich zuzüglich allseitig 1,50 m berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind durch die Planung nicht zu erwarten.

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 Werktagen 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 schadhafte 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 Auskunftsersuchen 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.

