

# Gemeinde Upahl

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/10GV/2015-182</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 30.09.2015 Verfasser: G. Matschke				
<b>Satzung der Gemeinde Upahl über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
08.10.2015	Gemeindevertretung Upahl				

## Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Wohngebiet Upahl-Nord.
2. Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden durch die Grundstücke „Am Wall“ Nr. 17 und Nr.19 sowie durch die Straße „Am Holländersteig“,
  - im Osten durch die Straße „Am Wall“ und das bebaute Grundstück Nr. 2 „Am Holländersteig“,
  - im Süden durch die Grundstücke Hauptstraße Nr. 9 und Neuländer Weg Nr. 5 (Flurstücke 59/2, 60/2, 60/1),
  - im Westen durch die Landesstraße L03 (Hauptstraße).
3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Änderungen der Bauweise durch Verzicht auf Reihenhäuser und Festsetzung ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern,
  - Optimierung des Erschließungskonzeptes,
  - Änderung der Zweckbestimmung von Grünflächen.
4. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
5. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
6. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen
8. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Wohngebiet Upahl-Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt

9. Die Entwürfe der Planunterlagen und die dazugehörige Begründung sind gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
10. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und von dieser Auslegung zu unterrichten.
12. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist zu führen.
13. 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht von Bedeutung ist.
14. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Upahl hatte die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet Upahl-Nord aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Satzung ist rechtskräftig. Die Planung wurde mehrfach geändert. Die Satzungen über die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl sind rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist im nördlichen Teil bereits realisiert; im südlichen Teil befinden sich noch unbebaute Flächen. Es besteht die Absicht, im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 die Festsetzungen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den westlichen Teil des Gebietes und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zu ändern. Unter Berücksichtigung des ausreichenden Schutzes vor Immissionen von der Landesstraße sollen die Wohnbauflächen vergrößert werden. Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Die Anordnung der Grundstücke wird in Teilen geändert. Auf Reihenhäuser wird verzichtet. Die Festsetzung zu den Verkehrsflächen und die Festsetzungen zu den Baugrenzen berücksichtigen die neuen Erfordernisse. Die für Schallschutz vorgesehenen Grünflächen werden reduziert. Sollte die Inanspruchnahme von Flächen unmittelbar an der Landesstraße für die Errichtung des Lärmschutzwalles nicht gegeben sein, ist auf der reduzierten Fläche eine andersartige Lösung zum Schallschutz (Wand-, Wall/Wand-Konstruktion,...) vorzusehen. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Haupterschließungsstraße wird durch die Verringerung der Bebauungsdichte um 2 zusätzliche Stichwege ergänzt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl stellt eine Wohnbaufläche für den Änderungsbereich dar. Somit ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt zu betrachten. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Voraussetzung für die Bearbeitung ist der vermessene Lage- und Höhenplan.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten, da sämtliche anfallende Kosten für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord vom neuen Grundstückseigentümer übernommen werden (Bezug § E2 des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Upahl und der 1 A-Rostock Immobilien GmbH Rostock).

Anlage/n:

- Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord
- Entwurfsunterlagen zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 Wohngebiet Upahl-Nord

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich