

Gemeinde Upahl

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10GV/2016-203				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 03.03.2016 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Am Hofteich" in Sievershagen hier: Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
31.03.2016	Gemeindevertretung Upahl				

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil-B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beinhaltet zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück Schmiedeweg Nr.1 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordosten: durch das Grundstück Schmiedeweg Nr. 20 und Grünflächen,
- im Osten: durch das Grundstück Hauptstraße Nr. 8 mit zugehörigen Garten-/Grünflächen,
- im Südosten: durch die Hauptstraße und die Grundstücke Schmiedeweg Nr. 10/ Nr. 10a,
- im Süden: durch die Hauptstraße,
- im Südwesten: durch die Reihenhausbebauung Hauptstraße Nr. 14a-f,
- im Westen: durch Grünflächen,
- im Nordwesten: durch den Hofteich und das Grundstück Schmiedeweg Nr.3.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 abzüglich des Teilbereichs 1 der 1. Änderung. und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten: durch die Landesstraße L02,
- im Süden: durch den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Upahl hat das Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil-B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teilbereich 1 wurden die Belange der Ver- und Entsorgung abschließend geklärt. Es wird auf eine Umverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Straßenraum verzichtet und die Umverlegung der vorhandenen Leitungen auf den Baugrundstücken in ein Leitungsrecht von 3,00 m innerhalb der Vorgartenbereiche favorisiert.

Regelungen zum Ausgleich und Ersatz im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan wurden beachtet. Externe Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sind vorgesehen und können durch die Landgesellschaft M-V mbH gesichert werden. Eine Bestätigung der Höhe des Eingriffs durch die untere Naturschutzbehörde ist erfolgt. Die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto Klein Breesen (Landkreis Rostock) wurde durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt. Die vorhandenen Obstgehölze wurden in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Auflagen aus der Fällgenehmigung wurden in den Planunterlagen beachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Materialien wurden für die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden/ Garagen redaktionell angepasst.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Berichtigung desselben zeitnah vorzunehmen ist.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde beteiligt sich anteilig an den Kosten der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf der Grundlage des mit der Landgesellschaft M-V abgeschlossenen Städtebaulichen Grundlagenvertrages laut Beschluss vom 05.02.2015.

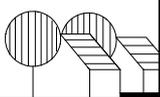
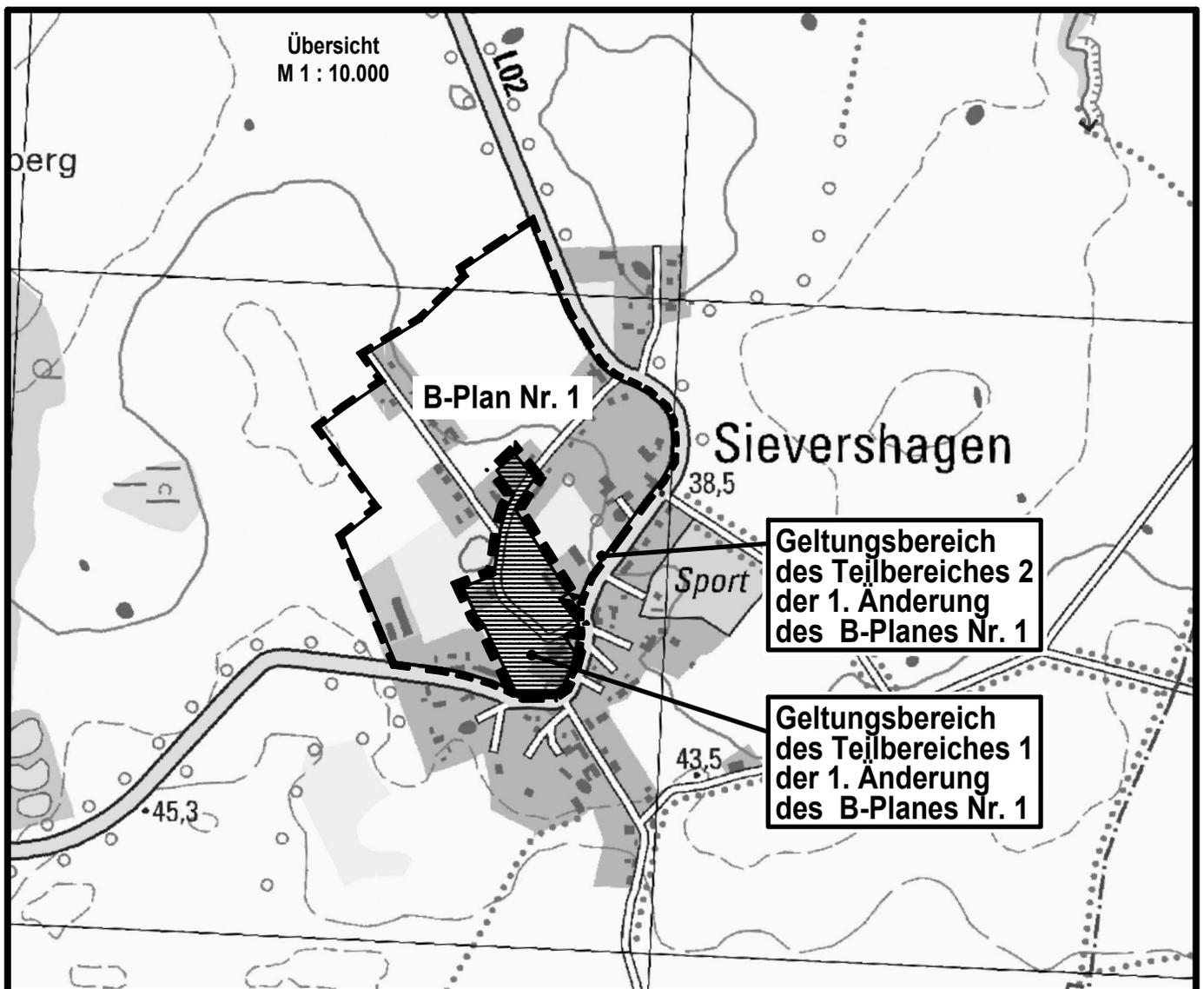
Anlage/n:

- Planzeichnung (Teil-A), Text (Teil-B) und Begründung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen

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

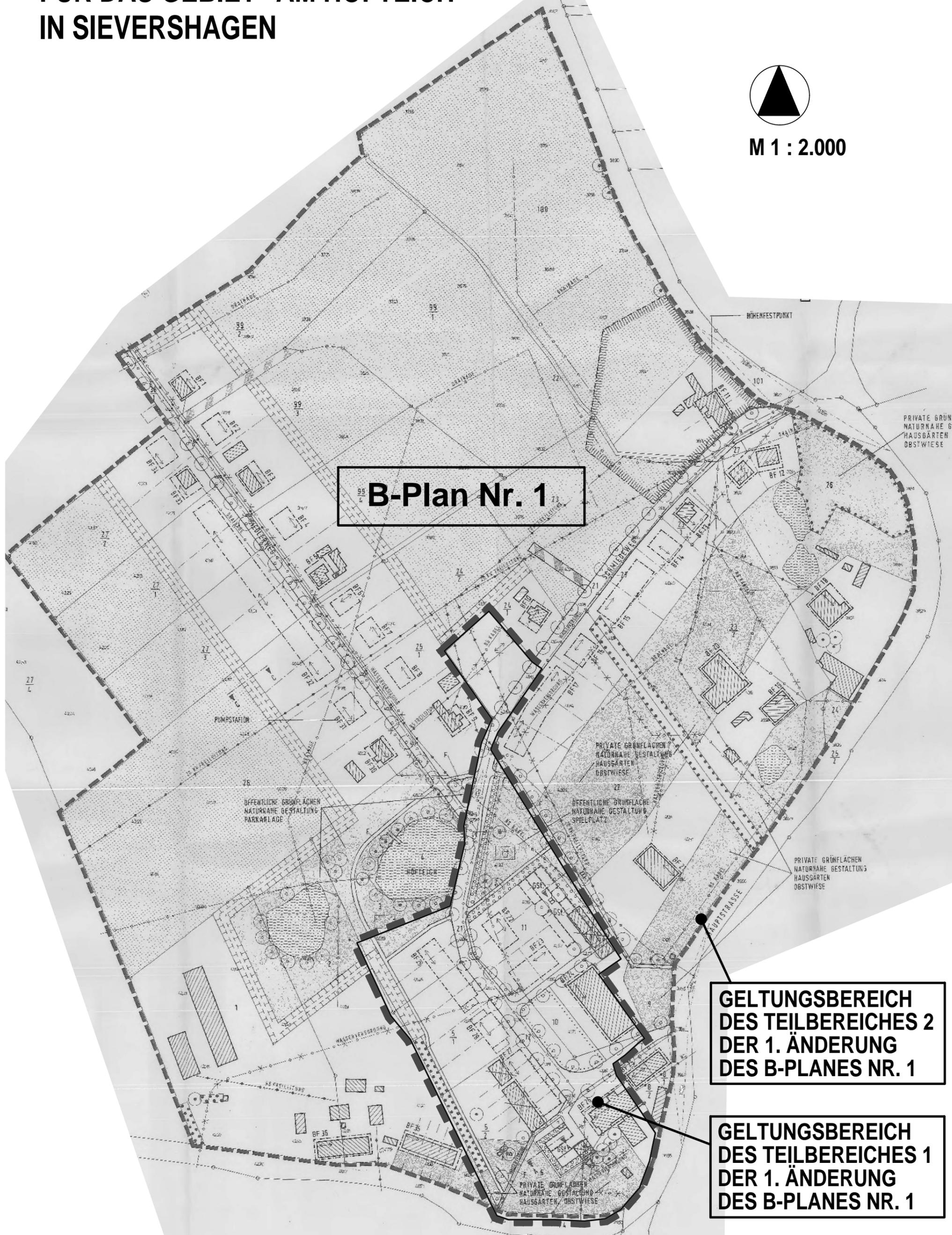
Planungsstand: 31. März 2016

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

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



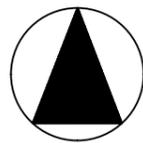
M 1 : 2.000



B-Plan Nr. 1

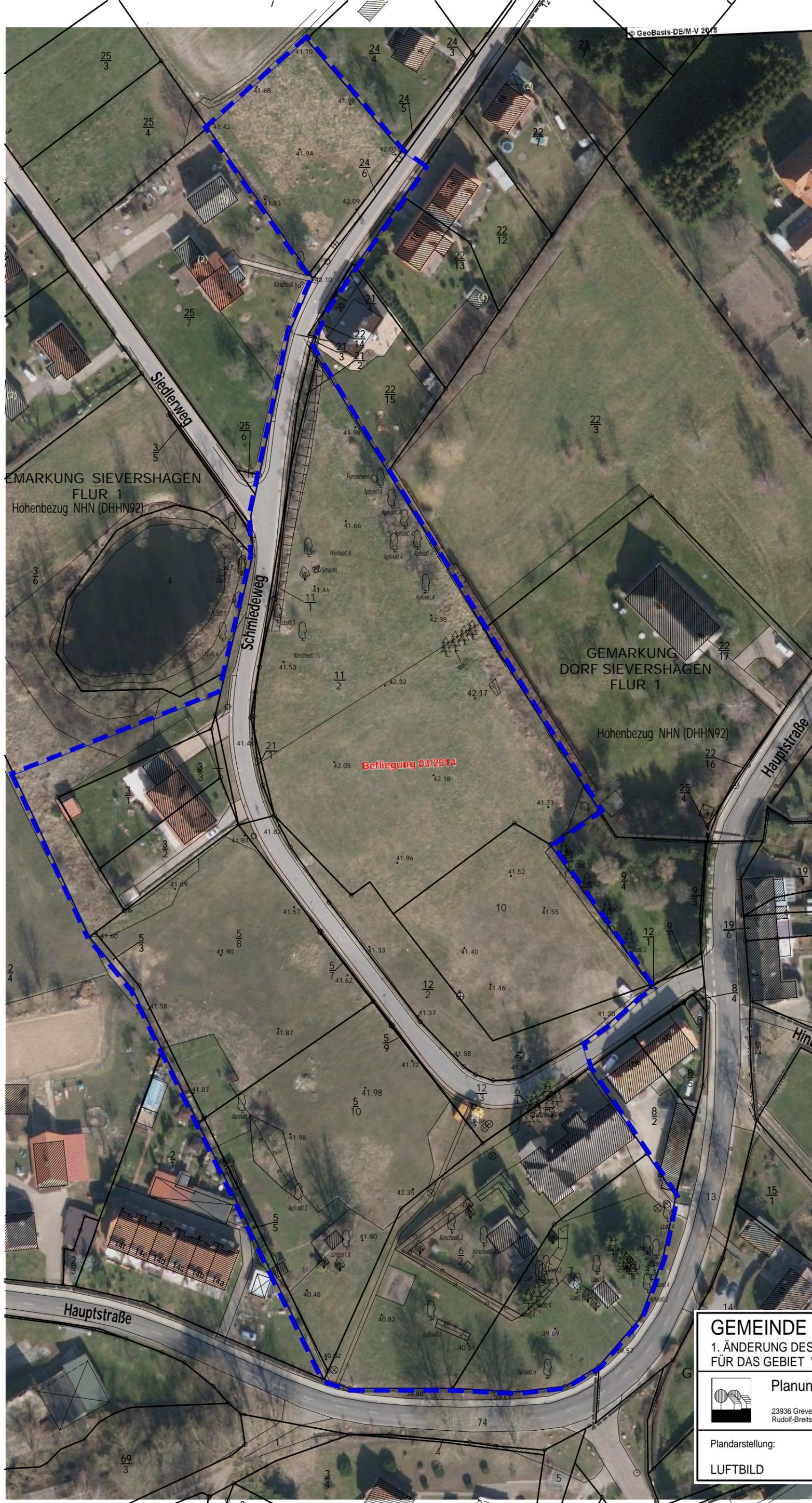
**GELTUNGSBEREICH
DES TEILBEREICHES 2
DER 1. ÄNDERUNG
DES B-PLANES NR. 1**

**GELTUNGSBEREICH
DES TEILBEREICHES 1
DER 1. ÄNDERUNG
DES B-PLANES NR. 1**



M 1 : 1.000

**BESCHLUSS-
VORLAGE
SATZUNG**
31. März 2016



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

 **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
LUFTBILD Jan. 2015

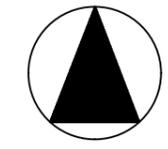
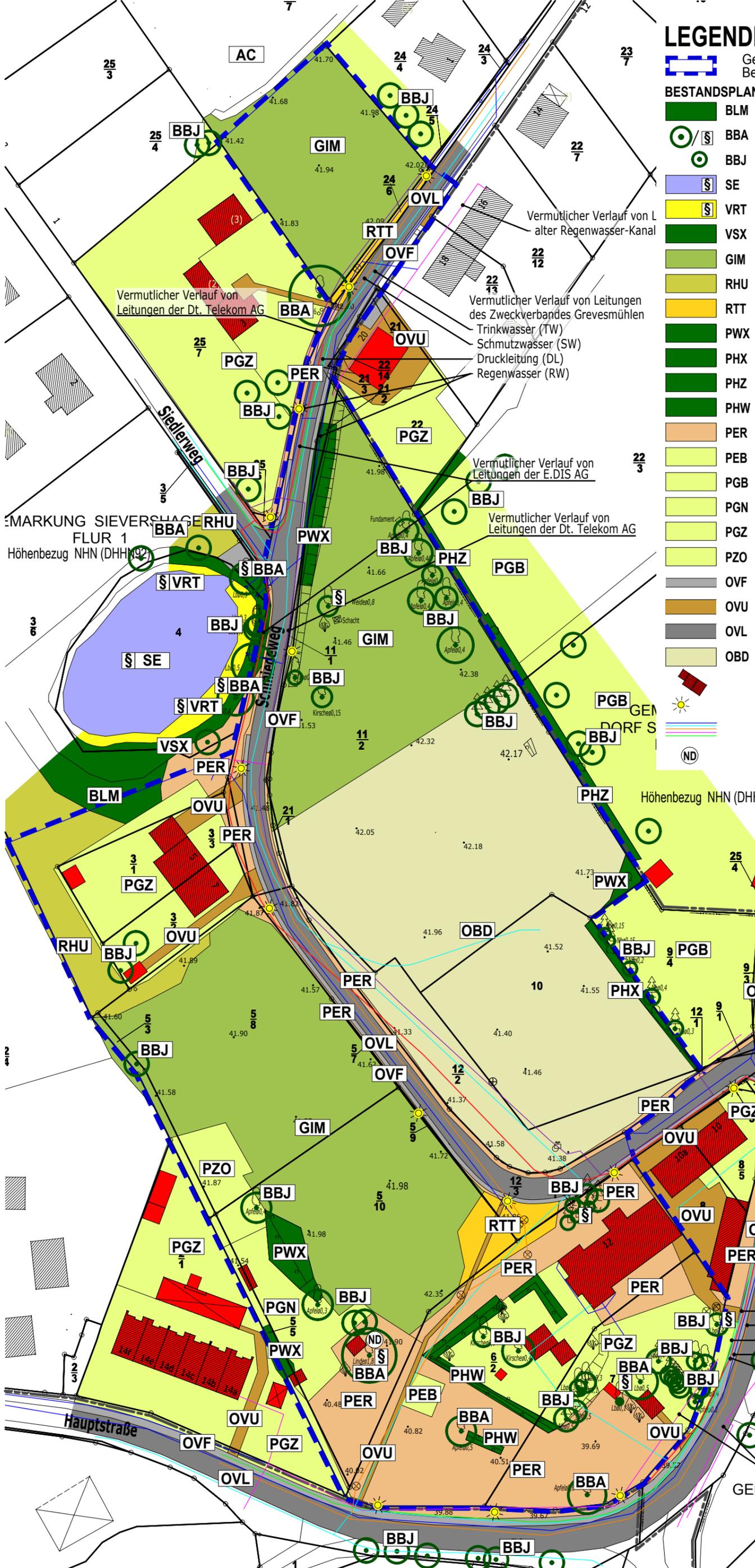
IG
HAC

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
- Naturdenkmal (Baum)



M 1 : 1.000

**BESCHLUSS-
VORLAGE
SATZUNG**
31. März 2016

GEMEINDE UPAHL	
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET "AM HOFTEICH" IN SIEVERSCHAGEN	
	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
DARSTELLUNG DES BESTANDES	Jan. 2015

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

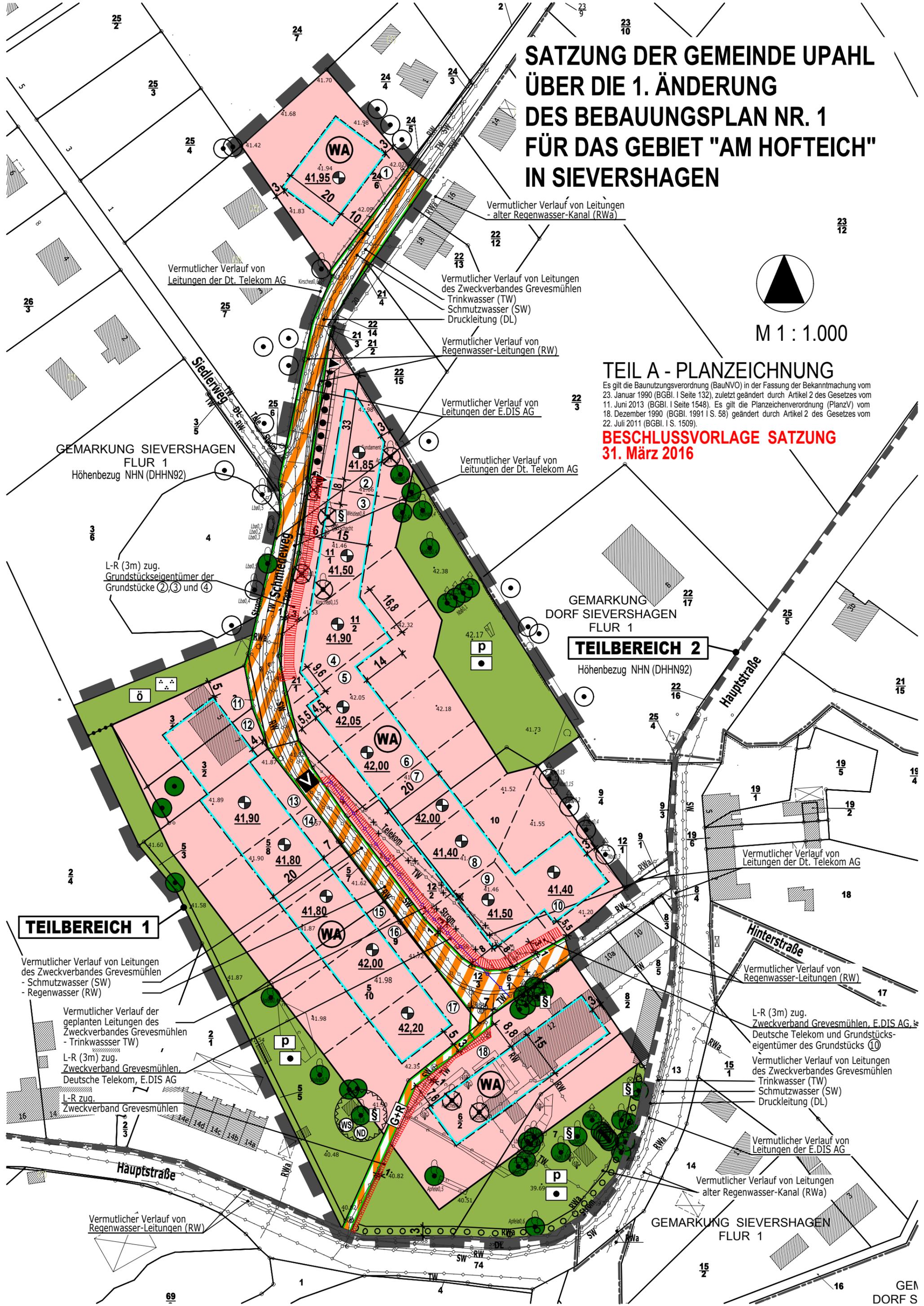


M 1 : 1.000

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).

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG
31. März 2016



GEMARKUNG SIEVERSHAGEN
 FLUR 1
 Höhenbezug NHN (DHHN92)

GEMARKUNG
 DORF SIEVERSHAGEN
 FLUR 1
TEILBEREICH 2
 Höhenbezug NHN (DHHN92)

TEILBEREICH 1

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
 des Zweckverbandes Grevesmühlen
 - Schmutzwasser (SW)
 - Regenwasser (RW)

Vermutlicher Verlauf der
 geplanten Leitungen des
 Zweckverbandes Grevesmühlen
 - Trinkwasser (TW)

L-R (3m) zug.
 Zweckverband Grevesmühlen,
 Deutsche Telekom, E.DIS AG

L-R zug.
 Zweckverband Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von
 Leitungen der Dt. Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von
 Regenwasser-Leitungen (RW)

L-R (3m) zug.
 Zweckverband Grevesmühlen, E.DIS AG,
 Deutsche Telekom und Grundstückseigentümer des Grundstücks 10

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
 des Zweckverbandes Grevesmühlen
 - Trinkwasser (TW)
 - Schmutzwasser (SW)
 - Druckleitung (DL)

Vermutlicher Verlauf von
 Leitungen der E.DIS AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
 alter Regenwasser-Kanal (RWa)

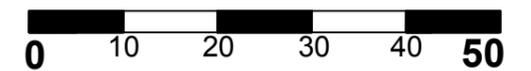
Vermutlicher Verlauf von
 Regenwasser-Leitungen (RW)

GEMARKUNG SIEVERSHAGEN
 FLUR 1

GEM
 DORF S

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

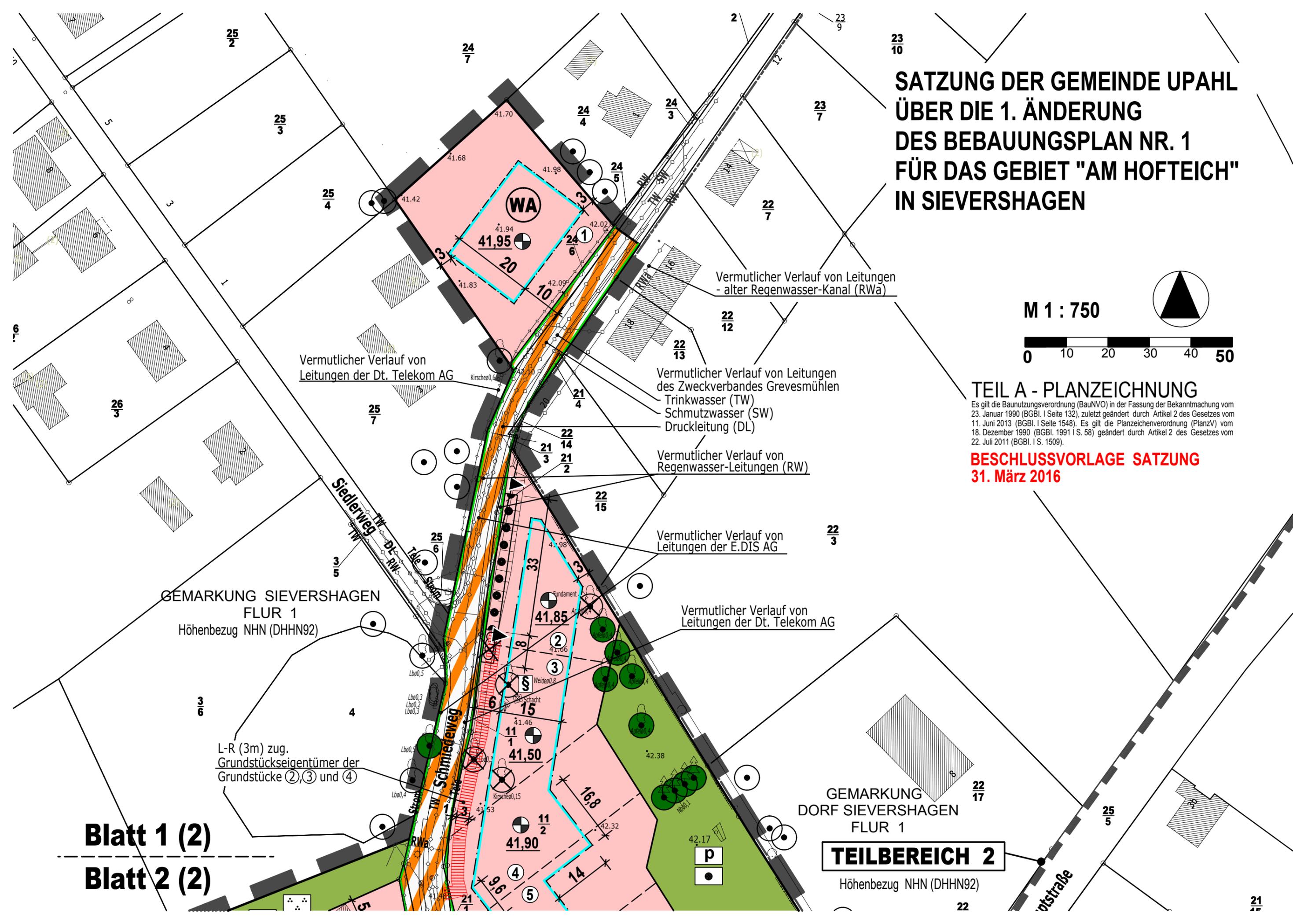
M 1 : 750



TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG
31. März 2016



GEMARKUNG SIEVERSHAGEN
 FLUR 1
 Höhenbezug NHN (DHHN92)

L-R (3m) zug.
 Grundstückseigentümer der
 Grundstücke ②, ③ und ④

GEMARKUNG
 DORF SIEVERSHAGEN
 FLUR 1

TEILBEREICH 2

Höhenbezug NHN (DHHN92)

Blatt 1 (2)

Blatt 2 (2)

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

GEMARKUNG
DORF SIEVERSHAGEN
FLUR 1

TEILBEREICH 2

Höhenbezug NHN (DHHN92)

TEILBEREICH 1

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Schmutzwasser (SW)
- Regenwasser (RW)

Vermutlicher Verlauf der
geplanten Leitungen des
Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser TW)

L-R (3m) zug.
Zweckverband Grevesmühlen,
Deutsche Telekom, E.DIS AG

L-R zug.
Zweckverband Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von
Leitungen der Dt. Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von
Regenwasser-Leitungen (RW)

L-R (3m) zug.
Zweckverband Grevesmühlen, E.DIS AG,
Deutsche Telekom und Grundstücks-
eigentümer des Grundstücks (10)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
Trinkwasser (TW)
Schmutzwasser (SW)
Druckleitung (DL)

Vermutlicher Verlauf von
Leitungen der E.DIS AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
alter Regenwasser-Kanal (RWa)

Vermutlicher Verlauf von
Regenwasser-Leitungen (RW)

GEMARKUNG SIEVERSHAGEN
FLUR 1



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	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	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Hecke	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Schacht	
	Nummerierung der Baugrundstücke (1 bis 18)	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Naturdenkmal (Baum)

Par. 9 (6) BauGB
i.V.m. § 28 BNatSchG



geplante Trinkwasser-Leitung (TW) des Zweckverbandes Grevesmühlen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2014. 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 10.03.2015 bis zum 24.03.2015 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 05.02.2015 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 25.03.2015 bis zum 27.04.2015 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass 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 25.03.2015 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 23.07.2015 bis zum 07.08.2015 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 ausgelegt. 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 Upahl 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 vom 29.07.2015 zur 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 Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. 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 SIEVERS HAGEN
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAU O M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), 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 DER 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)

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

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 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 des Allgemeinen Wohngebietes gilt die Grundflächenzahl 0,2 entsprechend § 17 BauNVO.
- 2.2 Innerhalb 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 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 des Allgemeinen Wohngebietes gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 12, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 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.
- 4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Abs. 1 25a BauGB festgesetzten Fläche am südlichen Rand des Teilbereiches 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Herstellung einer 3,00 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 einheimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 8.1 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.
- 8.2 In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden nicht unter 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 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.
- 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. Giebdreiecke 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 Giebdreiecke 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 1,50 m, die Einfriedung mit Zäunen eine Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

5. ABFALLBEHÄLTER

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

6. WERBEANLAGEN

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig.
- 6.2 Werbeanlagen sind nur an den Außenwänden der Gebäude zulässig.
- 6.3 Lichtwerbeanlagen dürfen keine Lichtbewegung oder Lichtwechsel zeigen.

7. SONSTIGES

- 7.1 Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

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

8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

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

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes

genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

3. MUNITIONSFUNDE

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

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

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölze

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar 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

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. 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.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf einer Genehmigung.

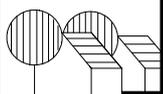
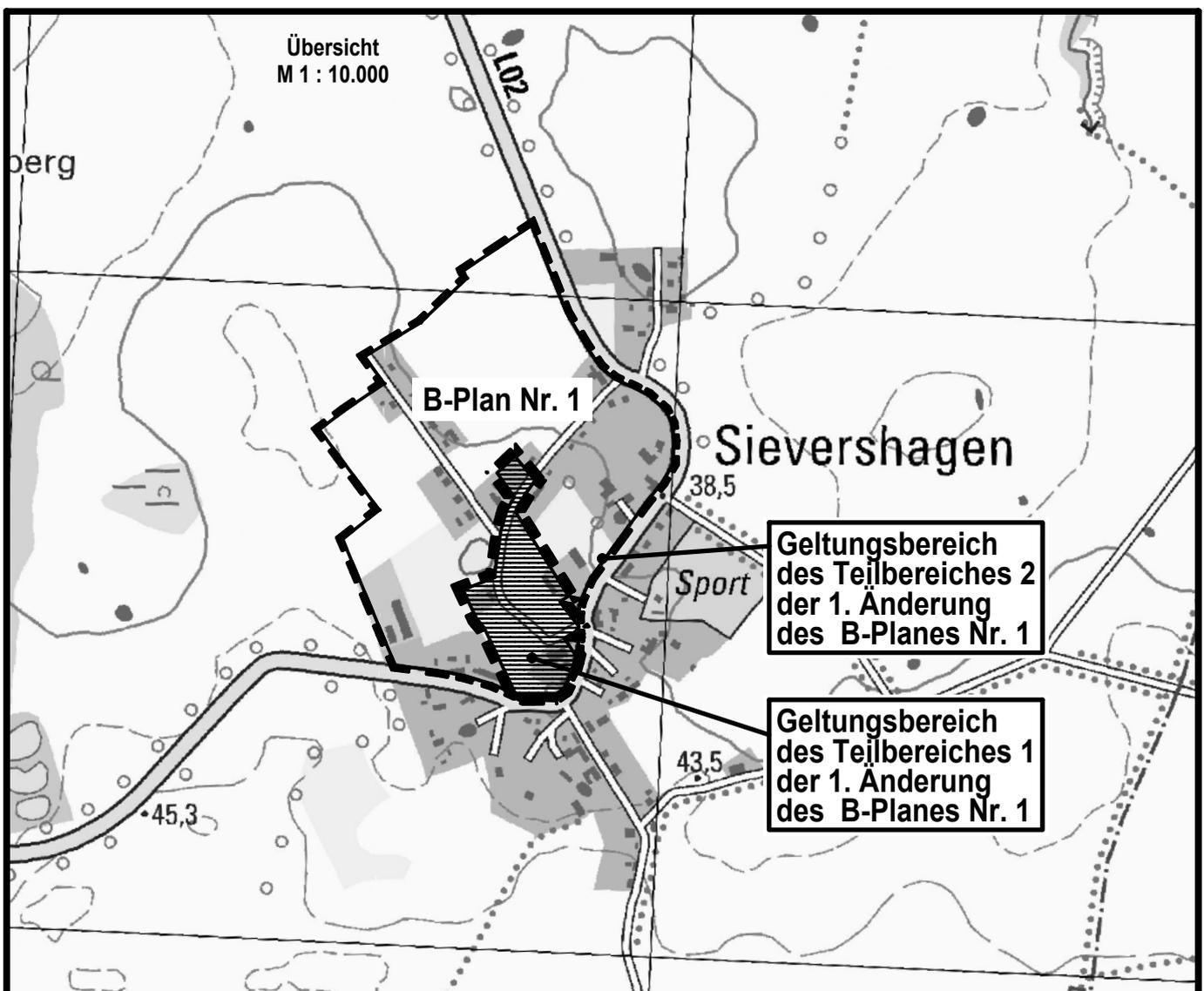
8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

8.1 Zum Ausgleich des Eingriffs der geschützten Weide und des Obstgehölzbestandes sind jeweils drei Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Diese finden am Weg Sievershagen-Kastahn auf dem Flurstück 47/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kastahn statt. Mit den Ausgleichspflanzungen sind Lücken innerhalb des vorhandenen Bestandes auf der östlichen Seite des ländlichen Weges gleich hinter der Ortslage Kastahn zu schließen. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 -18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern sowie vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Baumarten wie Birne (Pyrus) und Apfel (Malus) zu verwenden, die im Bestand des Pflanzortes vorhanden sind.

8.2 Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die städtebaulichen Verträge der Grundstückseigentümer mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH werden der Verfahrensakte beigelegt.

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 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 31. März 2016

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

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	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4	Rechtsgrundlagen	6
2.5	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
2.6	Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB	8
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
3.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
3.5	Flächennutzungsplan	12
3.6	Landschaftsplan	14
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.2	Naturräumlicher Bestand	15
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
5.	Planungsziele	18
5.1	Planungsziel	18
5.2	Städtebauliches Konzept	19
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	20
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	23
6.5	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
6.6	Grünflächen	23
6.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	24
6.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
6.9	Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Gehölzen	25

6.10	Höhenlage	25
7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
7.1	Dächer	26
7.2	Fassaden	28
7.3	Fenster	29
7.4	Einfriedungen	29
7.5	Abfallbehälter	30
7.6	Werbeanlagen	30
7.7	Sonstiges	31
7.8	Ordnungswidrigkeiten	31
8.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
8.1	Gesetzliche Grundlagen	32
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	32
8.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in Gehölzstrukturen	37
8.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und Eingriffe in Einzelbäume	40
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	44
8.6	Anhang	46
9.	Immissions- und Klimaschutz	47
10.	Verkehrliche Erschließung	48
11.	Ver- und Entsorgung	48
11.1	Wasserversorgung	50
11.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser	51
11.3	Brandschutz/ Löschwasser	53
11.4	Energieversorgung	53
11.5	Gasversorgung	54
11.6	Telekommunikation	54
11.7	Abfallentsorgung	54
12.	Flächenbilanz	55
13.	Auswirkungen der Planung	55
14.	Nachrichtliche Übernahmen	56
14.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	56
15.	Hinweise	57
15.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	57
15.2	Bodenschutz	57
15.3	Munitionsfunde	58
15.4	Artenschutzrechtliche Belange	58
15.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	58

15.6	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	58
15.7	Gewässerschutz	59
15.8	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	59
TEIL 2		
Ausfertigung		60
1.	Beschluss über die Begründung	60
2.	Arbeitsvermerke	60

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 Grevesmühlen. 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 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beinhaltet zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück Schmiedeweg Nr.1 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordosten: durch das Grundstück Schmiedeweg Nr. 20 und Grünflächen,
- im Osten: durch das Grundstück Hauptstraße Nr. 8 mit zugehörigen Garten-/Grünflächen,
- im Südosten: durch die Hauptstraße und die Grundstücke Schmiedeweg Nr. 10/ Nr. 10a,
- im Süden: durch die Hauptstraße,
- im Südwesten: durch die Reihenhausbebauung Hauptstraße Nr. 14a-f,
- im Westen: durch Grünflächen,

- im Nordwesten: durch den Hofteich und das Grundstück Schmiedeweg Nr.3.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 abzüglich des Teilbereichs 1 der 1. Änderung. und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten: durch die Landesstraße L02,
- im Süden: durch den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

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 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 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- 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).
- 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 im Teilbereich 2 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 festgesetzt. Im Verfahren wurde die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,93 ha. Die Baufläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt 19.484,9 m² und die Verkehrsfläche beträgt 3.020,3 m².

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen innerhalb von Baugrenzen) betragen 7.856,3 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. Dies gilt nicht für die im Teilbereich 1 vorhandenen Gehölzbiotope.

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 LEP M-V 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 Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP M-V.

Für den Bereich der Ortslage Sievershagen ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Gemäß 3.1.4 (1) RREP (nachträglich übernommen aus 3.1.4 (1) LEP) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher

Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sollen wegen der Bodengebundenheit der Landwirtschaft die Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete gewährleistet werden. Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (vgl. 3.1.4 (2) RREP, nachträglich übernommen aus 3.1.4 (6) LEP).

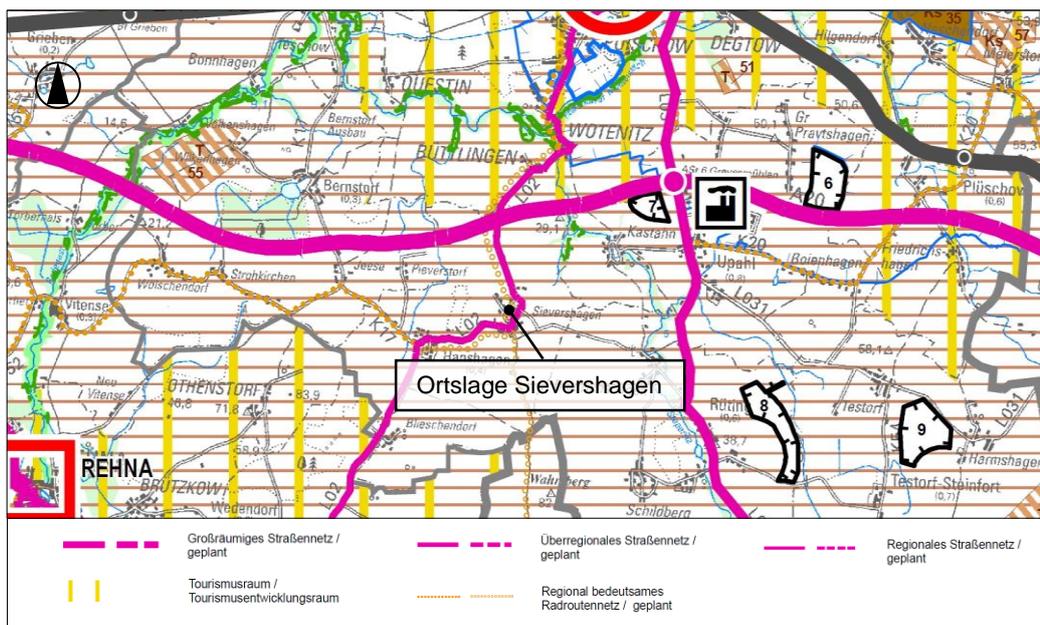


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Ortslage Sievershagen

Das Bewertungsergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 28.04.2015 beinhaltet die Aussage, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hofteich“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwintrende 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 [> 10.000m²/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 gutachtliche Landschaftsprogramm 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 Vogelschutzgebiet. Dieses Rastgebiet liegt südöstlich des Ortsteiles Sievershagen. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist nicht begründet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrachtet bereits geplante 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.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan sind 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.

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.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung den Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 angepasst.

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im wirksamen Teilflächennutzungsplan Kleinsiedlungsgebiete, eine Grünfläche im Bereich des geplanten Spielplatzes und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Flächen für den örtlichen Verkehr (Straße „Schmiedeweg“) dargestellt.

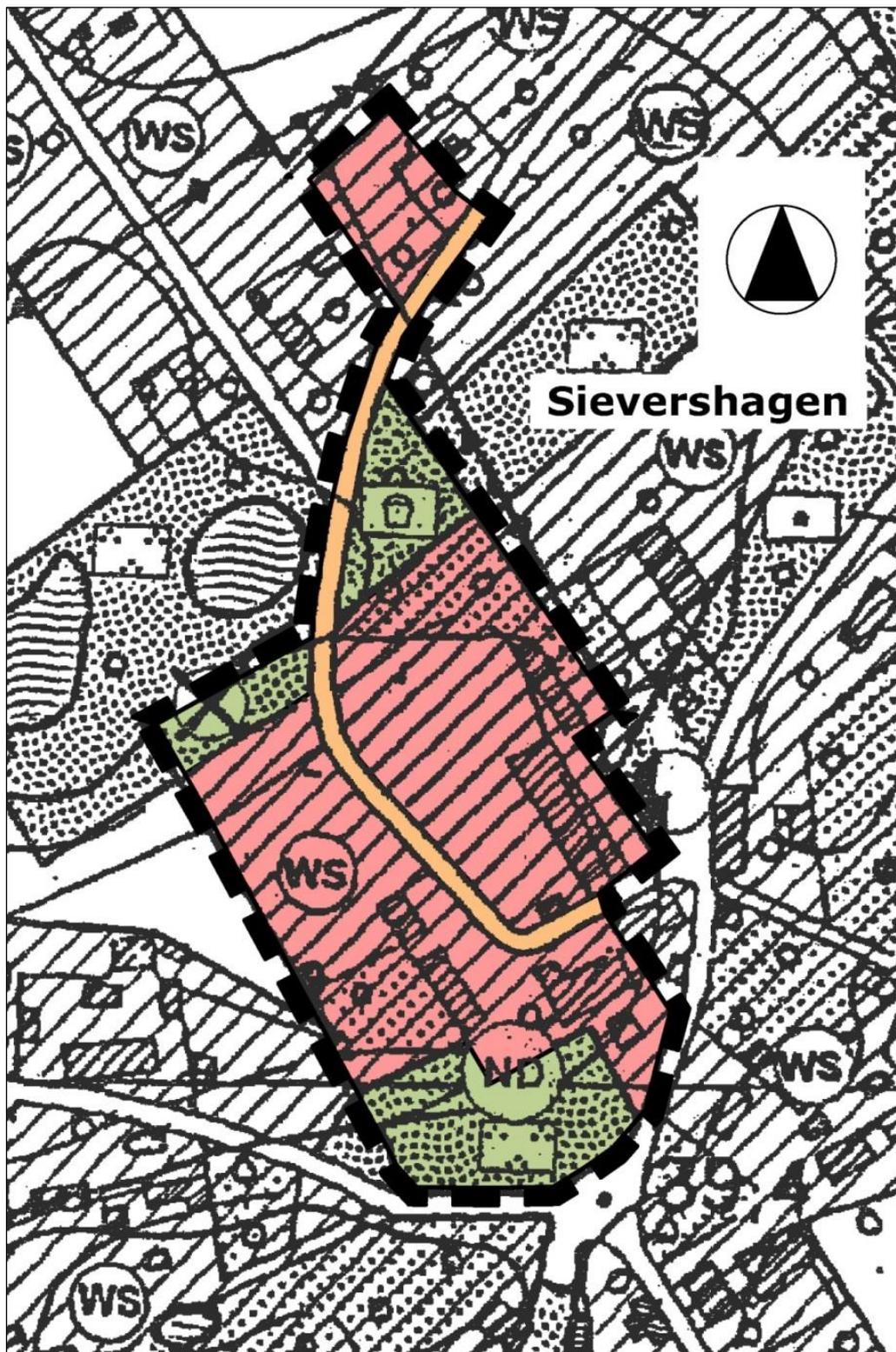


Abbildung 3: Ausschnitt (nachträglich koloriert) aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen

Es erfolgt eine Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes.
Der Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die im Flächennutzungsplan

dargestellten Grünflächen werden somit als Bauflächen - allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Hierbei handelt es sich insgesamt um eine Fläche von ca. 6373,00 m².

Im Geltungsbereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden neben einem allgemeinen Wohngebiet auch private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Übertragung auf die Ebene des Flächennutzungsplanes dieser kleinteiligen Struktur sieht die Gemeinde aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe als entbehrlich an. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird nunmehr ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nimmt die Gemeinde die vorgegebene Struktur des wirksamen Flächennutzungsplanes, Ausweisung von Baugebieten anstelle von Bauflächen, auf. Somit erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Anpassung nicht beeinträchtigt.

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.

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 der 1. Änderung mit einbezogen. Gegenüber dem Hofteich ist eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt worden.

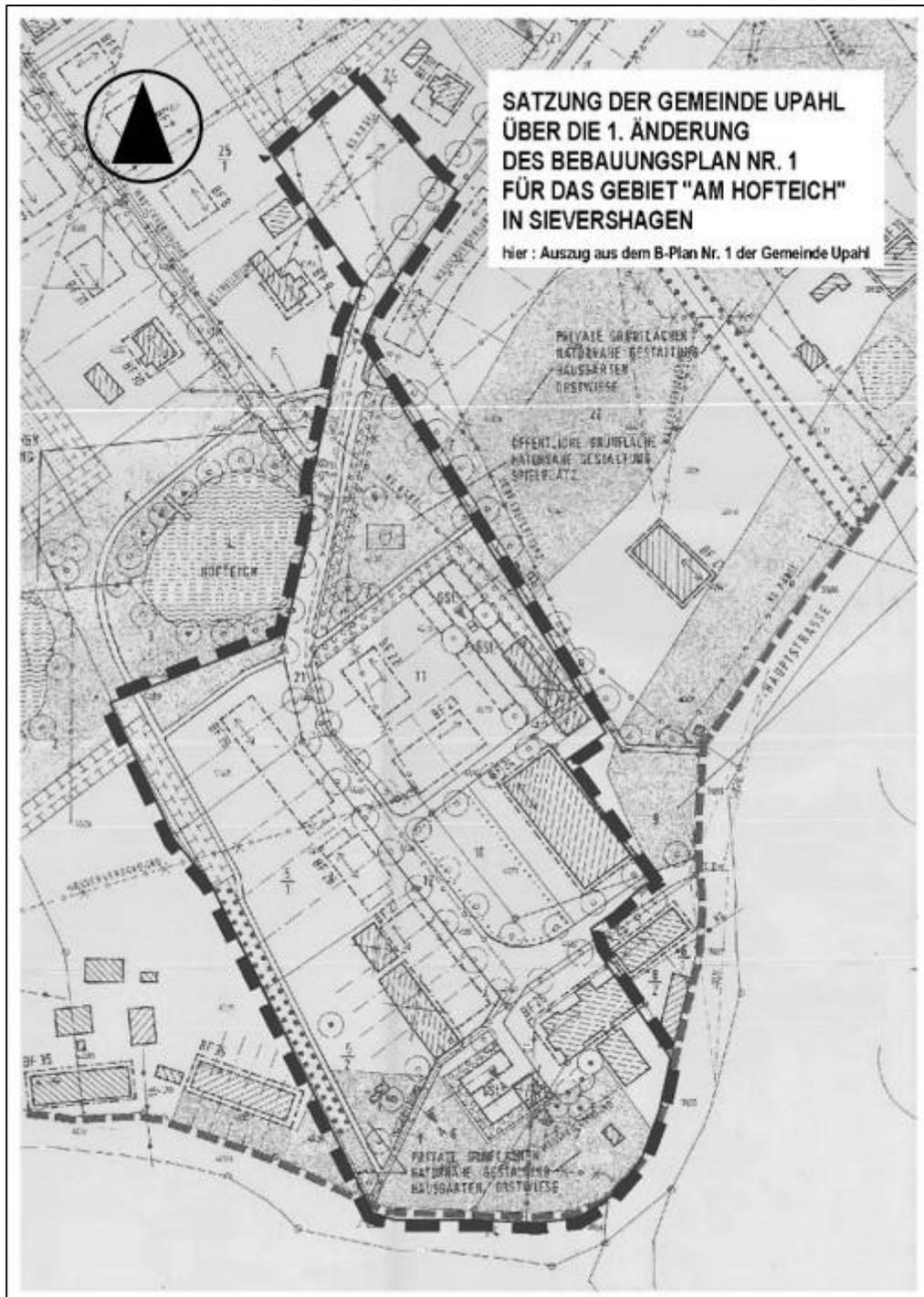


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1 mit Abgrenzung des Teilbereiches 1 der 1. Änderung

4.2 Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand ist im Bestandsplan dargestellt (Punkt 8.6 Abbildung 8). Der Bestandsplan ist Bestandteil der Planunterlagen. 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 als jüngere Einzelbäume (BBJ) eingestuft werden. 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 östlichen 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 bis 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 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Die Mehrheit der geschützten Bäume ist zum Erhalt festgesetzt. Für die in der Planzeichnung als entfallend dargestellte geschützte Weide wurde ein entsprechender Antrag auf Ausnahme vom Baumschutz gestellt.

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, 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.“

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die nahegelegensten 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. 5). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete können auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden.

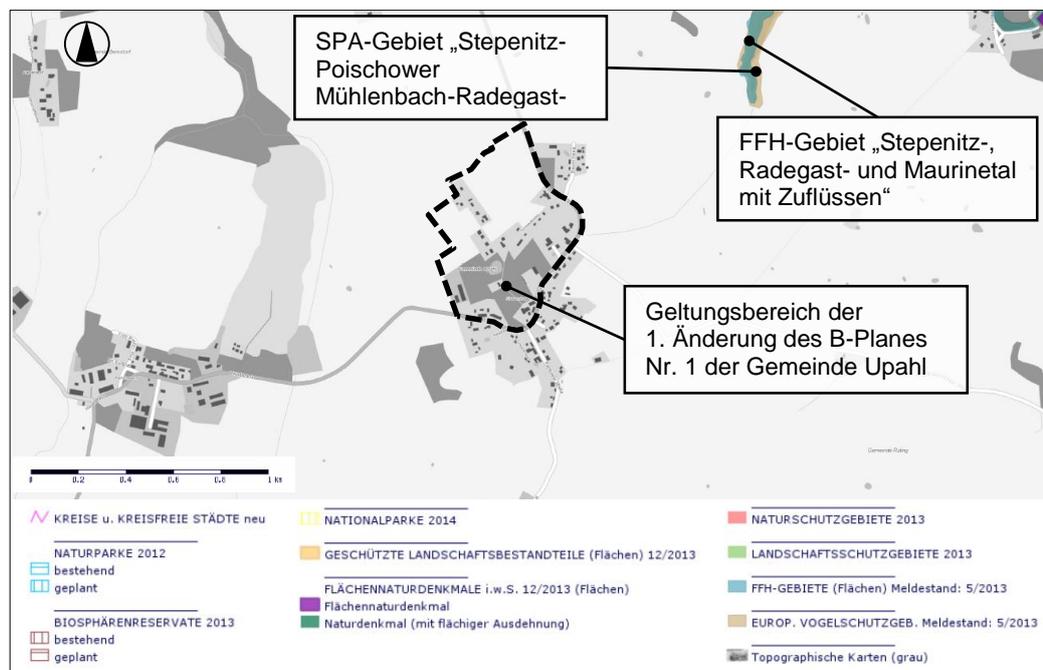


Abbildung 5: internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung der Ortslage Sievershagen (Quelle: eigene Darstellung nach <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

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 Gemeinde Upahl durchgeführt. Es ist beabsichtigt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in 2 Teilbereiche zu gliedern. 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. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Teilbereich 2 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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 Hofteiches 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 das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (ehemals Kleinsiedlungsgebiet) 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 Wegeführung 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 (vgl. Abbildung der Teilbereiche S. 4).

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 grundstücksbezogene 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 Abs. 5 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.

Für die Festsetzung zur Baugrenze nordöstlich des Schmiedeweges (Grundstücke Nr. 3 und Nr. 4) war aus Sicht der Gemeinde maßgebend, dass hier die Innenkurve zu beachten ist. Um ein zu nahes Heranrücken zu vermeiden, wurde der Versatz in der Baugrenze gewählt. Die Rücksprünge in der Baugrenze werden aus städtebaulichen Gründen in dem Bereich der Innenkurve getroffen. Ein zu nahes Heranrücken von baulichen Anlagen der Hauptbaukörper an die Erschließungsstraße soll verhindert werden. Dies kann nicht bei einer straßenparallelen Ausbildung der Baugrenze erreicht werden. Ein Versatz in der Baugrenze ist ebenso im bereits realisierten Bestand erfolgt. Hierbei wurde die Außenkurve beachtet. Ein zu nahes Heranrücken von Hauptgebäuden an die Straße ist nicht Ziel der Gemeinde. Um dies unmissverständlich darzustellen und festzusetzen, wurde der Versatz in der Baugrenze gewählt.

Die Baugrenze im südlichen Bereich des Schmiedeweges (Grundstücke Nr. 9 und Nr. 10) wurde geringfügig im Kurvenbereich mit der Maßgabe der Vermeidung von einer Überlagerung sich ausschließender Nutzungen verschoben. Dies erfolgte maßgeblich durch die Festsetzung des Leitungsrechtes zu Sicherung der vorhandenen Leitungen mit dem Ziel, den Bestand der neu errichteten Erschließungsstraße zu erhalten.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 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 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes realisiert. Die Anbindung des Baurundstücks im Schmiedeweg, welches zur Straße mit einer Hecke abgegrenzt ist, ist gegeben. Es bestehen Zufahrtsmöglichkeiten nördlich und südlich der Hecke. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die geplanten Grundstücksgrenzen eine Darstellung ohne Normcharakter und somit keine verbindliche Festsetzung darstellen. Die Zufahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt.

6.6 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.

6.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte dienen der Sicherung der bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen in Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes.

Die Erschließungsanlagen im Teilbereich 1 der 1. Änderung sind bereits realisiert. Die Versorgungsleitungen (Zweckverband Grevesmühlen, E.DIS.AG und Deutsche Telekom), wie aus den Bestandsunterlagen ersichtlich, wurden im öffentlichen Straßenraum sowie auf Bauflächen realisiert. Die auf Bauflächen vorhandenen Leitungen werden über Leitungsrechte gesichert.

Die vorhandene Schmutz- und Trinkwasserleitung auf dem Grundstück Nr. 18 verläuft in Randbereichen auf dem Grundstück. In Abstimmung mit dem Zweckverband und der Gemeinde wird hier eine Umverlegung in den öffentlichen Weg nicht für notwendig erachtet. Die Leitung ist über ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zu sichern.

Östlich des Schmiedewegs verläuft die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung teilweise über die geplanten Baugrundstücke Nr. 6 – Nr. 9. In diesem Bereich ist eine Umverlegung der Trinkwasserleitung erforderlich. Um größere Beeinträchtigungen der vorhandenen Fahrbahn zu vermeiden soll die notwendige Umverlegung der Trinkwasserleitung auf den Grundstücken Nr. 6 – Nr. 9 parallel zu Fahrbahn erfolgen. Hierfür wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m im Vorgartenbereich der Grundstücke Nr. 6 – Nr. 9 festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes werden neben der Trinkwasserleitung ebenso die Leitung der E.DIS.AG und der Deutschen Telekom, die sich derzeit auf Bauflächen befinden, verlegt.

Für die Erschließung der Grundstücke Nr. 2 und Nr. 3 ist je eine RW- und SW-Leitung parallel zur Fahrbahn im Vorgartenbereich über die Grundstücke Nr. 4 und Nr. 3 bis zu Grundstück Nr. 2 zu verlegen. Diese Leitungen sind als private Grundstücksentwässerungsanlage zu betrachten und über Leitungsrechte für die Begünstigten zu sichern.

Für die Erschließung des Grundstücks Nr. 10 ist je eine RW- und SW- Leitung parallel zur Fahrbahn im Vorgartenbereich des Grundstücks Nr. 9 zu verlegen. Diese Leitungen sind als private Grundstücks-entwässerungsanlage zu betrachten und über Leitungsrechte für den Begünstigten zu sichern. Darüber hinaus erfolgt die Beachtung des Leitungsbestandes der Versorgungsleitungen (Zweckverband Grevesmühlen, E.DIS.AG und Deutsche Telekom).

Die Festsetzung von den dargelegten Leitungsrechten erfolgt unter der Maßgabe, dass die realisierte Erschließungsstraße erhalten bleiben kann und eine Beeinträchtigung der fertiggestellten Erschließung, ggf. nur Kopflöcher in der Fahrbahn, gering gehalten werden kann.

6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 3,00 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 Landesstraße 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 (Schmiedeweg).

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

- Eingrifflicher/ 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*).

6.9 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 einheimischen 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 einheimische 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 (*Betula pendula*),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Rot- Buche (*Fagus sylvatica*),
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*).

6.10 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 Hauptdachflächen 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.

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 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.

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 1,50 m, die Einfriedung mit Zäunen oder Mauern eine Höhe von 1,00 m 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 Wohnstandorte. 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. Als Vorgarten wird er Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze definiert.

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 1,00 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. Werbeablagen 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 würden die Wohnbereiche 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 selbstständige 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 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen II.1.-II.7. nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Umsetzung der Ziele (Bereitstellung von Grundstücken für eine Neubebauung) des Teilbereiches 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Ebenfalls können Teilflächen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen „Anlage einer Wallhecke“ und die „Anlage von Gehölzstreifen“ sowie Einzelbaumpflanzungen des B-Planes Nr. 1 „Am Hofteich“ der Gemeinde Upahl (ehemalige Gemeinde Hanshagen) nicht umgesetzt werden. Dies betrifft die Anlage einer Wallhecke am westlichen Plangebietsrand sowie die Anlage von

Gehölzstreifen im nordöstlichen Bereich der 1. Änderung des B-Planes und die Einzelbaumpflanzungen entlang des Schmiedeweges.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

Der Ortsteil Sievershagen der Gemeinde Upahl liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit " Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 07.12.2015)

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 (Baugrundgutachten). Laut diesem Bericht wird der „Untergrund im Bebauungsgebiet [...] deutlich dominierend 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.“

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei um die 40 m über NN (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 07.12.2015). Laut dem Baugrundgutachten weist das Gelände „Höhenunterschiede der GOK [Geländeoberkante] von rund 0,60 m auf.“

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Grundlage für die hier vorliegende, naturräumliche Betrachtung ist die Kartierung in der Vegetationsperiode von 2014. Nachfolgend werden die erfassten Flächennutzungen den Biotop- und Nutzungstypen gemäß aktueller Kartieranleitung vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommerns (LUNG M-V) von 2013 zugeschrieben.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Sievershagen in der Gemeinde Upahl und wird durch eine von der Hauptstraße abgehende Seitenstraße erschlossen.

Angrenzend finden sich überwiegend dorftypische Siedlungsstrukturen wie Wohnbebauung mit großzügigen Grundstücken und Hausgärten, (Pferde)Koppeln, der Hofteich mit säumenden Gehölzen sowie Acker. Nördlich des Vorhabengebiets gibt es auch kleinere Wohngrundstücke mit reinen Ziergärten.

Östlich der vorhandenen Erschließungsstraße ist eine Brache (OBD) mit Ruderalvegetation (RHU) 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 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) etabliert. Außerdem sind angepflanzte Obstgehölze vorhanden, die als jüngere Einzelbäume (BBJ) eingestuft werden. Daran abschließend im Norden verläuft an der östlichen Plangebietsgrenze eine Rotbuchenhecke, welche zu dem Biototyp 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.

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

Der südliche Teil des Vorhabengebiets ist durch diverse Nutzungen bzw. Strukturen geprägt: dörflich geprägte Wohn- und Nebengebäude wie Schuppen oder Garagen, 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 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 NatSchAG M-V 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 gestellt worden.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet die **Tabelle 1**, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Wertstufen

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich) betroffenen Gehölzbiotope (geplante Maßnahmen und Bestand) sowie Einzelbäume bewertet, die im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 1 Am Hofteich“ der Gemeinde Hanshagen als

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage einer Wallhecke gemäß Schnitt A:A),
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anlage von Gehölzstreifen gemäß Schnitt B:B bzw. C:C) und als
- Anpflanzgebot für Bäume

festgesetzt worden sind (**Tabelle 2 und 3**). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert)

Maßnahmebezeichnung	Biotopt-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
2 angelegter Gehölzstreifen (Schnitt B-B, 45 m ²) - Rodung	13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2			2
4 Siedlungsgehölz – Rodung (483 m ²)	13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2			2
5 angelegter Gehölzstreifen –Erhalt (Schnitt C-C, 99 m ²)	13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2			2
6 angelegter Gehölzstreifen – Rodung (Schnitt C-C, 232 m ²)	13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	-			0,3

Die **Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX)** befinden sich zum einen am südwestlichen Plangebietsrand (4: Siedlungsgehölz - Rodung (483 m²), Abbildung 8 im Anhang) und zum anderen im nördlichen Teilbereich östlich des Schmiedeweges (2: angelegter Gehölzstreifen (Schnitt B-B, 45 m²) - Rodung), Abbildung 8 im Anhang). Die Siedlungsgehölze bestehen aus heimischen Gehölzen. Der Bestand ist lückig bzw. stark reduziert. Das Siedlungsgehölz am südwestlichen Plangebietsrand ist nach in Augenscheinnahme nur noch auf einer Fläche von ca. 25 m² vorhanden. Es wird ein unterer Kompensationswert von 2 angesetzt.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine **Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen** (6: angelegter Gehölzstreifen – Rodung (Schnitt C-C, 232 m²), Abbildung 8 im Anhang). Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Diese Siedlungshecke kann nur in eingeschränktem Maße Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen. Sie bietet nur wenigen Tierarten einen Lebensraum. Daher wird ein Kompensationswert von 0,3 angesetzt.

Tabelle 3: Naturschutzfachliche Einstufung der Biotope geplanter Maßnahmen nach Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung (K-Wert = Kompensationswert, HZE = Hinweise zur Eingriffsregelung)

Maßnahmebezeichnung	Kompensations- maßnahme nach Anlage 11 HZE	Wertstufe	K-Wert
Neupflanzung von 28 Laubbäumen	1.5	1	1
1 Anlage einer Wallhecke (Schnitt A-A, 488 m ²)	1.4	2	2
3a Anlage von Gehölzstreifen (Schnitt B-B, 118,5 m ²)	1.4	1	1
3b Anlage von Gehölzstreifen (Schnitt C-C, 609 m ²)	1.4	1	1

Für die Maßnahme **Einzelbaumpflanzung** werden entsprechend Punkt 1.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Weiterhin wird ein Flächenäquivalent von 25 m² je Baumpflanzung verwendet.

Für die Maßnahme **Anlage einer Wallhecke** werden entsprechend Punkt 1.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Für die Maßnahme **Anlage von Gehölzstreifen (Schnitt B-B und Schnitt C-C)** werden entsprechend Punkt 1.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung je eine Wertstufe von 1 und je ein Kompensationswert von 1 angenommen.

Bäume werden in der Flächenberechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet.

Der Eingriff in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaum innerhalb des Plangebietes wird unter Punkt 8.4 bilanziert. Alle anderen Gehölze mit einem Stammumfang kleiner 100 cm sind keine gesetzlich geschützten Bäume. Für die drei in der Planzeichnung als entfallend dargestellten Obstgehölze wird das Ausgleichserfordernis entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 unter Punkt 8.4 ermittelt.

Eine Bilanzierung anderer betroffener Biotoptypen erachtet die Gemeinde als nicht erforderlich. Die Gemeinde begründet dies mit einer Gegenüberstellung der Flächenbilanzen für Grünflächen und Anpflanzflächen 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. Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland erfolgt nicht nur eine gärtnerische Nutzung sondern auch die Anpflanzung von Gehölzen und Sträucher. 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 Eingriffe in die geplanten als auch gepflanzten Gehölzbiotope werden unter Punkt 8.3 bilanziert. Die betroffenen Gehölzbiotope sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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.

8.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in Gehölzstrukturen

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung - für bestehende Gehölzstrukturen

Für bestehende Gehölzstrukturen richtet sich das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Die bereits zum Teil umgesetzte Ausgleichsmaßnahme im nördlichen Teilbereich östlich des Schmiedeweges (5: Angelegter Gehölzstreifen -Erhalt (Schnitt C-C, 99 m²), Abbildung 8 im Anhang) bleibt erhalten und geht daher nicht mit in die Bilanzierung ein.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der überplante Bereich grenzt an bebaute Flächen (Wohnbebauung, Straße) an. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Für teilversiegelte Flächen (Zufahrt) wird ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2, für vollversiegelte Flächen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) wird ein Zuschlag von 0,5 berücksichtigt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationswertzahl für Biototyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x (K+Z) x KF [m ²]
2 angelegter Gehölzstreifen - Rodung (Schnitt B-B, 45 m ²)	45	2	0,2	0,75	74,25
6 angelegter Gehölzstreifen (Schnitt C-C, 232 m ²)	232	0,3	0,5	0,75	139,2
Summe Versiegelung [m ²]	277	Summe Versiegelung [m ²] KFA			213,45

Tabelle 5: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationswertzahl für Biototyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x (K-M) x KF [m ²]
4 Siedlungsgehölz – Rodung (483 m ²)	483	2	0,5	0,75	543,38
Summe Funktionsverlust [m ²]	483	Summe Funktionsverlust KFA [m ²]			543,38

Nach der Vorortaufnahme in der Vegetationsperiode im Jahr 2014 ist nur noch ein kleiner Teil (ca. 25 m²) der in Karte 1 (Bestand) und in Karte 2 (Planung Entwurf) des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hofteich“ der Gemeinde Hanshagen dargestellten und zum Erhalt festgesetzten Siedlungsgehölzes (4: Siedlungsgehölz – Rodung (483 m²)) vorhanden. Für die Ermittlung des Funktionsverlustes für das Siedlungsgehölz wird jedoch die gesamte Fläche von 483 m² bilanziert, da es sich laut dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hofteich“ der Gemeinde Hanshagen um eine Fläche mit Erhaltungsgeboten handelt. Ein Erhalt der

25 m² ist nicht ausgeschlossen. Die Rodung der noch vorhandenen 25 m² Gehölzfläche kann jedoch als ausgeglichen angesehen werden.

Weiterhin wird bei der Ermittlung des Funktionsverlustes für das Siedlungsgehölz eine Minimierung des Kompensationswertes um 0,5 berücksichtigt. Es wird angenommen, dass dort zukünftig entstehendes, unversiegeltes Gartenland durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen kann (**Tabelle 5**).

Ausgangsdaten für die Bilanzierung - für geplante Ausgleichsmaßnahmen

Die Grundlage für die Ermittlung der Kompensationswerte der geplanten Ausgleichsmaßnahmen des B-Planes Nr. 1 „Am Hofteich“ der Gemeinde Uphl (ehemalige Gemeinde Hanshagen) bildet die Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung. Auf die Verwendung der Kompensationswerte aus der Berechnung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hofteich“ der Gemeinde Hanshagen wird verzichtet, um eine einheitliche und aktuelle Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu verwenden.

Tabelle 6: Ausgleichsbedarf geplanter Ausgleichsmaßnahmen

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m²]	Kompensations- wertzahl für Biotoptyp (K)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x K [m²]
1: Anlage einer Wallhecke (Schnitt A-A, 488 m ²)	488	2	976
3 a: Anlage von Gehölzstreifen geplant (Schnitt B-B, 118,5 m ²)	118,5	1	119
3 b: Anlage von Gehölzstreifen geplant (Schnitt C-C, 609 m ²)	609	1	609
Neupflanzungen von 28 Laubbäumen à 25 qm	700	1	700
Summe Ausgleichsbedarf [m ²]	1.915,5	Summe Ausgleichsbedarf KFÄ [m ²]	2.404

Gesamtbilanzierung

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von **3.160,83 m² KFÄ (Tabelle 7)**.

Tabelle 7: Multifunktionaler Gesamteingriff

Maßnahme	KFÄ [m²]
<u>Ausgleichsbedarf bestehender Gehölzstrukturen</u>	
Versiegelung	213,45
Biotopverlust durch Funktionsverlust	543,38
<u>Ausgleichsbedarf geplanter Ausgleichsmaßnahmen</u>	
Gehölzstrukturen und Einzelbaumpflanzungen	2.404
Multifunktionaler Gesamteingriff	3.160,83

8.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und Eingriffe in Einzelbäume

Baumbestand, Eingriff und Rodung von Bäumen im Plangebiet

Mit Umsetzung der 1. Änderung des B- Plans Nr. 1 „Am Hofteich“ in Sievershagen wird im Teilbereich 1 die Rodung eines gesetzlich geschützten Einzelbaumes sowie die Rodung von drei Obstgehölzen erforderlich. Bei dem geschützten Baum handelt es sich um eine Kopf-Weide. Aufgrund der Erziehung zum Kopfbaum ist der Stammumfang im Verhältnis zum Kronendurchmesser viel größer als bei Bäumen mit normaler Kronenentwicklung. Die Weide (*Salix spec.*) wurde mit einem Stammdurchmesser von 0,8 m in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden gemessen, was einem Stammumfang von rund 251 cm entspricht. Der Kronendurchmesser beträgt 1,50 m. Der Baum wurde als vital eingestuft.

Hinsichtlich des Baumschutzes sind hier die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V für Einzelbäume zu beachten.

Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die Untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Bei den Obstgehölzen handelt es sich um einen Apfelbaum, der am nordöstlichen Plangebietsrand wächst und zwei Kirschbäume, die im südlichen Teilbereich stehen. Der Apfel (*Malus spec.*) besitzt einen Stammdurchmesser von 0,4 m, was einem Stammumfang (STU) von 126 cm entspricht. Die Kirschen (*Prunus spec.*) weisen einen Stammdurchmesser von 0,3 m und 0,4 m auf, die einem STU von 94 cm und 126 cm entsprechen.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen. Die Bilanzierung der Rodungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Begründung des Eingriffs aufgeführt.

Begründung des Eingriffs

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

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 gebietstypische, offene Bauweise in Form von Einzel- und/oder Doppelhäuser ersetzt werden. Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem vorhandenen Bestand. Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die in der Planzeichnung festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Für die städtebauliche Ordnung und das Ortsbild ist eine parallel zur Erschließungsstraße festgesetzte Baugrenze notwendig, die eine Behebung in diesem Bereich nicht zulässt. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die ortstypischen Vorgartenbereiche sollen als solche genutzt werden. Mit den Vorgartenbereichen werden vor allem ästhetische Ziele verfolgt.

In der Planzeichnung (**Abbildung 6**) sind nahezu alle geschützten und nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume zum Erhalt festgesetzt. Sowohl im Westen als auch im Süden des Plangebiets sind ausreichend Grünflächen vorgesehen, um den wertvollen Baumbestand zu sichern. Nur für eine Weide, die östlich des Schmiedeweges steht und für drei Obstgehölze, ein Apfelbaum, der am nordöstlichen Plangebietsrand wächst und zwei Kirschbäume, die im südlichen Teilbereich stehen, wird eine Rodung notwendig.

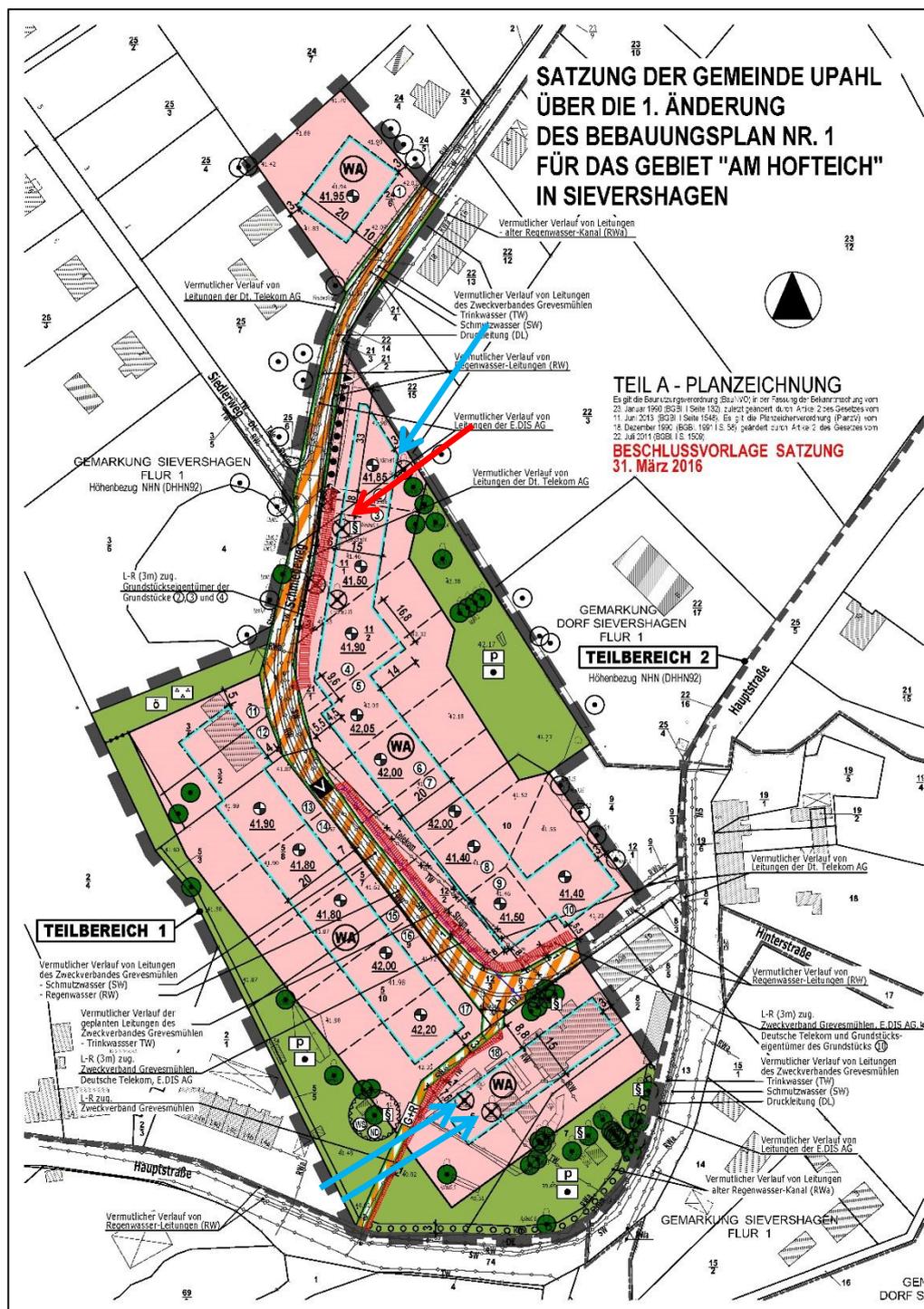


Abbildung 6: Planzeichnung zur Satzung über 1. Änderung des B- Plans Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen; roter Pfeil - von der Rodung betroffene, geschützte Baum, blauer Pfeil – von der Rodung betroffene Obstgehölze

Die Weide befindet sich auf der geplanten Baufläche knapp innerhalb der vorgesehenen Baugrenze zur Straße hin. Die betreffenden Obstgehölze befinden sich angrenzend (Apfelbaum) und innerhalb (Kirschbäume) der geplanten Baufläche. Unter Beachtung einer effizienten Flächenausnutzung und der Erreichung einer möglichst geschlossenen Bebauungskante auf allen

zukünftigen Grundstücken wäre der Erhalt der Weide und der der Erhalt der Obstgehölze mit einer unverhältnismäßigen Härte verbunden.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:1 und mit einem Stammumfang von > 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:3 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Weide ein Kompensationsbedarf von 3 Bäumen und für die Rodung der betroffenen Obstgehölze insgesamt ein Kompensationsbedarf von 3 Bäumen (**Tabelle 8**). Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Tabelle 8: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs (STU = Stammumfang, KD = Kronendurchmesser)

Baum-Nr.	Baum-art	STU [cm]	KD [m]	Gemarkung, Flur, Flurstück	Kompen-sations-umfang [Stück]	Ersatz-pflanzung [Stück]
1	Weide	251	1,5	Sievershagen, 1, 11/2	3 Bäume	3 Bäume
2	Apfel	126		Sievershagen, 1, 11/2	1 Baum	1 Baum
3	Kirsche	94		Sievershagen, 1, 6/2	1 Baum	1 Baum
4	Kirsche	126		Sievershagen, 1, 6/2	1 Baum	1 Baum
Summe Bedarf Ersatzpflanzungen						6 Bäume

Als Ausgleich für die Rodung einer Weide und der drei Obstgehölze sind insgesamt sechs einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 -18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern sowie vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Es sollen Baumarten verwendet werden, die im Bestand des Pflanzortes vorhanden sind.

Die Ausgleichspflanzungen sollen am Weg Sievershagen-Kastahn auf dem Flurstück 47/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kastahn erfolgen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen Lücken innerhalb des vorhandenen Bestandes auf der östlichen Seite des ländlichen Weges gleich hinter der Ortslage Kastahn geschlossen werden.

Die Ausgleichspflanzungen für die Weide sind bis zum 30.12.2016 auszuführen und die ausgeführten Anpflanzungen sind der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 432,10 € pro Baum festgesetzt.

Mit der Pflanzung von insgesamt sechs heimischen und standortgerechten Bäumen ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand und in den Obstgehölzbestand durch das Vorhaben 1. Änderung des B- Plans Nr. 1 „Am Hofteich“ in Sievershagen vollständig kompensiert.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Der durch die Realisierung der 1. Änderung des B- Plans Nr. 1 „Am Hofteich“ in Sievershagen entstandene Eingriff von 3.160,83 m² KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben. Nach Erwerb der Ökopunkte kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs der geschützten Weide und des Obstgehölzbestandes werden jeweils drei Ausgleichspflanzungen erbracht. Diese finden am Weg Sievershagen-Kastahn auf dem Flurstück 47/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kastahn statt. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen Lücken innerhalb des vorhandenen Bestandes auf der östlichen Seite des ländlichen Weges gleich hinter der Ortslage Kastahn geschlossen werden.

Gesamtbilanzierung

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 3.160,83 m² KFÄ. Durch den Kauf von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Eingriff durch das Vorhaben 1. Änderung des B- Plans Nr. 1 „Am Hofteich“ in Sievershagen vollständig ausgeglichen (**Tabelle 9**).

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und in den Obstgehölzbestand sind insgesamt sechs Ausgleichspflanzungen zu leisten. Mit der Pflanzung von sechs heimischen und standortgerechten Bäumen am Weg Sievershagen-Kastahn auf dem Flurstück 47/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kastahn ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand und in den Obstgehölzbestand durch das Vorhaben 1. Änderung des B- Plans Nr. 1 „Am Hofteich“ in Sievershagen vollständig kompensiert (**Tabelle 9**).

Tabelle 9: Gesamtbilanzierung

Bedarf (Bestand)		Planung	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:		- Kauf von Ökopunkten von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“	
- Beeinträchtigung nach § 18 NatSchAG M-V und von Einzelbäumen		- Ausgleichspflanzungen	
Gesamtbilanz			
Kompensationsbedarf:		Kompensation gemäß Planung:	
3.160,83	m²		3.160,83 m²
Pflanzung 6	Bäume		Pflanzung 6 Bäume

8.6 Anhang

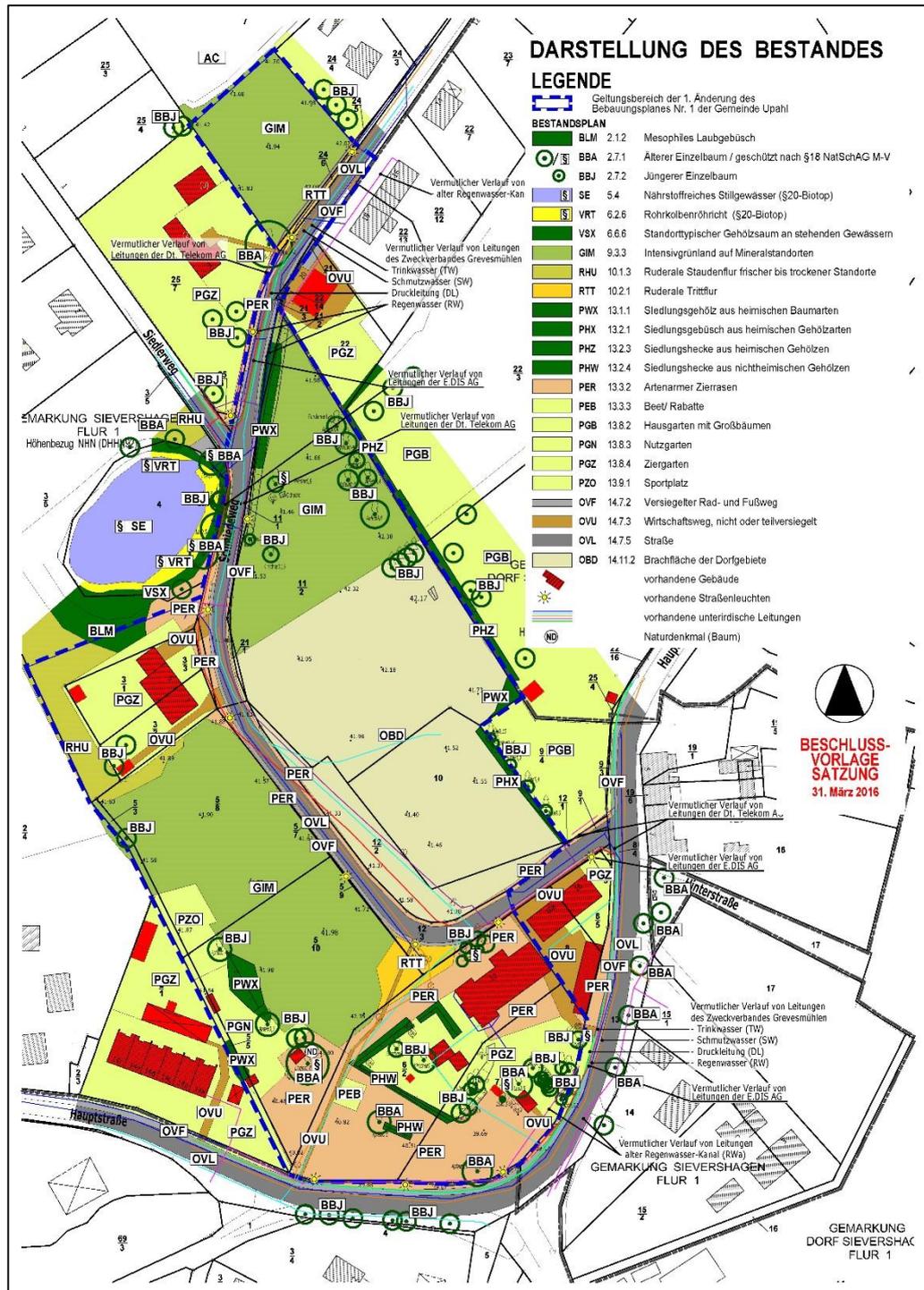


Abbildung 7: Karte 1 Naturräumlicher Bestand

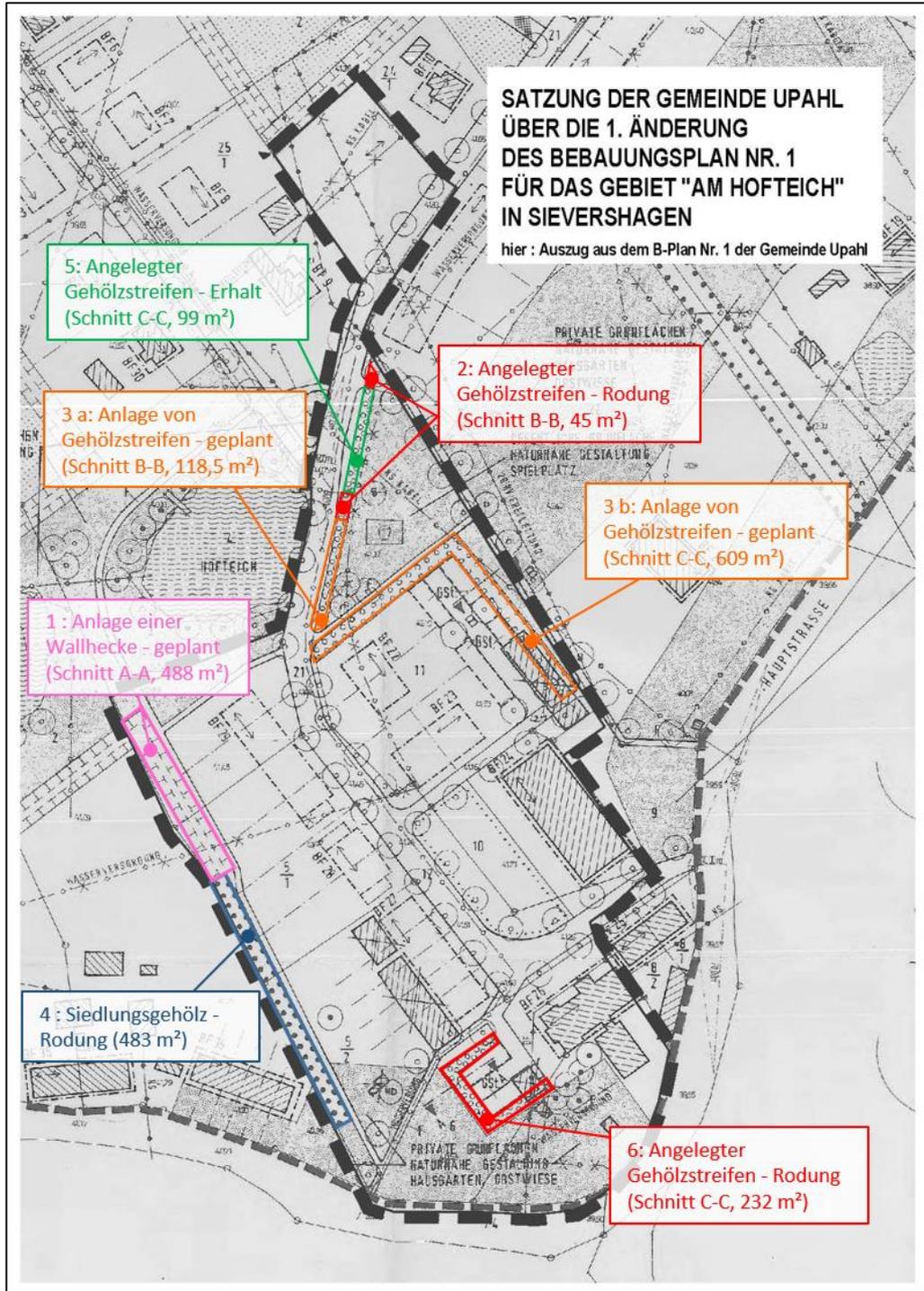


Abbildung 8: Karte 2 vorhandene und geplante Gehölzstrukturen

9. 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.

10. 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. Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landstraße 02 an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die vorhandene Anbindung des Schmiedewegs an die Landesstraße gegeben.

11. Ver- und Entsorgung

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Erläuterungen und der Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung werden im Folgenden die Baugrundstücke mit den Nummern 1-18 nummeriert. Die Nummerierung der Baugrundstücke wurde auch in der Planzeichnung dargestellt.

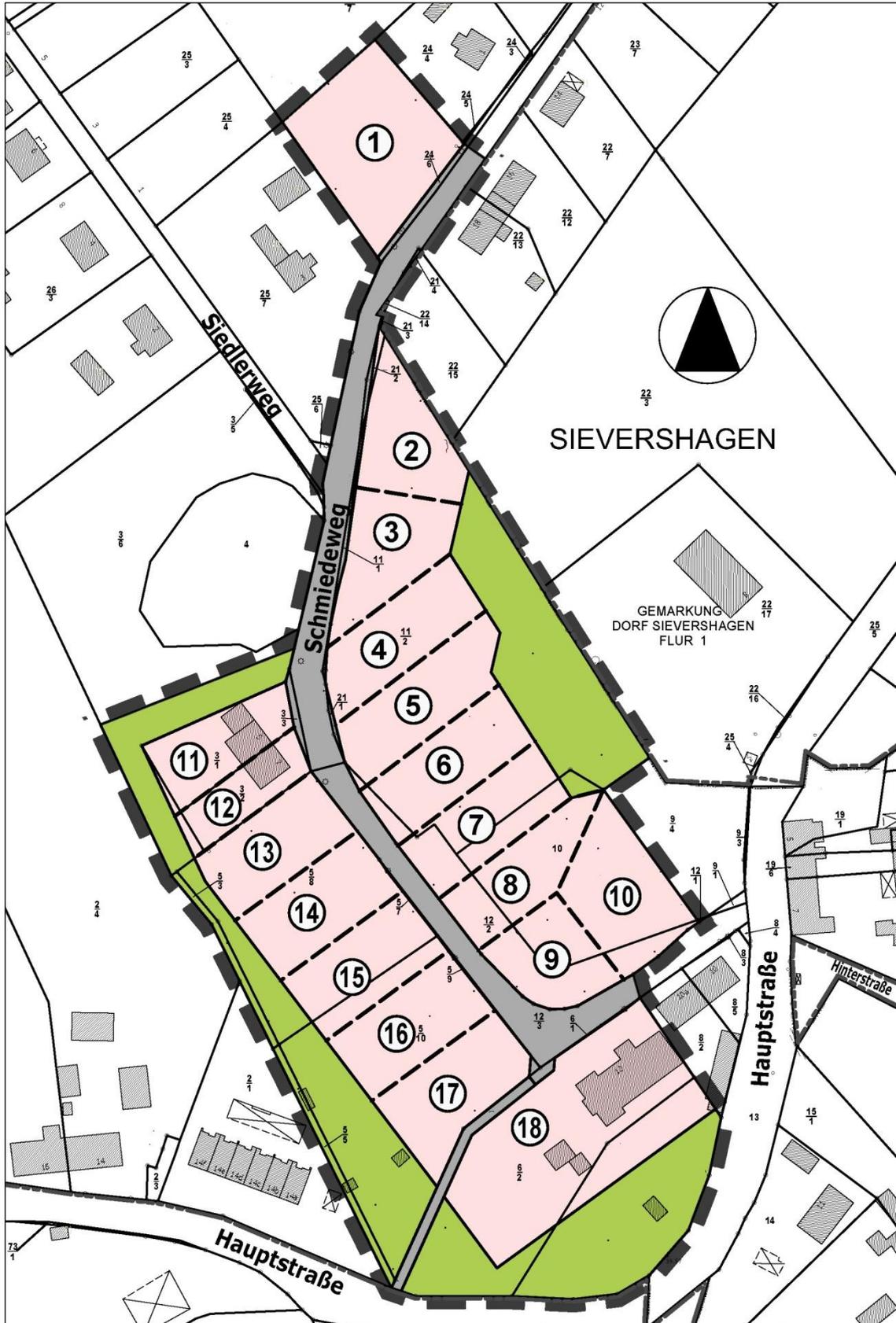


Abbildung 9: Übersichtsplan Nummerierung der Baugrundstücke

11.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Upahl wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) 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.

Die derzeit gemäß bekanntgegebenem Bestand des ZVG vorhandenen Trinkwasserleitungen befinden sich teilweise auf Baugrundstücken und zum Teil innerhalb der überbaubaren Flächen. In einem Erörterungstermin mit dem ZVG am 27.10.2015 wurde der Umgang mit der vorhandenen Trinkwasserleitungen außerhalb der Erschließungsstraßen erörtert. Die gewählte Variante vermeidet die Aufnahme der neu errichteten Erschließungsstraße für die Umverlegung von vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Raum. Der Abstimmungsvermerk wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Östlich des Schmiedewegs verläuft die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung teilweise über die geplanten Baugrundstücke Nr. 6 – Nr. 9. In diesem Bereich ist eine Umverlegung der Trinkwasserleitung erforderlich. Um größere Beeinträchtigungen der vorhandenen Fahrbahn zu vermeiden soll die notwendige Umverlegung der Trinkwasserleitung auf den Grundstücken Nr. 6 – Nr. 9 parallel zu Fahrbahn erfolgen. Hierfür wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m für die Trinkwasserleitung zugunsten des Zweckverbandes im Vorgartenbereich der Grundstücke Nr. 6 – Nr. 9 festgesetzt. Eine Überbauung oder Bepflanzung dieses Bereiches, welche zu Beeinträchtigungen der Leitung führen könnte, ist auszuschließen. Die Grundstückskäufer sind im Kaufvertrag entsprechend zu unterrichten.

Für die Anbindung des Baugrundstücks Nr. 10 nordöstlich des Schmiedeweges in Richtung Hauptstraße soll die Trinkwasserhausanschlussleitung ebenfalls außerhalb der Fahrbahn im Vorgartenbereich des davor liegenden Grundstücks Nr. 9 erfolgen. Hierfür ist ebenfalls ein Leitungsrecht von 3,00 m zugunsten des Zweckverbandes festgesetzt. Es gelten die gleichen Bedingungen wie zuvor.

Die vorhandene Trinkwasserleitung verläuft teilweise über das Baugrundstück Nr. 18 südlich des Schmiedewegs. In Abstimmung mit dem Zweckverband und der Gemeinde wird hier eine Umverlegung in den öffentlichen Weg nicht als notwendig erachtet. Die Leitung ist über ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen abzusichern. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung. Es gelten die gleichen Bedingungen wie zuvor.

Für die Herstellung neuer Trinkwasserhausanschlüsse an die Versorgungsleitung innerhalb der Fahrbahn, sind hierfür entsprechende Kopflöcher in der Fahrbahn vorzusehen und diese wieder zu schließen. Ebenso ist bei Umverlegung oder Erweiterung von Leitungen im Fahrbahnbereich die Straßenbefestigung wieder herzustellen.

Die Herstellung von den Trinkwasserhausanschlüssen ist beim Zweckverband durch den Grundstückseigentümer/ Bauherren zu beantragen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf einer Genehmigung.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind zwischen dem Zweckverband und dem Erschließungsträger entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen, um die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sicherstellen zu können. Mit dem ZVG sind die entsprechenden Vereinbarungen zur Kostentragung in Verbindung mit der Realisierung der Planungsabsichten der Gemeinde zu schließen.

11.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die vorhandenen Anlagen/ Leitungen zur Abwasserbeseitigung sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen entsorgt. Ein Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) ist in Teilbereichen des Schmiedeweges vorhanden. Das anfallende Regenwasser soll ebenfalls über die vorhandenen Regenwasserkanäle (RW-Kanal) in der Fahrbahn abgeleitet und dem Hofteich zugeführt werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind zwischen dem Zweckverband und dem Erschließungsträger entsprechende vertragliche Regelungen auch zur Kostenübernahme zu treffen, um die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet (Teilbereich 1 der 1. Änderung) sicherstellen zu können.

In dem Erörterungstermin mit dem ZVG am 27.10.2015 wurde ebenso die Schmutzwasser- als auch die Niederschlagswasserbeseitigung grundstücksbezogen erörtert und abgestimmt.

Es werde Leitungsrechte festgesetzt. Diese Leitungen sind als private Grundstücksentwässerungsanlage zu betrachten und über Leitungsrechte für den Begünstigten zu sichern. Die Abstimmungsergebnisse werden grundstücksbezogen beachtet. Der Abstimmungsvermerk wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Nachfolgend ist die Abwasserbeseitigung (Regen- und Schmutzwasserentsorgung) grundstücksbezogen dargestellt.

Grundstück 1

Eine Anschlussmöglichkeit an den RW- und SW-Kanal in der Fahrbahn ist gegeben. Die jeweiligen Hausanschlüsse müssen hergestellt werden. Dies erfolgt auf Antrag des Grundstückseigentümers.

Grundstücke 11-17

Die Grundstücke 11-17 südwestlich der Fahrbahn verfügen bereits über RW- und SW-Hausanschlüsse, teilweise sogar mehrere. Es ist nur jeweils ein Hausanschluss pro Grundstück zu nutzen, die weiteren bleiben verdeckelt.

Grundstück 7

Im Bereich des Grundstücks 7 existiert bereits jeweils eine Hausanschlussleitung RW DN 300 und SW DN 200. Nach den

Hausanschlussschächten hat dann eine Reduzierung der Leitungen zu erfolgen.

Grundstücke 5,6,8 und 9

Für die Herstellung der Hausanschlüsse an die Versorgungsleitung innerhalb der Fahrbahn, sind hierfür entsprechende Kopflöcher in der Fahrbahn vorzusehen und wieder zu schließen. Im Bereich Grundstück 5 existiert bereits ein SW-Hausanschluss.

Grundstücke 2-4

Der vorhandene öffentliche RW- und SW-Kanal in der Fahrbahn enden derzeit südlich des Hofteichs in Höhe Grundstück 4. Für die Erschließung der Grundstücke 2 und 3 ist je eine RW- und SW- Leitung parallel zur Fahrbahn im Vorgartenbereich über die Grundstücke 4 und 3 bis zu Grundstück 2 zu verlegen. Diese Leitungen sind als private Grundstücksentwässerungsanlage zu betrachten und über Leitungsrechte für die Begünstigten zu sichern.

Der vorhandene RW-Schacht R2120 vor Grundstück 2 liegt derzeit auf der Flurstücksgrenze. Ebenso tangiert der vorhandene RW- Kanal in Richtung Norden das angrenzende Flurstück. In diesem Bereich wird das Flurstück begradigt und so angepasst, dass Leitung und Schacht künftig auf öffentlichen Flächen liegen.

Grundstück 10

Die vorhandenen Kanäle in der Fahrbahn enden derzeit im Kurvenbereich in Höhe Grundstück 9. Für die Erschließung des Grundstücks 10 ist je eine RW- und SW- Leitung parallel zur Fahrbahn im Vorgartenbereich des Grundstücks 9 zu verlegen. Diese Leitungen sind als private Grundstücksentwässerungsanlage zu betrachten und über Leitungsrechte für den Begünstigten zu sichern. Die Grundstückskäufer sind im Kaufvertrag entsprechend zu unterrichten. Eine Überbauung oder Bepflanzung, welche zu Beeinträchtigungen führen könnte, ist auszuschließen.

Die vorhandene RW-Leitung vor Grundstück 10 befindet sich in Trägerschaft des SBA und steht nicht zur Verfügung.

Grundstück 18

Die vorhandene SW-Leitung sowie die vorhandene RW-Leitung verlaufen teilweise über das Grundstück 18. In Abstimmung mit dem Zweckverband und der Gemeinde wird hier eine Umverlegung in den öffentlichen Weg nicht als notwendig erachtet. Die Leitung ist über ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen abzusichern. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung.

Die Herstellung von Hausanschlüssen mit Anbindung an die vorhandenen Kanäle ist möglich.

Für die Herstellung neuer RW- und SW-Hausanschlüsse an die Versorgungsleitungen innerhalb der Fahrbahn, sind hierfür entsprechende Kopflöcher in der Fahrbahn vorzusehen und diese wieder zu schließen.

Bei einer öffentlichen Erschließung durch den Zweckverband bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers darstellt.

Die Gemeinde Upahl hat die hydraulische Nachweisführung über die Kapazität des Hofteiches durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal, Lübsche Straße 137, 23966 Wismar, Stand 15. September 2015, erbracht. Der hydraulische Nachweis beinhaltet, dass gemäß der angesetzten Regenspense und Regenereignis der Hofteich die anfallenden Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Weitere Maßnahmen werden nicht als erforderlich angesehen. Die hydraulische Nachweisführung über die Kapazität des Hofteiches wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

11.3 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Upahl ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung in der Gemeinde verantwortlich. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den Hofteich. Der Hofteich wird bereits gegenwärtig als Löschwasserteich genutzt, so dass davon auszugehen ist, dass technischen Anforderungen an den Löschwasserteich gewährleistet sind. Der Teilbereich 1 der 1. Änderung liegt vollständig innerhalb des 300 m Radius der Löschwasserentnahmestelle.

In der hydraulischen Nachweisführung über die Kapazität des Hofteiches durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal wird dargestellt, dass der Hofteich als Feuerlöschteich in der Ortslage Sievershagen genutzt wird. Für die Löschwasserbereitstellung wurden folgende Aussagen getroffen. „Der Hofteich besitzt eine Fläche von ca. 2600 m². Auf einer Fläche von ca. 650 m² wurde der Hofteich um 1,20 m vertieft. Das Wasservolumen im Feuerlöschteich wird mit den Flachwasserbereichen und mit der Teichvertiefung zu rund 1.300m³ bestimmt. Nach DIN 14210 sollen Feuerlöschteiche über mindestens 1.000 m³ verfügen.“

11.4 Energieversorgung

Die Ortslage Sievershagen wird durch die E.DIS.AG mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der E.DIS.AG.

Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird im Teilbereich 1 der 1. Änderung nachrichtlich übernommen. Es wird hierbei auf eine Darstellung der privaten Hausanschlussleitungen verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt.

Die Erschließungsanlagen im Teilbereich 1 der 1. Änderung sind bereits realisiert. Die Versorgungsleitungen, wie aus den Bestandsunterlagen ersichtlich, sind im öffentlichen Straßenraum sowie auf Bauflächen realisiert. Es erfolgte hierzu eine schriftliche Abstimmung mit dem Versorgungsträger mit dem Ergebnis, dass eine Umverlegung der Stromleitung nicht in den öffentlichen Straßenraum erfolgen soll, sondern dass eine Mitbenutzung des festzusetzenden Leitungsrechtes von 3,00 m Breite im Vorgartenbereich erfolgen soll. Die Zustimmung des Versorgungsträgers zu der Verfahrensweise liegt vor und wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Text Teil-B erfolgt. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die vorhandenen Leitungen von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

11.5 Gasversorgung

Die Hanse Werk AG wurde als Versorgungsträger im Aufstellungsverfahren beteiligt. Es sind keine Leitungsbestände vorhanden.

11.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Upahl und der Ortsteil Sievershagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die bekanntgegebenen Telekommunikationslinien im Teilbereich 1 der 1. Änderung werden nachrichtlich übernommen. Es wird hierbei auf die Darstellung der privaten Hausanschlussleitungen verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt. Die bekanntgegebenen Telekommunikationslinien befinden sich nicht ausschließlich innerhalb der vorhandenen Erschließungsanlagen, sondern befinden sich teilweise auf Baugrundstücksflächen.

Die Erschließungsanlagen im Teilbereich 1 der 1. Änderung sind bereits vollständig realisiert. Die Telekommunikationslinien sind, wie aus den Bestandsunterlagen ersichtlich ebenso realisiert. Eine Verlegung der Telekommunikationslinien in den öffentlichen Raum bzw. in die geplante Trasse der Leitungsrechte auf den Baugrundstücksflächen ist Ziel der Gemeinde. Die erforderlichen Abstimmungen wurden mit der Telekom geführt. Es wurde der Gemeinde am 19.11.2015 verbindliche mitgeteilt, dass das geplante Leitungsrecht auf den Baugrundstücken ebenso für die Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien mit genutzt werden soll.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Text Teil-B erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de> eingeholt werden.

11.7 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.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 23,58 ha.

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,93 ha. Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung ergibt sich folgende Flächenverteilung.

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet	19.484,9
davon Flächen innerhalb von Baugrenzen	7.856,3
davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	100,0
Verkehrsflächen	3.020,3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V)	2.796,4
Geh- und Radweg (G+R)	223,9
Grünflächen	6.799,4
Öffentliche Grünfläche ZB Parkanlage	531,4
Private Grünfläche ZB Gartenland	6.268,0
Gesamtfläche des Plangebietes	29.304,6

13. 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 eines Baugrundstückes.

Die Eingriffe in die geplanten als auch gepflanzten Gehölzbiotope wurden unter Punkt 8.3 bilanziert. Die betroffenen Gehölzbiotope sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Eine Bilanzierung anderer betroffener Biototypen sowie 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. Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland erfolgt nicht nur eine gärtnerische Nutzung sondern auch die Anpflanzung von Gehölzen und Sträucher. 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.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

15. Hinweise

15.1 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.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

15.2 Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt die zuständige Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 28.04.2015 bekannt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt sind. Eine Gewähr der Freiheit von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen. Die baugrundtechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau Palasis vom Januar 2015 weist nach, dass im Teilbereich 1 der 1. Änderung aufgeschüttete Bereiche vorkommen. Die Analyse der Mischprobe gemäß 1. Nachtrag zur baugrundtechnischen Stellungnahme vom 02.02.2015 hat ergeben, dass eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z.0 (unbelasteter Boden) gegeben ist.

Dennoch besteht gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass Bodenaushub lokal schädlich verunreinigt sein kann.

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

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

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

15.3 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.

15.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölze

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar 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.

15.5 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.

15.6 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. 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.

15.7 Gewässerschutz

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

15.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich des Eingriffs der geschützten Weide und des Obstgehölzbestandes sind jeweils drei Ausgleichspflanzungen zu erbringen. Diese finden am Weg Sievershagen-Kastahn auf dem Flurstück 47/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kastahn statt. Mit den Ausgleichspflanzungen sind Lücken innerhalb des vorhandenen Bestandes auf der östlichen Seite des ländlichen Weges gleich hinter der Ortslage Kastahn zu schließen. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 -18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern sowie vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Baumarten zu verwenden, die im Bestand des Pflanzortes vorhanden sind.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die städtebaulichen Verträge der Grundstückseigentümer mit der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH werden der Verfahrensakte beigelegt.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Upahl über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Upahl, den..... (Siegel)

.....
Steve Springer
Bürgermeister
der Gemeinde Upahl

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50