

BV/09/24-147

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Upahl für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 28.11.2024	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 17.12.2024	<i>Ö / N</i> Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz nimmt die **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Upahl für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen als** Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB zu Kenntnis und hat

keine Anmerkungen.

folgende Anmerkungen:

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 17.10.2024 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung der Wohnbebauung. Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung von 2 Wohnungen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die zugehörige Begründung werden in der Zeit **vom 13. November 2024 bis einschließlich 13. Dezember 2024** im Internet unter der Adresse

<https://www.grevesmühlenerleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen>
veröffentlicht und

in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> zur Einsichtnahme für den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zusätzlich liegen die Planunterlagen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land, Bauamt, Rathausplatz 1, Haus 2, 1. OG, 23936 Grevesmühlen während der folgenden Zeiten
Dienstag: 9:00 Uhr-12:00 Uhr und 13:00 Uhr-15:00 Uhr
Mittwoch: 9:00 Uhr-12:00 Uhr

Donnerstag 9:00 Uhr-12:00 Uhr und 13:00 Uhr-18:00 Uhr sowie nach vorheriger Terminvereinbarung (Tel.: 03881-723-165 - Frau Bichbäumer) über diese Zeiten hinaus, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel werden Sie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung gebeten. Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Wir bitten um Informationen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange nach § 2 Abs. 4 BauGB. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. **Ihre Stellungnahme erbitten wir innerhalb von 30 Tagen elektronisch nach Erhalt dieses Schreibens an folgende Adresse: S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de Andernfalls geht die Gemeinde Upahl davon aus, dass Sie keine Belange geltend machen bzw. Anregungen oder Hinweise nicht geben.**

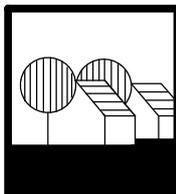
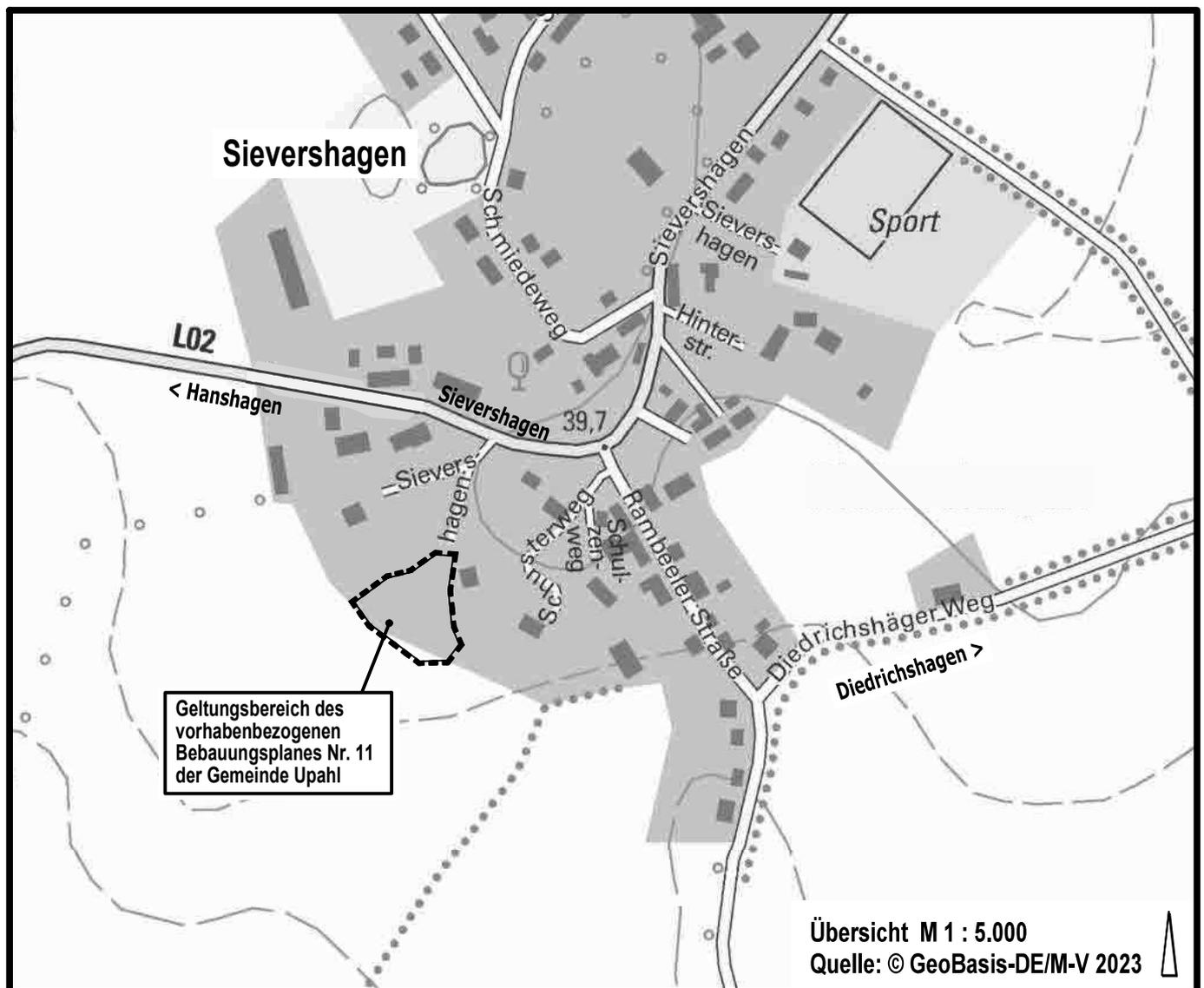
Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	PlanUpahl (öffentlich)
2	BegründungUpahl (öffentlich)
3	FestsetzungenUpahl (öffentlich)

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
DER GEMEINDE UPAHL
FÜR DIE ERGÄNZUNG DER SÜDWESTLICHEN
ORTSLAGE IN SIEVERSHAGEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. Oktober 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3	Plangrundlage	4
1.4	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	6
3.3	Technische Infrastruktur	6
3.4	Naturräumlicher Bestand	7
3.5	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	7
4.	Planungsziele und Planfestsetzungen	7
4.1	Planungsziele	7
4.2	Planungsalternativen	7
4.3	Städtebauliches Konzept	7
4.4	Planfestsetzungen	8
5.	Nachrichtliche Übernahmen	8
6.	Hinweise ohne Normcharakter/Empfehlungen	8
6.1	Artenschutzrechtliche Belange	8
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
7.1	Flächenbilanz	9
7.2	Kosten	9
8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	9
8.1	Verfahrensübersicht	9
8.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	9

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	10
1.	Anlass und Aufgabenstellung	10
2.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	10
3.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
4.	Zusätzliche Angaben	12
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	12
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
4.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	12
TEIL 3	Ausfertigung	13
1.	Beschluss über die Begründung	13
2.	Arbeitsvermerke	13

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Uphl hat den Aufstellungsbeschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB in ihrer Sitzung am 28.09.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss ist unter der Maßgabe, dass das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann, gefasst worden. Mittlerweile haben sich durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 die rechtlichen Belange geändert. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist unzulässig.

Deshalb ist das Planverfahren nunmehr im zweitstufigen Regelverfahren durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Grundsätzliches Anliegen der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Wohnbauvorhaben zu schaffen und dieses zugleich in Einklang mit den öffentlichen Belangen zu bringen.

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung der Wohnbebauung. Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung von 2 Wohnungen.

Bisher liegt für das Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Zunächst war beabsichtigt, im Zuge einer Ergänzungssatzung die Flächen zu arrondieren und das Baurecht vorzubereiten. Im Rahmen des Abstimmungsprozesses mit der Behörde wurde jedoch festgestellt, dass zur Realisierung des beabsichtigten Bauvorhabens die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht zielführend ist. Unter Berücksichtigung der Kubatur der Bebauung würden sich am Ende selbst, wenn die Lage des Gebäudes innerhalb der Satzung regelbar wäre, keine Möglichkeiten für eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB ergeben. Das Einfügungsgebot wäre nicht beachtet, so dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der ehemaligen Dorfstraße, jetzt Sievershagen, im Ortsteil Sievershagen der Gemeinde Uphl und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch das Gebäudegrundstück Sievershagen Nr. 13,
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordwesten: durch unbebaute Flächen, die dem Grundstück Sievershagen Nr. 15 zugeordnet sind.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 68, Flur 1, Gemarkung Sievershagen Dorf.



Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereiches auf dem Luftbild
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2023

1.3 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, mit Stand vom 15.08.2022, mit Lagebezug ETRS89/UTM33 und im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Die Definition und die einzelnen Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geregelt.

Die Bestandteile der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 sind demnach:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Diese wird mit den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM LVO M-V vom 31. August 2011) ausgeformt. Für den Bereich der Ortslage Sievershagen ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Gemäß 3.1.4 (1) (G) RREP (nachrichtlich übernommen aus 3.1.4 (1) LEP) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Weiterhin sollen wegen der Bodengebundenheit der Landwirtschaft die Sicherung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe auch außerhalb der Vorbehaltsgebiete gewährleistet werden. Insbesondere soll ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (vgl. 3.1.4 (2) (G) RREP, nachrichtlich übernommen aus 3.1.4 (6) LEP).

Fazit:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Sievershagen und grenzt an vorhandene Bebauung an. Lediglich südlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Eine Inanspruchnahme erfolgt nicht. Aus Sicht der Gemeinde ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Upahl verfügt nach Fusion der Gemeinde Hanshagen über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 werden im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen maßgeblich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 ist nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Ein Landschaftsplan ist für den Ortsteil nicht vorhanden.

3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche im Plangeltungsbereich ist nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung überplant. Sie befindet sich im Siedlungszusammenhang. Die Flächen sind jedoch nicht als Bauflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Es gibt auch weiteren baulichen Bestand, der außerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist, jedoch auch unter Berücksichtigung dieses baulichen Bestandes ließe sich eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht unmittelbar ableiten. Selbst bei einer Arrondierung der Ortslage, die städtebaulich begründet ist, weil das in Rede stehende Grundstück als Ergänzungsfläche zwischen den Grundstücken Schusterweg 1 und der Straße Sievershagen Haus. Nr. 13 und 19 betrachtet werden kann, ist dies keine Grundlage für die Schaffung des Baurechts im Rahmen des Einfügungsgebotes. Das Grundstück Schusterweg 1 ist zwar auch außerhalb der Bauflächen. Hier bietet sich zukünftig eine Regelung an. Für das in Rede stehende Grundstück ist allein auch aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung das Einfügungsgebot nicht mehr beachtet. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Zusammenhang, um die Teilflächen anzupassen oder im Rahmen zukünftiger Verfahren anzupassen.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 35 BauGB.

3.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortslage Sievershagen. Die Flächen sind bisher lediglich mit einem Schuppen bebaut. Zum überwiegenden Teil ist es eine Freifläche. Gehölzbestände sind auf der Fläche vorhanden. Zusätzlich werden Flächen, die derzeit ackerbaulich genutzt werden, im Geltungsbereich berücksichtigt.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine ortstypische Bebauung. Hier finden sich Gebäude ursprünglicher Bebauung, aber auch neue Gebäude. Die städtebauliche Struktur beinhaltet großzügige Grundstücke mit einem hohen Freiflächenanteil.

3.3 Technische Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Stichweg Straße Sievershagen an. Die verkehrliche Anbindung ist über den öffentlichen Weg gesichert. Innerhalb des Plangebietes sind keine verkehrlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage am Ort, Arrondierung der Ortslage, ist eine Anbindung an die vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung möglich. Der Plangeltungsbereich ist an die Anlagen der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Belange der medientechnischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Planverfahren abgestimmt und abschließend geregelt.

3.4 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wiesenflächen und Gehölzflächen. Die Wiesenflächen unterliegen der Mahd. Die Höhenlage schwankt in der Regel zwischen 41 m und 43 m über NHN im DHHN2016.

3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich im Eigentum der Antragssteller und Vorhabenträger.

4. Planungsziele und Planfestsetzungen

4.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möchten die Vorhabenträger innerhalb der bebauten Ortslage zwischen den Wohngrundstücken Sievershagen Nr. 13 und Sievershagen Nr. 15 ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen errichten. Es besteht die Absicht, auf dem Grundstück Mehrgenerationswohnen für zwei Familien zuzulassen. Mit der Realisierung des Vorhabens kann der Siedlungsbereich abgerundet und abgeschlossen werden. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich in Angrenzung an die landwirtschaftlichen Flächen ist eine großzügige private Grünfläche als Obstwiese vorgesehen. Vorhandene Gehölzbestände sollen weiterhin erhalten bleiben.

4.2 Planungsalternativen

Es handelt sich um die Bebauung eines Grundstücks, das der Arrondierung der Ortslage dient. Das Grundstück steht den Antragstellern zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Grundstücks ist eine Arrondierung der Ortslage gut möglich. Andere Grundstücke stehen den Antragstellern nicht zur Verfügung. Da das Grundstück städtebaulich geeignet ist, soll es entsprechend für die Bebauung vorbereitet werden. Bauliche Alternativen auf dem Grundstück und Anordnung verschiedener Anordnungen der Gebäude wurden überprüft. Hierbei wird nun die Vorzugsvariante umgesetzt. Grundsätzlich ist in allen Varianten beabsichtigt, den vorderen Teil des Grundstücks, zur Straße Sievershagen hin zu bebauen und den hinteren Teil des Grundstücks gärtnerisch zu belassen. Planungsalternativen werden im Planverfahren für das Grundstück nicht weiter dargestellt. Das vorhandene städtebauliche Konzept wird verfolgt.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung unmittelbar im Anschluss an den Schusterweg vor. Das bauliche Konzept sieht die Zufahrt zum Schusterweg vor. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Nebengebäude für die geplante Hauptnutzung vorgesehen. Auf dem Grundstück selbst soll ein Mehrgenerationenhaus entstehen, das sich in südwestlicher Richtung mit einem Wohnhof öffnet. Der Zugang zu den Grüngärten und Freiflächen soll damit gewährleistet werden. Damit wird eine gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit des Grundstückes gesichert. Die Stellplätze und Garagen sind auf der Nordostseite vorgesehen, so dass eine gute Aufenthaltsqualität innerhalb der Freiräume erreicht wird.

4.4 Planfestsetzungen

Die Gemeinde setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest: Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Realisierung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Zudem werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese Festsetzungen sind ebenso geeignet, dass geplant Vorhaben zuzulassen.

Gesonderte Regelungen werden zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO getroffen. Diese sind zwischen der rückwärtigen baugrenze und der privaten Grünfläche unzulässig um den Übergang in die freie Landschaft nicht zu beeinträchtigen. Zudem werden flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete durch Festsetzung ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird eine großzügige private Grünfläche als Obstwiese zum Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen und in die freie Landschaft festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand wird im weiteren Planverfahren überprüft. Ziel der Planung ist es, diesen zu erhalten.

Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes erfolgt nach Erarbeitung der Unterlagen zum Naturschutz und wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen Ökopunkte aus einem Ökokonto in Anspruch genommen werden. Der Bedarf wird nach Vorlage der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bestimmt. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Werden bei Erfordernis mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

6. Hinweise ohne Normcharakter/Empfehlungen

6.1 Artenschutzrechtliche Belange

Für die Artengruppe der Brutvögel und der Reptilien und Amphibien wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis berücksichtigt.

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Weitergehende Anforderungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

7.1 Flächenbilanz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [in m² gerundet]
Baugebietsfläche	1.710
Private Grünflächen „Obstwiese“	2.210
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	3.920

7.2 Kosten

Die Vorhabenträger haben sich gegenüber der Gemeinde Upahl verpflichtet, alle anfallenden Kosten wie die Kosten der Planung und die von Ausgleichsmaßnahmen, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anfallen, zu tragen. Die Absicherung der Kostenübernahme erfolgt in dem zugehörigen Durchführungsvertrag, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Das Planverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren geführt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Die Gemeinde Upahl hat das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 mit dem Aufstellungsbeschluss am 28.09.2022 eingeleitet.

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

8.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufiges Regelverfahren aufgestellt. Daher wird im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes sowie auf den Menschen bewertet sowie daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

2. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Das Vorhaben dient der Errichtung von Wohngebäuden für die Dauerwohnnutzung. Es werden keine Erholungsfunktion beeinträchtigt oder Flächen für die Naherholung in Anspruch genommen.	Die Arrondierung der Ortslage zwischen vorhandenen Wohngebäuden lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut erkennen. Von der geplanten Bebauung sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die vorhandenen Nutzungen der Umgebung erkennbar.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wiesenflächen, die der Mahd unterliegen. In den Randbereichen befinden sich Gehölzflächen mit Baumbestand. Die Planung führt aufgrund der Festsetzungen nicht zu einem erheblichen Rückgang von Vegetations- und Freiflächen. Gesetzliche geschützte Biotope sind im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.	Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und auszugleichen. Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wird vorgenommen.
Boden/ Fläche	Der Boden im Plangebiet ist nur nicht versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen.	Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Die geplanten und notwendigen Eingriffe in den Boden sind zu bewerten und auszugleichen. Erhebliche Auswirkungen auf

		das Schutzgut sind nicht erkennbar.
Wasser	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Geschüttheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Es ist potenziell nutzbares Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt >50-100 mm/a.	Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen sind Versiegelung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Luft	Die lokale Luftqualität wird durch das Vorhaben nicht erkennbar beeinträchtigt. Die festgesetzten privaten Grünflächen können sich positiv auf die lokale Luftqualität auswirken.	Voraussichtlich sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima	Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelungen wird voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima entstehen.	Zusätzliche Anpflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen können sich positiv auf das Mikroklima auswirken.
Landschaft/ Landschaftsbild	Das geplante Vorhaben beeinflusst das Landschaftsbild nicht erheblich. Es handelt sich um eine Arrondierung der bebauten Ortslage.	Voraussichtlich sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.	Es sind keine relevanten Beeinträchtigungen derzeit erkennbar.
Natura 2000- Gebiete	Das GGB Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ befinden sich nördlich des Plangebietes in ca.1,5 km Entfernung. Aufgrund der räumlichen Trennung des Plangebietes durch die bebaute Ortslage Sievershagen sind Auswirkungen nicht zu erwarten.	Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der Lage und des geplanten Vorhabens nicht auszugehen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgt die Fortschreibung des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Äußerung der Behörden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung.

3. **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt

4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2024).

Auflistung aller verwendeten Quellen wird ergänzt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Upahl für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage 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-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE UPAHL FÜR DIE ERGÄNZUNG DER SÜDWESTLICHEN ORTSLAGE IN SIEVERSHAGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

- 1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.
- 1.2. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhabengebietes festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Traufhöhe TH_{max} 4,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe FH_{max} 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufstrebenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
- 2.3 Die Firsthöhe ist der obere Abschluss der Dachhaut (First) also der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

- 2.5 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird mit 42,50 m über NHN im DHHN 2016 bestimmt.

**3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb von Baugrenzen zulässig, ausgenommen zwischen rückwärtiger Baugrenze und der privaten Grünfläche.

**II. GRÜNFLÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rundm² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus einem Ökokonto in Anspruch genommen werden. Der Bedarf wird nach Vorlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bestimmt. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

**1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder Steinbeete werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Unterlagen zum Naturschutz fortgeschrieben.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Werden bei Erfordernis mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

IV. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE NACH BUNDESRECHT

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen und die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum

vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

2. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHME

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.