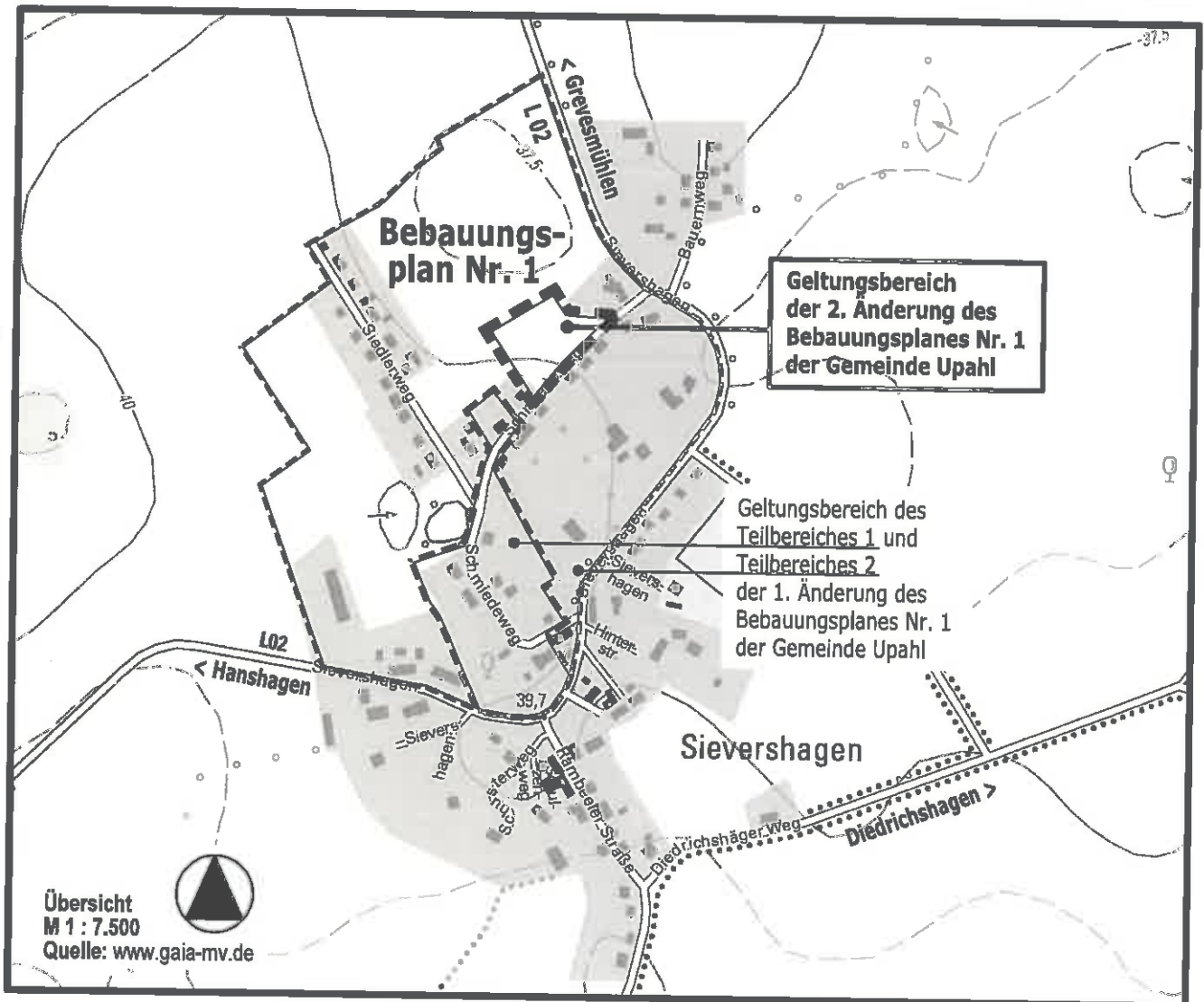


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1
DER GEMEINDE UPAHL

FÜR DAS GEBIET
"AM HOFTEICH" IN SIEVERSHAGEN

IM VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGB



Übersicht
M 1 : 7.500
Quelle: www.gaia-mv.de



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitsched-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 28. September 2022

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Upahl über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen gemäß § 13b BauGB

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass	4
1.1	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
1.2	Planungsanlass	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4	Rechtsgrundlagen	6
2.5	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
2.6	Verfahrensdurchführung	8
2.7	Verfahrenswahl	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	11
3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
3.5	Flächennutzungsplan	12
3.6	Landschaftsplan	13
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.2	Naturräumlicher Bestand	16
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
5.	Planungsziele	17
5.1	Planungsziel	17
5.2	Städtebauliches Konzept	18
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.3	Zahl der Wohnungen	20
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
6.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	21
6.6	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	21

7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
8.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
8.2	Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
9.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
10.	Immissions- und Klimaschutz	23
11.	Verkehrliche Erschließung	24
12.	Ver- und Entsorgung	24
12.1	Wasserversorgung	24
12.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser	25
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	26
12.4	Energieversorgung	27
12.5	Gasversorgung	27
12.6	Telekommunikation	27
12.7	Abfallentsorgung	27
13.	Flächenbilanz	27
14.	Auswirkungen der Planung	28
15.	Nachrichtliche Übernahmen	28
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	28
16.	Hinweise	29
16.1	Bodenschutz	29
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	29
16.3	Munitionsfunde	29
16.4	Artenschutzrechtliche Belange	30
16.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
16.6	Hinweis Brandschutz	31
16.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen	31
17.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	32
17.1	Städtebauliche Auswirkungen	32
17.2	Auswirkungen auf die Umwelt	32

TEIL 2	Ausfertigung	35
1.	Beschluss über die Begründung	35
2.	Arbeitsvermerke	35
TEIL 3	Anlagen	36
	Stellungnahme des ZVG vom 27. September 2022 an die untere Wasserbehörde	36
	Stellungnahme des ZVG vom 28. September 2022 an die Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Upahl	36
	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 28. September 2022 über den Fachdienst Bauleitplanung an die Stadt Grevesmühlen	36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht der Teilbereiche (Quelle: eigene Darstellung nach http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Ortslage Sievershagen	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen gemäß 1. Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes	13
Abbildung 4: Auszug aus der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1	15
Abbildung 5: Naturräumlicher Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Quelle: www.gaia-mv.de , Befliegung 04/2020)	16
Abbildung 6: internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung der Ortslage Sievershagen (Quelle: eigene Darstellung nach https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)	17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass

1.1 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 erfolgte 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.

1.2 Planungsanlass

Anlass für die Planaufstellung ist der Antrag privater Antragsteller für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Sievershagen am „Schmiedeweg“.

Für den Landwirt sind die Flächen aufgrund ihres Zuschnitts schwierig zu bewirtschaften.

Da auch Bedarf an der Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohnbebauung besteht, verfolgt die Gemeinde die Planungsabsicht. Mit dem benachbarten Landwirt wurden Abstimmungen bezüglich der verbleibenden Restflächen und der zukünftigen Bewirtschaftung durchgeführt. Die Planungsabsicht wird begrüßt und aufrechterhalten.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nimmt nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ein. Es handelt sich um Flächen, die im Rahmen der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl dem Teilbereich 2 zugeordnet waren.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die seitliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Hauptstraße Nr. 2,
- im Westen: durch die seitliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Schmiedeweg 1,
- im Süden: durch den Schmiedeweg.

Eine Darstellung des Geltungsbereiches findet sich in Abbildung 1.

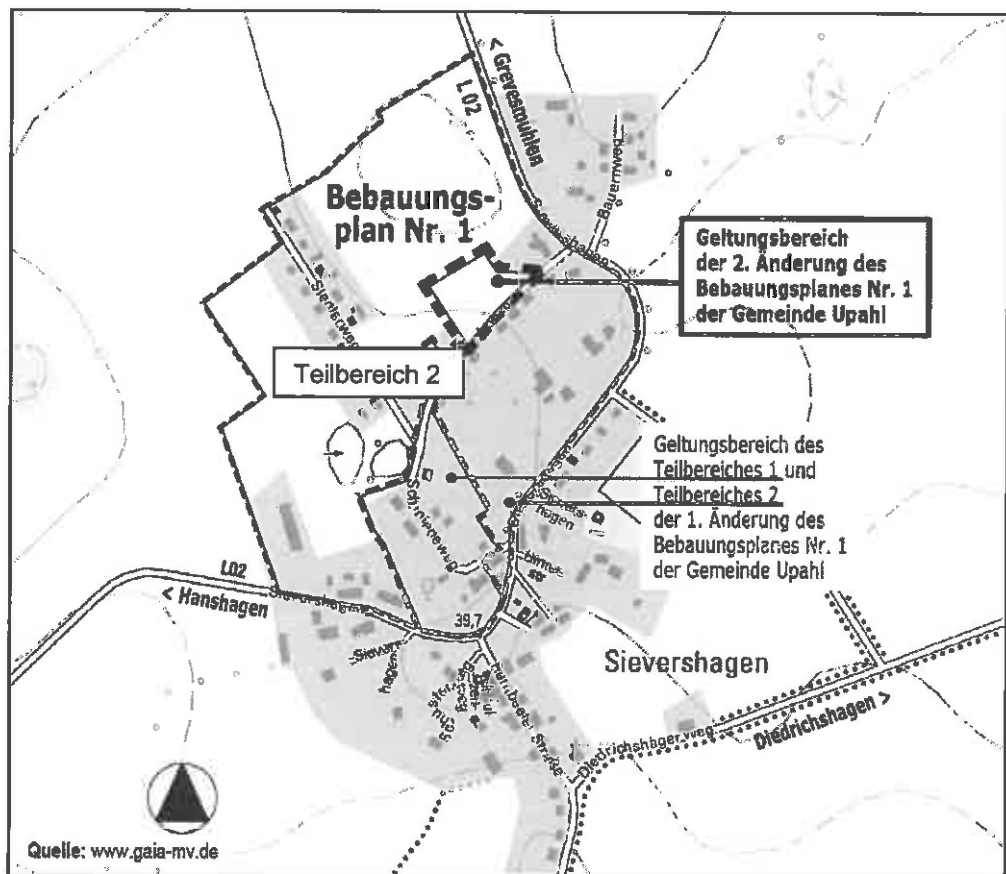


Abbildung 1: Übersicht der Teilbereiche (Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan mit der Bezugshöhe im Koordinatensystem mit dem Lagebezug ETRS 89 und mit dem Höhenbezug DHHN 2016, vom 11.03.2021, Vermessungsbüro Kerstin Siwek.

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.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Upahl über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- 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).
- 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).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind sowohl die städtebaulichen Entwicklungsabsichten als auch die Erörterung über die Notwendigkeit des Erlasses der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ausschlaggebend. Aufgrund der Entwicklung im Gemeindegebiet nach Fusion der ehemaligen Gemeinde Hanshagen mit der heutigen Gemeinde Upahl haben sich die Zielsetzungen geändert.

Die Flächen sind bisher im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und als Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich um Flächen, die sich nördlich des „Schmiedeweges“ befinden und von bebauten Grundstücken begrenzt sind. Es handelt sich dabei um die Hausnummern Schmiedeweg 1 im Westen und Hauptstraße 2 (L 02).

Die Planung wurde frühzeitig mit der zuständigen Landesplanungsbehörde gemäß Anzeigerlass abgestimmt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Schmiedeweg“ an und schließt eine unbebaute Lücke zwischen bereits vorhandener baulicher Nutzung. Die Fläche wird bisher noch landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Schaffung des Baurechts für maximal 3 Grundstücke vorgesehen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen würden ohne den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1, der Flächen für die Landwirtschaft darstellt, mit einer Ergänzungssatzung für eine Bebauung vorbereitet werden können (nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die 3 geplanten Baugrundstücke befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage und sind als Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung zu sehen. Die Flächen entsprechen der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme schützenswerter Außenbereichsflächen. Somit entsprechen sie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Derzeit verfügt die Gemeinde Upahl innerhalb des Gemeindegebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke. Dem gegenüber steht jedoch die anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Wohngrundstücken insbesondere für den individuellen Eigenheimbau. Der geplante neue Standort für die Wohnbebauung grenzt an dem bereits vorhandenen Ort an und ist aus Sicht der Gemeinde Upahl geeignet für die Bereitstellung von Flächen für die Eigenversorgung mit zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Auf der Fläche kann von einer raschen Umsetzung der Planvorhaben ausgegangen werden, da die Flächenverfügbarkeit gegeben und zugesichert ist. Zugleich wird an bereits vorhandene Infrastrukturen angeknüpft, um das bestehende Siedlungsgefüge zu ergänzen. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Straßenbegleitend ist bis zu einer Tiefe von etwa 30 m die Errichtung von Hauptnutzungen, so wie auch im Bestand vorhanden, geplant. Mit dem Vorentwurf war die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen im rückwärtigen Bereich als zulässig angesehen worden. In Auswertung des Stellungnahmeverfahrens mit dem Vorentwurf wird auf eine Bebauung im rückwärtigen Bereich verzichtet. Haupt- sowie Nebengebäude sind im Bereich der überbauten Grundstücksflächen vorzusehen. Die geringe Größe der in den Außenbereich hinausragenden Fläche lässt sich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt darstellen. Dies wird auch dadurch untersetzt, dass keine Hauptnutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Es sind ausdrücklich größere Grundstücke gewünscht, um auch dorftypische Nutzungen zuzulassen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht zu erwarten. Diese befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet. Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung und die Einleitung von Oberflächenwasser sind im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung des Bestandes zu regeln.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im ländlichen Bereich ist die Bereitstellung von Grundstücken für eine Neubebauung vorgesehen. Das Erfordernis örtlicher Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll auf die Notwendigkeit überprüft werden.

2.6 Verfahrensdurchführung

Im Vorfeld der Realisierung der Planung wurden die Anforderungen an das Planaufstellungsverfahren überprüft.

Da es sich um Flächen handelt, die in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 geregelt sind, sie sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, ist die Schaffung des Planungsrechts über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht möglich.

Die Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wurde überprüft. Unter Berücksichtigung der Tiefe der Grundstücke und der Lage des Geltungsbereiches in Bezug auf die Ortslage (Tiefe der Grundstücke) war nach Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Nordwestmecklenburg, die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich, weil das Verfahren nach § 13b BauGB nicht anwendbar war (Stand des BauGB).

Zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses war die Verlängerung für die Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB nicht geregelt. Mit der Novellierung des BauGB ist die Einleitung oder Umstellung des Verfahrens auf ein Verfahren gemäß § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 möglich; das Aufstellungsverfahren muss mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis Ablauf des 31. Dezember 2024 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Upahl hat sich entschieden, das Verfahren umzustellen. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Umstellung des Verfahrens sind gegeben. Im Rahmen der Beschlussfassung hat die Gemeinde vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss entschieden, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2.7 Verfahrenswahl

Die Gemeinde Upahl hat sich für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB entschieden. Die Gemeinde hat auf das Verfahren nach § 13b umgestellt. Die Gemeinde stellt zusätzlich nochmal klar, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes weniger als 10.000 m² Grundfläche betragen. Dies ergibt sich allein aus der Größe des Plangeltungsbereiches von 0,685 ha. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind erfüllt. Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundfläche von weniger als 10 000 m² berücksichtigt. Mit dem Planvorhaben wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vorbereitet. Im Zusammenhang mit der Planaufstellung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Flächen schließen sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die vom Bebauungsplan berührten Flächen können über die vorhandene Erschließungsstraße erreicht werden. Darüber hinaus schließen die Flächen unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Insofern sind auch die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.03.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Ortslage Sievershagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Für den Bereich der Ortslage Sievershagen ist 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).

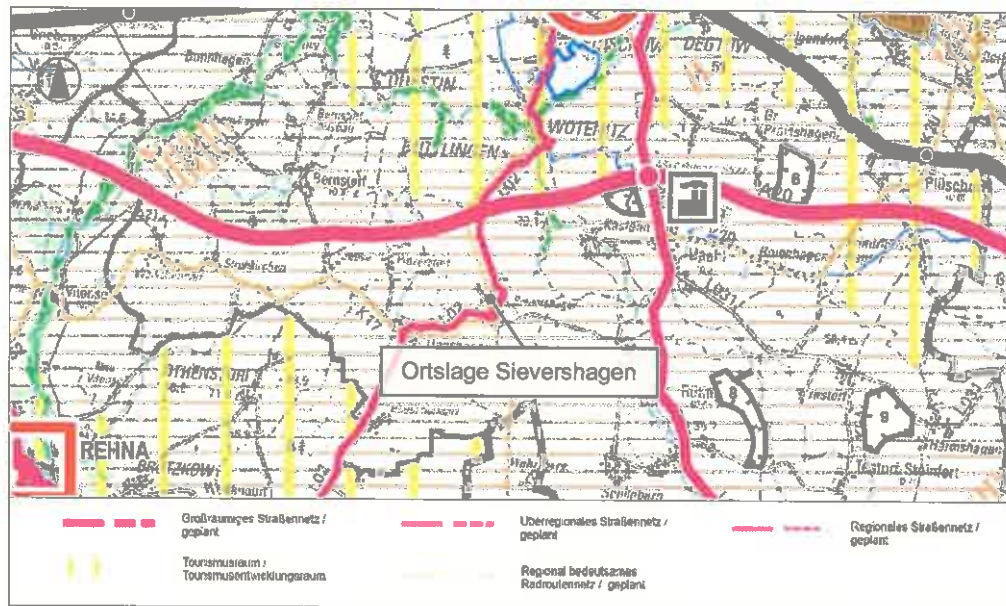


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Ortslage Sievershagen

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 09.12.2020 mit, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hoffeich“ in Sievershagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

„Im Ergebnis der Prüfung des Sachverhalts teile ich Ihnen mit, dass das von Ihnen vorgestellte Vorhaben raumordnerisch mitgetragen werden kann. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der in Rede stehenden Fläche erfolgt die Bebauung einer bereits erschlossenen Innenbereichsfläche und somit eine Verdichtung der Ortslage im Sinne der Programmsätze 4.1 (5) Z LEP und 4.1 (2) Z RREP.“

Mit dem Vorentwurf wurde die Beteiligung der Behörden und TÖB durchgeführt. Die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde gesucht. Die Stellungnahmen vom 19.10.2021 und ergänzend vom 24. November 2021 liegen vor. In der Stellungnahme vom 24. November 2021 wird dargestellt, dass auch größeren Grundstücken und daraus resultierend einem größeren Geltungsbereich, als dem der Planungsanzeige, zugestimmt wird. Die Gemeinde hat die Vorgabe bezüglich der landwirtschaftlichen Restflächen überprüft. Eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Restflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches wurde mit den Landwirten abgestimmt und ist möglich. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Somit wird einer unregulierten Versiegelung entgegengewirkt und dem Grundsatz des sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden nachgekommen. Die überbaubaren Flächen befinden sich ausschließlich in Baugrenzen. Die Gemeinde Upahl geht somit davon aus, dass die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung beachtet sind.

Das Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg gab zum Entwurf der Bauleitplanung am 26.08.2022 seine Stellungnahme ab. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mitgeteilt, dass die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit den Zielen und Grundsätzen der

Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Gemeinde hatte die Baugrenzen an die vorhandene Bebauung am Schmiedeberg orientiert. Die tiefergeschnittenen Grundstücke sollen neben der Wohnnutzung auch dorftypische Nutzungen zulassen. Die Abstimmungen hierzu sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung geführt worden.

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 überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
 - im näheren Umfeld sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel, genauer Nahrungsgebiete rastender Wasservogelarten, bevorzugt auf Agrarflächen (regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen)
 - Bewertung der Rastgebietsfunktionen mittel bis hoch (Bewertungsstufe 2)
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib; GLP):
 - keine Darstellung
- Bodenpotential (Karte II; GLP):
 - Funktionsbereiche: Lehme/ Tieflehme (grundwasserbestimmt/ staunass; > 40% hydromorph)
 - Komplexe Bewertung der Bodenpotentiale (Bewertungsstufen): mittel bis hoch (2)
- Wasserpotential (Karte III; GLP):
 - Grundwasser: Grundwasserneubildung Klasse 2: mittlere Bedeutung; Versickerung des Niederschlages durchschnittlich 10-15%; Nutzbares Grundwasserdargebot Klasse 4: sehr hohe Bedeutung [$> 10.000\text{m}^3/\text{d}$]
- 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 Ortsteils Sievershagen. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist nicht begründet. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrachtet Flächen, die sich innerhalb der Ortslage und als Verbindung zwischen vorhandener Bebauung darstellen. Eine bauliche Vorprägung durch die vorhandene Bebauung ist für die Flächen im Geltungsbereich 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 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen maßgeblich Kleinsiedlungsgebiete (WS) sowie im nördlichen Anschluss geringfügig Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die heutige Gemeinde Upahl entstand durch Fusion der Gemeinden Upahl und Hanshagen. Für die ehemaligen Gemeinden bestehen jeweils Flächennutzungspläne, die als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

Obwohl im Flächennutzungsplan Kleinsiedlungsgebiete (WS) dargestellt sind, geht die Gemeinde aufgrund der geringen Größe des Plangebietes davon aus, dass sich das Plangebiet noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt darstellen lässt. Diese Ausführung erfolgt auch insbesondere unter dem Hintergrund, dass keine Hauptnutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen dürfen und Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise innerhalb des beabsichtigten allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden sollen. Insofern besteht Übereinstimmung in der Art der Nutzung; die geringfügige Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft berührt die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht, weil in diesem Bereich (der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, jedoch von geringer Größe ist) keine Hauptnutzungen zugelassen werden. Die Baugrenzen regeln die Flächen, auf denen die Errichtung von Hauptnutzungen zulässig ist unter Berücksichtigung des östlich und westlich des Plangebietes vorhandenen baulichen Bestandes. Größere Grundstücke mit entsprechender Freiflächennutzung sind gewünscht.

Anforderungen an die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes werden aus Sicht der Gemeinde deshalb nicht gesehen. Das Gebiet wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Unter Berücksichtigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Es handelt sich um die 2. Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Hanshagen.

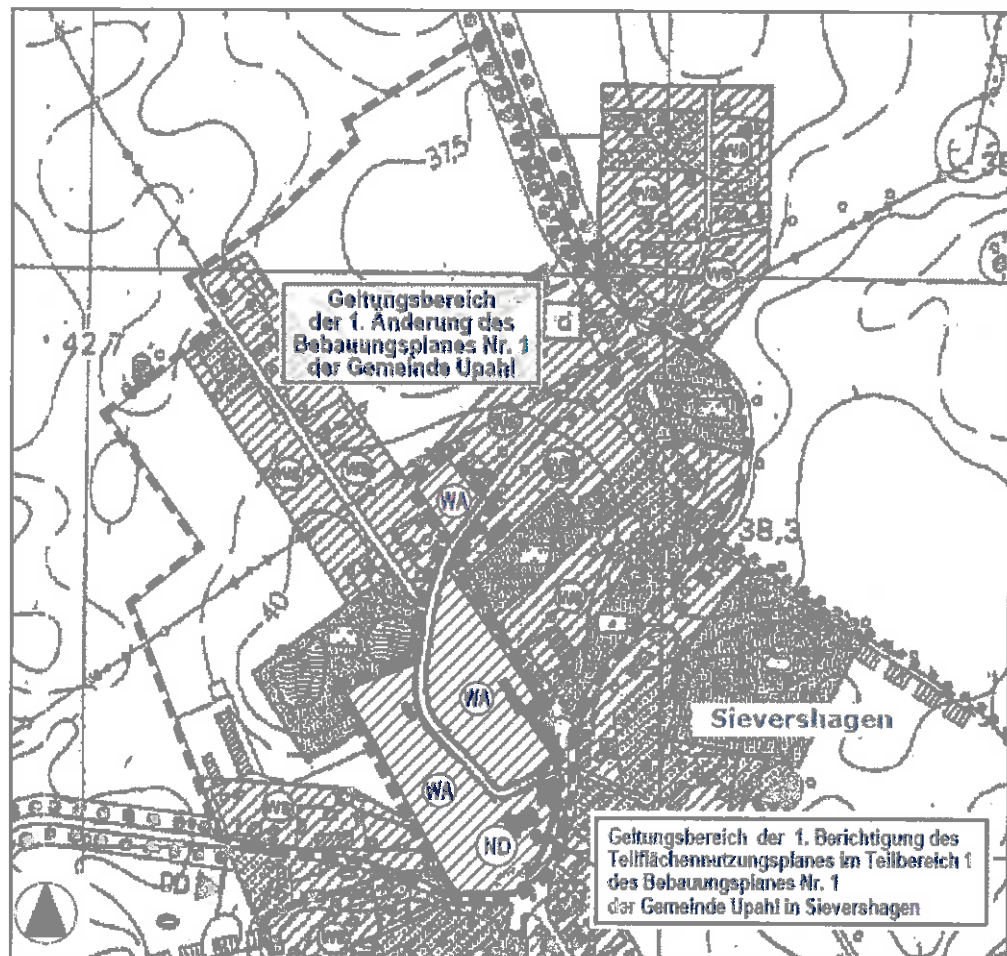


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen gemäß 1. Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Upahl wird sich zukünftig mit der Bewertung der Ortslagen in Bezug auf die Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan beschäftigen.

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 sind Flächen für die Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt.

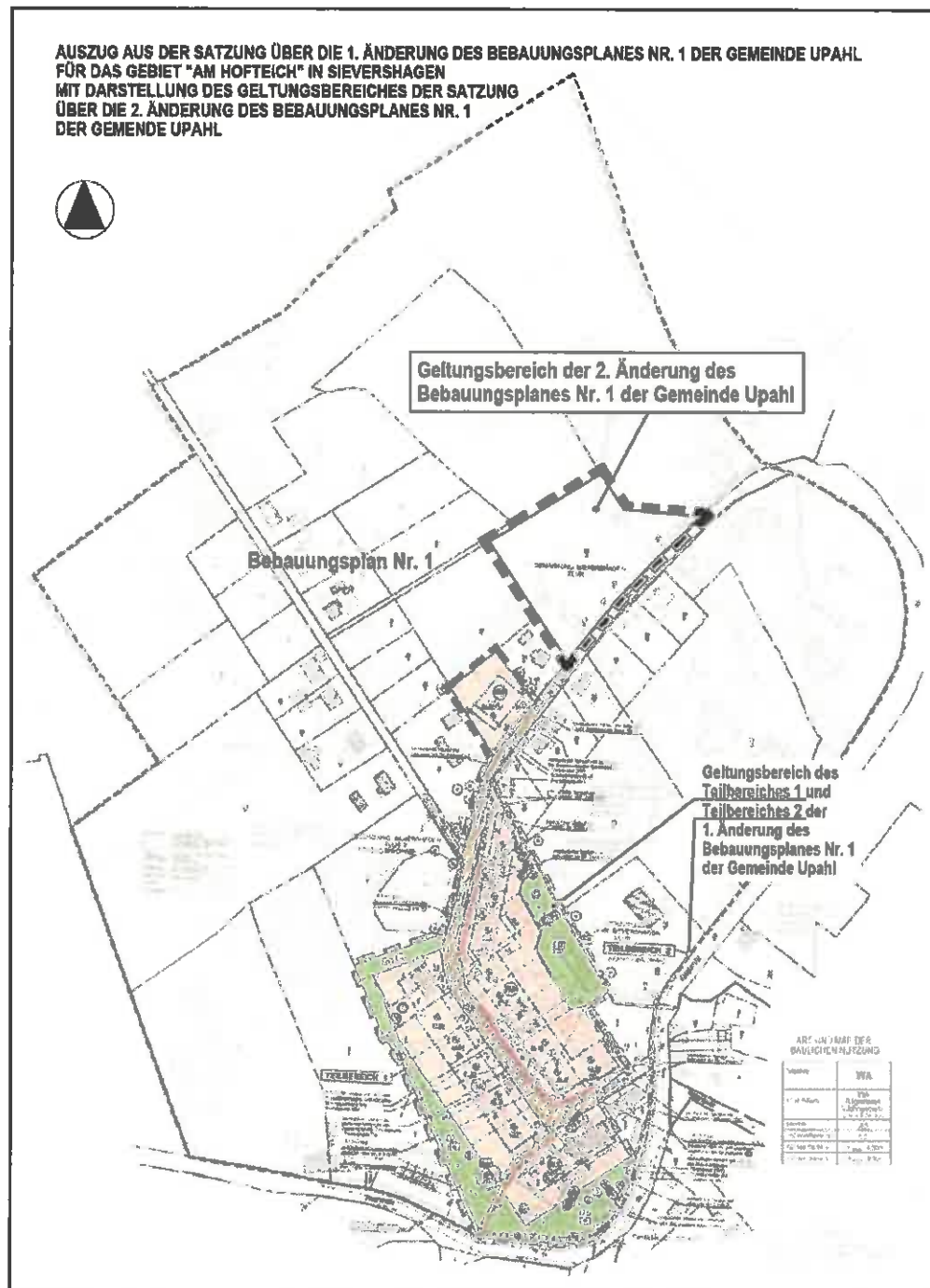


Abbildung 4: Auszug aus der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

Innerhalb des Plangebietes ist auch eine Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, vermutlich, um die Erreichbarkeit hinter liegender Flächen für die Landwirtschaft zu erreichen. Die Fläche liegt unmittelbar an der Verkehrsfläche des Schmiedeweges.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand ist auf dem Luftbild ersichtlich. Es handelt sich maßgeblich um Flächen für die Landwirtschaft und im westlichen Teil um bereits genutzte Grundstücksflächen. Eine Regelung und Zuordnung der Grundstücksflächen ist vorgesehen. Eine anthropogene Vorprägung ist auf der Fläche nicht vorhanden. Es handelt sich um Flächen, die landwirtschaftlich genutzt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich im Wesentlichen um mineralische Geschiebelehm/Mergelböden handelt. Aus Kenntnis des Ortes sind vereinzelt sandige Einlagerungen vorhanden. Im Zuge der Vorbereitung von Bauvorhaben werden entsprechende Baugrundsondierungen empfohlen.



Abbildung 5: Naturräumlicher Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Quelle: www.gaia-mv.de, Befliegung 04/2020)

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die nahegelegensten internationalen Schutzgebiete sind:

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

Beide Schutzgebiete befinden sich in über 1 km Entfernung zum Plangebiet (s. Abb. 6, zur Verdeutlichung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 dargestellt). Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete können auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden.

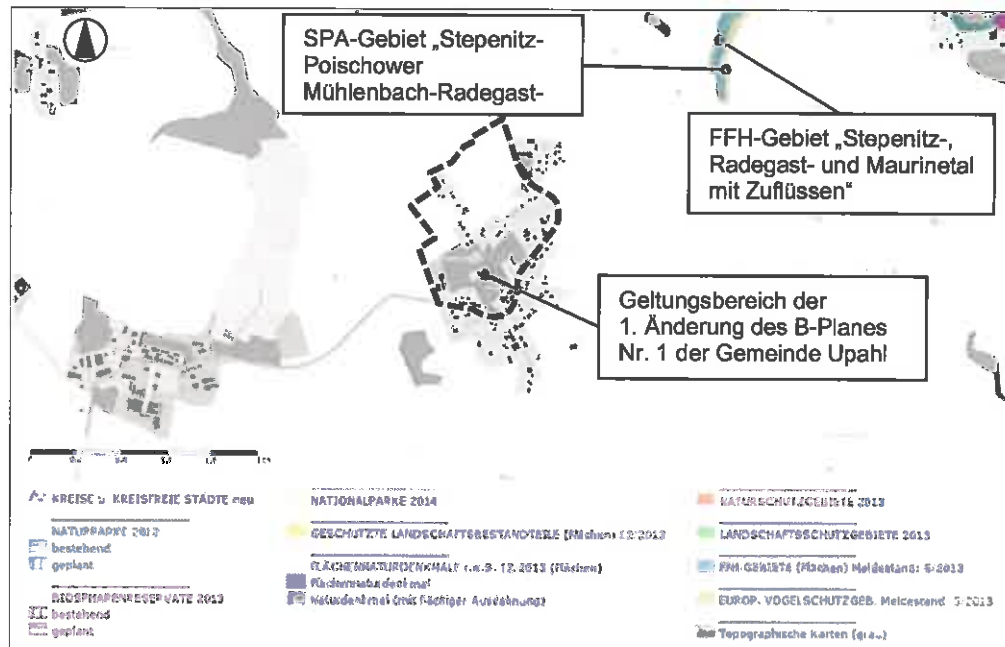


Abbildung 6: internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung der Ortslage Sievershagen (Quelle: eigene Darstellung nach <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird durch die Gemeinde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche für eine Neubebauung zu schaffen. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 allgemeine Wohngebiete straßenbegleitend zum Schmiedeweg festzusetzen. Die Grundstücksflächen des westlichen Grundstücks, das bereits bebaut ist, sollen arrondiert werden. Planungsrechtliche Festsetzungen für die Neubebauung sollen getroffen werden. Auf örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll unter Berücksichtigung der Vielfalt der Gestaltungsinteressen verzichtet werden. Bereits im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden Reduzierungen der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gegenüber den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung getroffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu entscheiden, ob die einheitlich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl geltenden örtlichen Bauvorschriften aufrechterhalten werden sollen. Für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden Festsetzungen maßgeblich unter Bezug auf die bereits bestehenden Festsetzungen getroffen. Innerhalb der Festsetzungen wird auf die Lage im ländlichen Raum darauf reagiert, dass auch Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden sollen. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes, die ursprünglich im

Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan vorgesehen war, wird nicht aufrechterhalten.

Das Wohnen auf großen Grundstücken mit Nutzgärten zur Eigenversorgung und Ergänzung des Einkommens ist in diesem Bereich Ziel der Antragsteller. Es wird auch berücksichtigt, dass das heutige Wohnverhalten durch ein gartenbezogenes Wohnen mit Bäumen Sträuchern, Zierpflanzen, Rasenflächen und geringem Obst- und Gemüseanbau geprägt ist. Dies bedarf jedoch nicht der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde und somit wird für den Teilbereich der 2. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf die festgesetzte Fläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wird verzichtet; diese ist nicht mehr erforderlich.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Upahl sieht unter Bezug auf die bestehende Ortslage eine straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Es ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Es ist vorgesehen innerhalb des Plangebietes 3 Grundstücke für die Wohnbebauung vorzubereiten. Die nachrichtliche Darstellung von Grundstücken und Grundstücksteilungen ist nicht vorgesehen und beabsichtigt, weil dies ohnehin keinen Festsetzungscharakter entfalten würde. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der Orientierung der Grundstücke so gewählt, dass eine möglichst hohe Variabilität für die Herstellung der Gebäude mit Hauptnutzungen gegeben ist. Die überbaubare Fläche ist so gewählt, dass die Baukanten der östlich und westlich angrenzenden Gebäudegrundstücke Gebäude mit Hauptnutzung im Wesentlichen eingehalten werden. Die Bewahrung gleichzeitig angemessener grundstücksbezogener Freiflächen ist vorgesehen. Von der ursprünglich vorgesehenen Absicht im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der Baugrenzen der Grundstücke auch Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zuzulassen, wird nach der Beteiligung mit dem Vorentwurf abgesehen. Die Festsetzung von privaten Grünflächen ist nicht vorgesehen. Auch die der Hauptnutzung untergeordneten Nutzungen sollen nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Als Höhenbezug für die Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gilt die Höhenlage jeweils grundstücksbezogen auf dem Schmiedeweg.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde an die Gemeinde herangetragen zu prüfen, ob mehr Bauplätze geplant werden können, um der hohen Nachfrage an Wohneigentum Rechnung zu tragen. Die Gemeinde nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis. Die Gemeinde beschränkt sich auf die Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten je Gebäude. Aus Sicht der Gemeinde sind keine weitergehenden Regelungen erforderlich. Eine Darstellung der Grundstücke auch ohne Normcharakter erfolgt nicht. Sofern noch Verdichtungen vorgesehen sind, erfolgt dies im Rahmen der Festsetzungen.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften übt die Gemeinde Upahl hinsichtlich der Festsetzungen Zurückhaltung. Unter Berücksichtigung der im Ort vorhandenen Bebauung und deren Gestaltung wurde durch die Gemeinde Upahl entschieden, die Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften auf den Ausschluss von weicher Bedachung zu begrenzen. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden planungsrechtliche Festsetzungen für die Neubebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes getroffen. Einzelne gestalterische Festsetzungen werden aufgenommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird analog der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Zur Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Planaufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB unzulässig:

- Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,
- Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 – Tankstellen.

Sie sind 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. Unter Berücksichtigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist die Wohnnutzung maßgeblich vorzubereiten. 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.

Unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO werden Ferienwohnungen ausgeschlossen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.

Unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum wird davon ausgegangen, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig sind. Damit wird die Lage im ländlichen Raum berücksichtigt.

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 0,3 entspricht den Zielsetzungen der Antragsteller und wird auch in Wertung der bereits vorhandenen und realisierten Umgebungsbebauung als angemessen angesehen. In der Umgebung ist eine Grundflächenzahl von 0,2 - ursprünglich vom Kleinsiedlungsgebiet (WS) abgeleitet - zulässig. Es ist auf den Grundstücken neben der Hauptnutzung auch eine untergeordnete Nebennutzung vorgesehen. Es erfolgt eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unter Bezug auf die Höhenlage des Schmiedeweges. Die Höhenlage des Schmiedeweges ist Grundlage für die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Hier wird folgende Festsetzung zugrunde gelegt:

„Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Schmiedeweg) senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt“.

6.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und für Doppelhäuser auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Damit soll die ortstypische Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gesichert werden.

6.4 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Auf der ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche werden die Zielvorgaben wie im bestehenden Bebauungsplan straßenbegleitend umgesetzt.

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 Bauherren noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht.

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

6.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Diese Festsetzung gilt im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße nicht für Zugänge und Zufahrten von Grundstücken, für Einfriedungen, für eingefriedete Abfallbehälter. Darüber hinaus wird geregelt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen außerhalb der seitlichen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

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. Im rückwärtigen Bereich wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukante die Zulässigkeit von den genannten Anlagen ausgeschlossen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist die Nutzung für private Gärten und Grünflächen vorgesehen. Von der ursprünglichen Absicht im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zuzulassen und ebenso Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO zuzulassen, wird unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Planverfahrens abgesehen. Festsetzungen zur Kleintierhaltung werden nicht gesondert getroffen. Diese sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Damit soll der Lage im ländlichen Raum für die Vorbereitung von Grundstücken, in denen auch die Kleintierhaltung zugelassen wird, Rechnung getragen werden.

6.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes realisiert. Die Anbindung der Baugrundstücke an den Schmiedeweg ist gegeben. Es bestehen Zufahrtsmöglichkeiten.

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

Die Gemeinde Upahl hat sich im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sehr ausführlich mit den Vorgaben für örtliche Bauvorschriften beschäftigt. Im Rahmen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden Festsetzungen für Dächer, Fassaden, Fenster, Einfriedungen, Abfallbehälter, Werbeanlagen und sonstige maßgebliche Belange getroffen und Ordnungswidrigkeiten geregelt.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden Festsetzungen zum Ausschluss von weicher Bedachung unter dem Gesichtspunkt der Absicherung des Löschwasserbedarfs getroffen. Weitergehende Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften werden nicht getroffen.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde von der Wasserbehörde darauf hingewiesen, das Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, als belastet gilt. Die Gemeinde Upahl hat sich hiermit beschäftigt. Die Gemeinde geht davon aus, dass keine vollständigen kupfer-, zink- oder beigedeckten Dachflächen entstehen. Für die Ausführung der Dachflächen und deren Anschlüsse und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Verwendung von Kupfer, Zink oder Bei nicht auszuschließen. Auf Festsetzungen für Dachflächen wird verzichtet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Materialien aus konstruktiven Zwecken verwendet werden.

**8. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

**8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. 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.

Um teilbefestigte Flächen zur Gartengestaltung auszuschließen, werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 getroffen.

8.2 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde auf Anforderungen zum Gewässerschutz verwiesen. Die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Gewässerschutz sind einzuhalten. Hierzu gehört u.a. auch, dass die Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen auf der Grundlage des § 62

WHG i.V. mit der AwSV zu erfolgen haben, so dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Anforderungen an die Anzeigepflicht sind zu beachten. 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 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Verfahrensumstellung auf das Verfahren nach § 13b BauGB werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Es kann somit auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Upahl und in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ verzichtet werden.

10. 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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08. August 2022 sind entsprechend zu beachten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der 2. 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.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Gemeinde Upahl durch das StALU Westmecklenburg in der Stellungnahme vom 13. Oktober 2021 auf die nach BImSchG genehmigte Truthühneranlage hingewiesen. Aufgrund der Abstände und der Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen zu beachten sind.

Die Gemeinde hat sich zusätzlich im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nach Eingang der Stellungnahme am 8. September 2022 nochmals mit dem Sachverhalt beschäftigt.

Da sich die Bebauung nicht weiter ausdehnt und Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch bereits vorhanden ist, wird durch die Gemeinde Upahl davon ausgegangen, dass keine Belange zu beachten sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes des Landkreises wurden keine Hinweise gereicht. Der Landkreis als untere Immissionsschutzbehörde hat keine beachtlichen Belange vorgetragen. Die Gemeinde geht somit von einer Verträglichkeit der Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnbebauung aus.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Flächen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden 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 Landesstraße 02 an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die vorhandene Anbindung des Schmiedewegs an die Landesstraße gegeben.

12. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden die relevanten Behörden und TÖB sowie Ver- und Entsorger beteiligt. Die maßgeblich für die Ver- und Entsorgung betreffenden Leitungsverläufe werden berücksichtigt. Die Unterlagen zu der Plandokumentation der Ver- und Entsorger werden Gegenstand der Verfahrensunterlagen.

12.1 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. Trinkwasserhausanschlüsse sind herzustellen.

Auf Antragstellung kann von der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung die notwendigen Hausanschlüsse auf Kosten des Antragstellers hergestellt werden.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser

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 werden.

Die entsprechenden Hausanschlüsse sind gemäß Stellungnahmeverfahren herzustellen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann somit sichergestellt werden.

Der ZVG stellt für die 3 Baugrundstücke, die derzeit vorgesehen sind, je einen Grundstücksanschluss Schmutzwasser und je einen Grundstücksanschluss Niederschlagswasser her. Das Gebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und ist entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine hat in seiner Stellungnahme vom 16.08.2022 keine Bedenken geäußert. Im Bereich befinden sich keine Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. Nach Sichtung der Unterlagen und Wertung des Beteiligungsverfahrens geht die Gemeinde Upahl davon aus, dass außer der Nachweisführung für die entsprechende Rückhaltung zur Sicherung des Abflusswertes für Regenwasser von 1,2 l/s keine weiteren Genehmigungen erforderlich sind. Sollte wider Erwarten darüberhinausgehend Genehmigungen erforderlich werden, ist hierfür die Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Aufsichts- und Genehmigungsbehörde einzuholen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden umfassend Abstimmungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit der unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen geführt. Die maßgeblichen Inhalte finden sich in der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 27. September 2022 an den Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, diese Stellungnahme ist inhaltlich gleichzusetzen mit der Stellungnahme an die Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Upahl vom 28. September 2022 durch den ZVG. Darüber hinaus ist beachtlich die maßgebliche Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Stellungnahmen werden aufgrund ihrer Bedeutung und Maßgeblichkeit Anlage der Begründung.

Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers waren abzustimmen. Die Anforderungen finden sich unter dem Gliederungspunkt Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise der Begründung und sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden Modalitäten für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers abgestimmt. Die maßgeblichen Anforderungen finden sich in dem Text-Teil B als Festsetzung und als nachrichtliche Übernahme. Für die Begründung wird maßgeblich auf die Stellungnahme des Zweckverbandes vom 28. September 2022 verwiesen.

„Die in der o.g. Stellungnahme (hier ist gemeint die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 20.09.2022) des Landkreises angesprochene wasserrechtliche Erlaubnis des ZVG Reg.-Nr. 66.11-10/20-04502-016-01 wird

ersetzt durch die Erlaubnis Reg.-Nr. 66.11 -10/10-58045-022-09. Diese ist seinerzeit an die Gemeinde Hanshagen ergangen, da die Gemeinde, als Erschließer, Bauherr der Maßnahme war. Der Kanal ist dem ZVG mit Datum vom 21.11.2016 übergeben worden.

Entsprechend der 1. Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes des ZVG vom 06.12.2017 ist die Art der Niederschlagswasserbeseitigung für bebaute und befestigte Flächen in B-Plangebieten vor Satzungsbeschluss festzulegen und festzuschreiben. Eine ortsnahe bzw. grundstücksbezogene Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wäre über ein Gutachten nachzuweisen. Für den Fall einer notwendigen Ableitung darf diese nicht den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche übersteigen.

Für den konkreten Fall bedeutet das, dass mit Antragstellung der Grundstückseigentümer einen Grundstücksanschluss erhält, über den 1,2 l/s Niederschlagswasser abgeleitet werden dürfen. Auf dem Grundstück sind entsprechende Rückhalteinrichtungen zu errichten. Ein uns vorliegendes Gutachten weist in diesem Bereich einen kf-Wert von 10⁻⁵ aus.

Die vorliegende wasserrechtliche Erlaubnis genehmigt 78,07 l/s in das Gewässer 7/17/B2. Das System ist vom ZVG unter Berücksichtigung aller anliegenden Grundstücke nachgerechnet worden. Danach wird der Einleitwert unter Berücksichtigung aller bereits angeschlossenen und möglicherweise zukünftigen Flächen unter Einhaltung der vorgenannten Voraussetzungen nicht überschritten.“

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden Festsetzungen und Hinweise im Teil B-Text getroffen, die die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in dem erforderlichen Maß sicherstellen sollen. Zum einen ist die Einleitmenge von 1,2 l/s zu sichern. Zum anderen sind auf den Grundstücken die entsprechenden Rückhalteinrichtungen zu errichten. Die Grundstücke sind ausreichend bemessen. Um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer zur Lage der Rückhalteinrichtungen nicht einzuschränken, werden keine Vorgaben getroffen. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Möglichkeiten zur Herstellung von Rückhalteinrichtungen wird auch auf eine Flächenvorgabe verzichtet. Die Grundstücke sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl ausreichend bemessen um Rückhalteinrichtungen in der erforderlichen Größe herzustellen.

Auf dem Grundstück sind Rückhalteinrichtungen zu errichten; dies obliegt der Gestaltungsfreiheit der Bauherren. Dabei sind KF-Werte von 10⁻⁶ voraussichtlich zu erwarten. Diese Ausführungen wurden der Stellungnahme des ZVG entsprechend übernommen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird auf die Herrichtung von Rückhalteinrichtungen auf den Grundstücken orientiert.

12.3 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Upahl ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung in der Gemeinde verantwortlich. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt bereits derzeit für die Gebäude am „Schmiedeweg“. Dies ist gleichermaßen für die Grundstücke der Neubebauung abzusichern.

Die Löschwasserbereitstellung ist im Umfang von 48 m³/h über 2 Stunden gesichert. Die Baulichkeiten sind entsprechend auszubilden. Die Gemeinde hat deshalb die Festsetzung getroffen weiche Bedachungen auszuschließen, um dem bereitgestellten Löschwasserbedarf zu entsprechen.

12.4 Energieversorgung

Die Ortslage Sievershagen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Grevesmühlen. Die Stadtwerke werden im Entwurfsverfahren beteiligt.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. 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 Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

12.5 Gasversorgung

Die Stadtwerke Grevesmühlen werden als Versorgungsträger im Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung auf Hinweise der Hanse Gas GmbH beteiligt.

12.6 Telekommunikation

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

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten.

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.

12.7 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.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,685 ha.

14. 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 ergänzenden Bebauung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne gesicherte Verkehrsanlagen und Erschließungsanlagen 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.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Eingriffe im Zusammenhang mit der Neubebauung sind im Verfahren nach § 13b BauGB nicht zu bilanzieren.

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.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Die untere Denkmalschutzbehörde leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

16. Hinweise

16.1 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 der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

16.3 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. Auf der Homepage www.brand-kats-

mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

16.4 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 2542) wird hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (28./29. Februar) erfolgen. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Amphibien und Reptilien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen 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 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 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch

gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

16.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Verfahren nach § 13b BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

16.6 Hinweis Brandschutz

Für das Plangebiet wurde durch die zuständigen Behörden und Stellen bekannt gegeben, dass eine Abdeckung des Löschwasserbedarfs von mehr als 48 m³/h jedoch weniger als 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet ist.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird hier unter Beachtung der Vorgabe, dass die Zahl der Vollgeschosse (VG) mit $2 \text{ VG} < 3 \text{ VG}$ ist, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei Anwendung von 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 mit $0,6 \text{ (GFZ)} < 0,7 \text{ (GFZ)}$ ist.

Bei einem Löschwasserbedarf bzw. einer Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung wird die überwiegende Bauart wie folgt bewertet.

Es sind feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen vorzusehen. Zusätzlich wurde unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Dächer mit weicher Bedachung unzulässig sind. Die Anforderungen an die Außenwände ergeben sich durch die Vorgaben unter Bezug auf die Gefahr der Brandausbreitung.

16.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

Für die Beurteilung und Regelung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet sind die Stellungnahmen vom 27.09.2022 des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreise Nordwestmecklenburg maßgeblich.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen vom 27.09.2022 und die Bezugnahme auf das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes stimmt die untere Wasserbehörde unter Beachtung der nachfolgenden Anforderungen, die durch die Bauherren zu berücksichtigen sind, zu.

„In dem B-Plan Nr. 1 Upahl/ Sievershagen sind Regenwasserkanäle in den Straßen Schmiedeweg und Siedlerweg vorhanden, deren Einleitung in ein Gewässer mit der Erlaubnis vom 14.09.2009 unter Az: 66.11-10/10-58045-022-09 an die Gemeinde Hanshagen erteilt wurde.

Die Kanäle sind dem ZVG mit Datum vom 21.11.2016 übergeben worden. Damit ist der ZV als niederschlagswasserbeseitigungspflichtiger Verband der Rechtsnachfolger der Erlaubnis und Betreiber der Anlagen.

Grundsätzlich ist für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke eine ortsnahe bzw. grundstücksbezogene Versickerung oder Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser vorzuschreiben. Eine Beeinträchtigung anderer Grundstücke ist auszuschließen und ggf. auf Anforderung

nachzuweisen. Die Bemessung der Anlagen hat nach den geltenden Rechtsvorschriften zu erfolgen. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses der Grundstücke an den öffentlichen NW-Kanal mit einer festzuschreibenden Einleitmenge von 1,2 l/s. Die Anschlüsse erfolgen auf Antrag der Grundstückseigentümer.“

Für die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind Grundstücksanschlüsse zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit 1,2 l/s Niederschlagswasser begrenzt. Auf den Baugrundstücken sind Rückhalteanlagen zu errichten, dass der Abfluss von 1,2 l/s Niederschlagswasser von den Grundstücken gesichert eingehalten oder unterschritten werden kann.

Die Grundstückseigentümer stellen unter Berücksichtigung dieser Vorgaben auf ihren Grundstücken Rückhalteanlagen zur gedrosselten Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung eines kf-Wertes von 10^{-6} her. Im Antragsverfahren der Grundstückseigentümer beim Zweckverband ist der Nachweis für die Einhaltung der Einleitmenge von 1,2 l/s zu erbringen. Die dafür auf den Grundstücken vorgesehenen Maßnahmen sind darstellen.

17. Wesentliche Auswirkungen der Planung

17.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung und die Bebauung der ehemaligen Ackerfläche entsteht neuer Wohnraum, welcher sich positiv auf die Einwohnerentwicklung auswirkt. Mit der zusätzlichen Bebauung werden Lücken am Rand des Siedlungsbereiches geschlossen.

17.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung besitzt die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Aufgrund der sehr geringen Bedeutung der Fläche für die wohnungsnaher Erholung wird sich die Situation mit der Umsetzung der Planung nicht verändern.

Mit der Umsetzung der Planung kann ein attraktiver Wohnstandort zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen werden. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Wohngebäude und Wohneinheiten zu einer unwesentlich höheren Verkehrslärmbelastung führen, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Anlage von grundstücksbezogenen Gärten wird sich die Diversität erhöhen und andere Lebensräume entstehen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Zukünftig werden neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen in den privaten Gärten

entstehen, was im Ergebnis zu einer Verbesserung der biologischen Vielfalt führen wird.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel wie z.B. Baumhöhlen oder Hecken sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen auf Fledermausarten und Brutvögel sind somit nicht zu erwarten.

Da es im Plangebiet und deren unmittelbaren Nähe keine Laichgewässer gibt, kann davon ausgegangen werden, dass Amphibien von dem Eingriff nicht betroffen sein werden.

Für Amphibien befinden sich keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet und es wird davon ausgegangen, dass Amphibien nicht vom Eingriff betroffen sind.

Schutzgut Boden/Fläche

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Belange der Raumordnung und Landesplanung sind nicht berührt, weil die Fläche deutlich unter der raumordnerischen Relevanzgrenze von 5,00 Hektar liegt.

Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit (Biotopwert) hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Ein Oberbodenverlust und ein Verlust der Bodenfunktion ist im Sinne des Naturschutzes in jedem Fall erheblich.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen im Bereich der Baugebietsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Im Verfahren nach §13b BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Grundwasserneubildungsrate verändert sich.

Von den 6850 m² Plangeltungsbereich dürfen maximal 3.083 m² versiegelt werden. Bei der versiegelten Fläche kommt es zu einem dauerhaften Verlust von maximal 3.083 m² Grundwasserneubildungsfläche. Unter Berücksichtigung der Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgungsanlagen wird dies zugunsten anderer Flächen hingenommen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Die Anpflanzungen und unversiegelten Flächen auf den Baugrundstücken tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Dies wird sich durch die offene Bebauungsstruktur und die Flächengröße des Plangebietes voraussichtlich nicht nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Da im Umfeld ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden sind und eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung von bisher un bebauten landwirtschaftlichen Ackerflächen ergeben sich Auswirkung auf das örtliche Landschaftsbild. Anstelle einer freien Fläche entsteht Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund des direkten Anschlusses des Plangebietes an die vorhandene benachbarte Wohnbebauung wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Die vorhandene Straße wird zur Anbindung der Grundstücke genutzt.

Im Übergang in die freie Landschaft ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig. Damit sollen überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, ausgeschlossen werden. Diese Bebauung ist ortstypisch und fügt sich in die städtebauliche Umgebung gut ein.

Eine Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft wird durch die auf den Grundstücksfreiflächen zu erwartende Begrünung erfolgen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter


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

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Upahl über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Hofteich“ in Sievershagen wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl am 28.09.2022 gebilligt.

Upahl, den 15.12.2022.....


.....
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

TEIL 3 Anlagen

Stellungnahme des ZVG vom 27. September 2022 an die untere Wasserbehörde

Stellungnahme des ZVG vom 28. September 2022 an die Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Upahl

Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 28. September 2022 über den Fachdienst Bauleitplanung an die Stadt Grevesmühlen



Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7/9 23936 Grevesmühlen

Landkreis NWM
Untere Wasserbehörde
Frau Kniest
Börzower Weg 1-3
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t/ck

Cornelia Kumbernuss
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung
Tel. 03881 757-600
Fax 03881 757-111
cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

27. September 2022

**2.Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Gebiet „Am Hofteich“
hier: Niederschlagswasserbeseitigung; ihre Stellungnahme vom 20.09.2022**

Sehr geehrte Frau Kniest,

wie telefonisch besprochen bitte ich um Änderung / Ergänzung der Stellungnahme zum o.g. B-Plan. Die hierin angesprochene wasserrechtliche Erlaubnis des ZVG Reg.-Nr. 66.11-10/20-04502-016-01 wäre aus unserer Sicht zu ersetzen durch die Erlaubnis Reg.-Nr. 66.11 – 10/10-58045-022-09. Diese ist seinerzeit an die Gemeinde Hanshagen ergangen, da die Gemeinde, als Erschließer, Bauherr der Maßnahme war. Der Kanal ist dem ZVG mit Datum vom 21.11.2016 übergeben worden.

Entsprechend der 1.Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes des ZVG vom 06.12.2017 ist die Art der Niederschlagswasserbeseitigung für bebaute und befestigte Flächen in B-Plangebieten vor Satzungsbeschluss festzulegen und festzuschreiben. Eine ortsnahe bzw. grundstücksbezogene Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wäre über ein Gutachten nachzuweisen. Für den Fall einer notwendigen Ableitung darf diese nicht den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche übersteigen.

Für den konkreten Fall bedeutet das, dass mit Antragstellung der Grundstückseigentümer einen Grundstücksanschluss erhält, über den 1,2 l/s Niederschlagswasser abgeleitet werden dürfen. Auf dem Grundstück sind entsprechende Rückhalteanlagen zu errichten. Ein uns vorliegendes Gutachten weist in diesem Bereich einen kf-Wert von 10^{-6} aus.

Die vorliegende wasserrechtliche Erlaubnis genehmigt 78,07 l/s in das Gewässer 7/17/B2. Das System ist vom ZVG unter Berücksichtigung aller anliegenden Grundstücke nachgerechnet worden. Danach wird der Einleitwert unter Berücksichtigung aller bereits angeschlossenen und möglicherweise zukünftigen Flächen unter Einhaltung der vorgenannten Voraussetzungen nicht überschritten.

Seite 1/2

Anschrift
Zweckverband Grevesmühlen
Karl-Marx-Straße 7/9
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0
Fax 03881 757-111
info@zweckverband-gvm.de
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin
HRA 2884
St.-Nr.: 079/133/80708
USt.-IdNr.: DE137441833

Bankverbindung
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC: NOLADE21WIS

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbernuss



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t/ck

Cornelia Kumbernuss
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung
Tel. 03881 757-600
Fax 03881 757-111
cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

28. September 2022

2.Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Upahl für das Gebiet „Am Hofteich“ hier: Niederschlagswasserbeseitigung; ihre Stellungnahme vom 20.09.2022

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

zum o.g. B-Plan habe ich mit Frau Kniest von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM nachfolgendes abgestimmt:

Die in der o.g. Stellungnahme des Landkreises angesprochene wasserrechtliche Erlaubnis des ZVG Reg.-Nr. 66.11-10/20-04502-016-01 wird ersetzt durch die Erlaubnis Reg.-Nr. 66.11 – 10/10-58045-022-09. Diese ist seinerzeit an die Gemeinde Hanshagen ergangen, da die Gemeinde, als Erschließer, Bauherr der Maßnahme war. Der Kanal ist dem ZVG mit Datum vom 21.11.2016 übergeben worden.

Entsprechend der 1.Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes des ZVG vom 06.12.2017 ist die Art der Niederschlagswasserbeseitigung für bebaute und befestigte Flächen in B-Plangebieten vor Satzungsbeschluss festzulegen und festzuschreiben. Eine ortsnahe bzw. grundstücksbezogene Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wäre über ein Gutachten nachzuweisen. Für den Fall einer notwendigen Ableitung darf diese nicht den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche übersteigen.

Für den konkreten Fall bedeutet das, dass mit Antragstellung der Grundstückseigentümer einen Grundstücksanschluss erhält, über den 1,2 l/s Niederschlagswasser abgeleitet werden dürfen. Auf dem Grundstück sind entsprechende Rückhalteanlagen zu errichten. Ein uns vorliegendes Gutachten weist in diesem Bereich einen kf-Wert von 10^{-6} aus.

Die vorliegende wasserrechtliche Erlaubnis genehmigt 78,07 l/s in das Gewässer 7/17/B2. Das System ist vom ZVG unter Berücksichtigung aller anliegenden Grundstücke nachgerechnet worden. Danach wird der Einleitwert unter Berücksichtigung aller bereits angeschlossenen und

Seite 1/2

Anschrift
Zweckverband Grevesmühlen
Karl-Marx-Straße 7/9
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0
Fax 03881 757-111
info@zweckverband-gvm.de
www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin
HRA 2884
St.-Nr.: 079/133/80708
USt.-IdNr.: DE137441833

Bankverbindung
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC: NOLADE21WIS

möglicherweise zukünftigen Flächen unter Einhaltung der vorgenannten Voraussetzungen nicht überschritten.

Mit freundlichen Grüßen


Cornelia Kumbernuss

Von: [Bichbäumer, Sandra](#)
An: [Planungsbüro Mahnel \(Sekretariat\)](#)
Betreff: WG: Änderung der Stellungnahme zur 2. Änderung B-Plan Nr. 1 Upahl hinsichtlich Niederschlagswasser
Datum: Dienstag, 4. Oktober 2022 14:56:19
Anlagen: [image001.png](#)
[09 28 Stellungnahme ZV.pdf](#)

Sehr geehrter Herr Mahnel,

anbei übersende ich Ihnen die geänderte Stellungnahme des Landkreises.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Sandra Bichbäumer
Sachbearbeiterin Bauamt

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen
Tel.: +49 3881/723-165
Mobil: -
Fax: +49 3881/723-111
E-Mail: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de
Internet: www.grevesmuehlen.de

Von: Dittmer, Alina-Sophie <A.Dittmer@nordwestmecklenburg.de>
Gesendet: Freitag, 30. September 2022 09:31
An: Bichbäumer, Sandra <S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de>
Betreff: WG: Änderung der Stellungnahme zur 2. Änderung B-Plan Nr. 1 Upahl hinsichtlich Niederschlagswasser

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

leider muss ich nochmal etwas nachschieben zur 2. Änderung B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Upahl.
Im Anhang übersende ich Ihnen die geänderte Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich des Niederschlagswasser.

Wenn Sie die geänderte Gesamtstellungnahme noch einmal für Ihre Unterlagen benötigen, teilen Sie mir dies gern mit.

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende.

Mit freundlichen Grüßen

Alina Dittmer

Von: Kniest, Michaela <M.Kniest@nordwestmecklenburg.de>

Gesendet: Mittwoch, 28. September 2022 11:20

An: Dittmer, Alina-Sophie <A.Dittmer@nordwestmecklenburg.de>

Cc: Kumberness, Cornelia <C.Kumberness@nordwestmecklenburg.de>; Behrendt, Detlef <D.Behrendt@nordwestmecklenburg.de>

Betreff: Änderung der Stellungnahme zur 2. Änderung B-Plan Nr. 1 Uphal hinsichtlich Niederschlagswasser

Sehr geehrte Frau Dittmer,

aufgrund der anliegenden Stellungnahme des ZV GVM wird die Stellungnahme der uWB vom 20.09.2022 (Gesamtstellungnahme des LK) hinsichtlich Ziffer 3 Niederschlagswasserbeseitigung geändert.

Der ZV hat mit seiner Stellungnahme vom 27.09.2022 das erforderliche Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorgelegt.

Nur unter Vorgabe der Regelungen in den textlichen Teil des B-Plans stimmt die UWB der beabsichtigten Beseitigung zu.

In dem B-Plan Nr. 1 Uphal/ Sievershagen sind Regenwasserkanäle in den Straßen Schmiedeweg und Siedlerweg vorhanden, deren Einleitung in ein Gewässer mit der Erlaubnis vom 14.09.2009 unter Az: 66.11-10/10-58045-022-09 an die Gemeinde Hanshagen erteilt wurde.

Die Kanäle sind dem ZVG mit Datum vom 21.11.2016 übergeben worden. Damit ist der ZV als niederschlagswasserbeseitigungspflichtiger Verband der Rechtsnachfolger der Erlaubnis und Betreiber der Anlagen.

Grundsätzlich ist für die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke eine ortsnahe bzw. grundstücksbezogene Versickerung oder Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser vorzuschreiben. Eine Beeinträchtigung anderer Grundstücke ist auszuschließen und ggf. auf Anforderung nachzuweisen. Die Bemessung der Anlagen hat nach den geltenden Rechtsvorschriften zu erfolgen. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses der Grundstücke an den öffentlichen NW-Kanal mit einer festzuschreibenden Einleitmenge von 1,2 l/s. Die Anschlüsse erfolgen auf Antrag der Grundstückseigentümer.

Unter diesen Bedingungen ist das bestehende Wasserrecht ausreichend und muss nicht geändert werden.

Hinsichtlich des WR ist zu regeln, dass der Hofteich auch Anlagenteil des Niederschlagswassersystems wird, da dieser nicht übergeben wurde. Unabhängig von der Funktion als Abwasseranlage kann eine Löschwasserentnahmestelle eingerichtet sein.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Michaela Kniest

Fachgebietsleiterin

Untere Wasserbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg

Dezernat II – Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung

Postanschrift:
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen
R. 4.208

Fon: +49 3841 3040 6610
Fax: +49 3841 3040 86610
Mail: M.Kniest@nordwestmecklenburg.de
Web: www.nordwestmecklenburg.de
[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](https://www.facebook.com/LandkreisNordwestmecklenburg)

-
Allgemeine Datenschutzinformation
Der Kontakt zum Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit der Verarbeitung von
personenbezogenen
Daten verbunden. Weitere Informationen erhalten Sie hier:
<https://www.nordwestmecklenburg.de/de/datenschutzhinweise.html>

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen
Tel.: +49 3881/723-165
Fax: +49 3881/723-111
E-Mail: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de
Internet: www.grevesmuehlen.de