

## Grünordnung

Auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Ziff.20 und Ziff.25 a/b BauGB wird in Ergänzung zu Planzeichnung und Text folgendes festgesetzt:

### 1. Anpflanzungen

Für Anpflanzungen sind nur heimische Arten zu verwenden.

#### 1.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen

Großbäume	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanus</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kleinbäume	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Birken	<i>Betula sp.</i>
	Weiden	<i>Salix sp.</i>

Hochstämmige Obstbäume

Einzelbäume sind als Heister von 1,5 bis 2,5 m mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

#### 1.2 Anpflanzung von Hecken und Gebüsch

Großsträucher	Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>	
	Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos rivularis</i>	
	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	
	Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	
	Salweide	<i>Salix caprea mas.</i>	
	Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
	Kleinsträucher	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
		Heckenrosen	<i>Rosa canina</i>
Berberitze		<i>Berberis vulgaris</i>	
Brombeere		<i>Rubus fruticosus</i>	
Schmetterlingsstrauch		<i>Buddleia davidii</i>	
Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>		
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>		

Es wird die Verwendung von Wildlingen aus umgebenden Wäldern und Gebüsch empfohlen.

#### 1.3 Pflanzvorgaben

Zur landschaftsgerechten Durchgrünung und zur Gestaltung des Dorfbildes sind auf den als Allgemeines Wohngebiet und auf den als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesenen, nicht bebauten Flächen mindestens pro 400 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen. Obstbäume sollen berücksichtigt werden.

(z.B. bei weniger als 4 m Vorgartentiefe), kann die Einzäunung mit Trockenmauern oder Holzzäunen ausgeführt werden.

Entlang der nordöstlichen Grenz des Flurstückes 9 sind die Vorgärten zum Schutz gegen Lärmimmissionen aus dem angrenzenden GE-/MD-Gebiet (B-Plan I) mit einer dreireihigen Hecke einzufassen.

#### 6. Naturwiesen und 'bunte Rasen'

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sollte ein Teil der Grundstücke als Naturwiese, die nur ein- bis zweimal jährlich gemäht wird, angelegt werden.

Häufig gemähte Rasenflächen sollten als sogenannte 'bunte Rasen' mit verschiedenen Gräsern und niedrig wachsenden Kräutern angelegt werden.

#### 7. Fassadenbegrünung

Aus Gründen der Dorfbildpflege und der Schaffung von Nistplätzen für Freibrüter und Biotope für Käfer, Hautflügler und Ohrwürmer sollten Fassaden, Pergolen und andere Rankgerüste mit

Efeu	Hedera helix,
Waldrebe	Clematis jouiniana und/oder
Dreispitziger Wilder Wein	Partheno cissas tricispitziger

begrünt werden, soweit dies möglich ist.

#### 8. Gestaltung von Verkehrsflächen und Lagerflächen

Pro 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit Rasengittersteinen oder Naturpflaster so zu befestigen, daß Niederschlagwasser durchsickern kann. Ausgenommen sind die öffentlichen Stellplätze, die behindertengerecht mit einer ebenen und geschlossenen Oberfläche herzustellen sind.

Lagerflächen sind nur soweit notwendig mit Rasengittersteinen, Naturpflaster, ungebundener Schotterlage oder mit weiten Fugen verlegten Plastersteinen zu befestigen, grundsätzlich jedoch als Naturwiese oder 'bunter Rasen' auszuführen.

#### 9. Erhaltungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Alle Maßnahmen, die den Charakter dieses Gebietes nachteilig verändern, sind zu vermeiden.

Bäume, Obstwiesen, Hecken und Gebüsche prägen das typische Gesicht und den Wohn-, Freizeit- und Erholungswert des Dorfes und erfüllen unter anderem Sicht-, Lärm- und Windschutzfunktionen.

Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von 19 cm oder einem Stammumfang von 60 cm sind zu erhalten, gegebenenfalls zu ersetzen.

Eine Baumschutzsatzung ist zu erlassen, die auch Obstbäume/-wiesen und Hecken erfaßt.

B TEXTTEIL

1. Grenzbebauung ist ausgeschlossen.  
Dieses gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 90, jedoch sind
- die als private Grünfläche festgesetzten Teile der Baugrundstücke von Werbung freizuhalten,
  - Müll- und Abfallgefäße jeglicher Art und Zweckbestimmung von öffentlichen Wegen nicht sichtbar unterzubringen,
  - in einem Streifen von 12 m, gemessen vom äußeren Rand der mit einem geschlossenen Belag befestigten oder nach diesem Plan zur Befestigung vorgesehenen Verkehrsfläche (z.B. Fahrbahn, Gehweg, öffentlicher Stellplatz) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 90 mit Ausnahme von Garagen unzulässig,
  - in einem Streifen von 6 m, gemessen vom äußeren Rand der mit einem geschlossenen Belag befestigten oder nach diesem Plan zur Befestigung vorgesehenen Verkehrsfläche (z.B. Fahrbahn, Gehweg, öffentlicher Stellplatz) Garagen und mit ihr im Zusammenhang stehende Nebenräume unzulässig.

Die vorhandenen Grenzbebauungen in den Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB sind von dem Verbot der Grenzbebauung ausgenommen.

2. In Wohn- und Kleinsiedlungsbereichen (WA und WS), in denen die innerhalb von Baugrenzen dargestellte bebaubare Fläche nicht einzeln sondern als Streifen über mehrere Grundstücke hinweg ausgewiesen ist, richtet sich der Abstand von Gebäuden zur Straße nach
1. der festgelegten Baugrenze
  2. der räumlichen Dichte.

Das jeweils größere Abstandsmaß ist einzuhalten.

Das Abstandsmaß der räumlichen Dichte  $A_D$  wird errechnet aus der Basiszahl 28 der Breite des Grundstückes  $B_G$  der Summe der jeweils kleinsten Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen  $B_S$  der Breite der Parallelprojektion des Gebäudes senkrecht auf die Straßenbegrenzungslinie  $B_{II}$ .

Für die Berechnung gilt die Formel

$$A_D = 28 - (B_G - B_S) - B_G : B_{II}$$

Werden auf einem Grundstück mehrere Bauwerke errichtet, wird das Maß  $A_D$  für jedes Bauwerk getrennt ermittelt; als seitlicher Abstand  $B_S$  gilt der halbe Abstand zum nächsten Gebäude sinngemäß.

An Eckgrundstücken ist das Maß  $A_D$  in Richtung jeder Straße festzulegen.

# SATZUNG

der Gemeinde Klein Upahl über den Bebauungsplan Nr.III

---

## Entwurf der Begründung

Inhalt	1	Geltungsbereich
	1.1	Geltungsbereich und Größe
	1.2	Elemente der Begrenzung
	2	Rechtsgrundlagen
	2.1	Flächennutzungsplan
	2.2	Innenbereich
	2.3	Außenbereich
	2.4	Andere gesetzliche Vorschriften
	3	Grundlagen, Bestand
	3.1	Dorferneuerung
	3.2	Besonderer Merkmale
	4	Erfordernis zum verbindlichen Bauleitplan
	4.1	Veränderung aus dem Status quo ante
	4.2	Status quo
	4.2 a	Entwicklungspotential
	4.2 b	Verdichtung
	4.2 c	Landschaftspflegerisches Argument
	5	Stadtplanerische Zielsetzung
	5.1	Zentrale Funktion
	5.2	Ökonomische Ansätze
	5.3	Soziales Umfeld, Wohnungen
	6	Natur- und landschaftsbezogene Zielsetzung
	6.1	Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

1 Geltungsbereich und Merkmale

1.01 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.III der Gemeinde Klein Upahl liegt in der Flur 1 der Gemarkung Klein Upahl. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke sind in der Liste 'Zusammenstellung der Flurstücke ...' unter Anlage 1 mit Flurstücksbezeichnung, Nutzungsart und Größe aufgelistet.

Das Gebiet umfaßt danach einen Geltungsbereich in der Größe von 165.515 m<sup>2</sup> bzw. 16,5515 ha.

1.02 Elemente der Begrenzung

Die Begrenzung des Bebauungsplanes Nr.III der Gemeinde Klein Upahl für das Gebiet Dorfmitte/Seeufer verläuft

nördlich der Flurstücke 40, 2, 3

westlich der Flurstücke 11 (teilweise), 10,9

nordöstlich des Flurstückes 9 (teilweise)

über die Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13

östlich der Flurstücke 14, 16

südlich der Flurstücke 16, 17, 18, 19, 20(teilw)

über die Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25

südlich der Flurstücke 25, 32, 288

im Westen am Seeufer.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen im

- Norden durch den Geltungsbereich des Bebau-

auch die städtebaulichen Ziele besonders im Hinblick auf die Offenhaltung für eine zukünftige Entwicklung des Dorfes. So ist davon auszugehen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes sowie insbesondere den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes , nicht entgegenstehen werden.

## 2.02 Innenbereich

Das Gebiet mit den bebauten Flächen der Flurstücke 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 38, 39, und 40 der Gemarkung Klein Upahl, Flur 1 ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) einzustufen. Anträge auf bauliche Veränderungen sind während der Phase der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach den §§ 33, 34 und 36 BauGB zu behandeln.

Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen, insbesondere auch im Hinblick auf die räumliche Komponente der Dorfgestaltung und die landschaftliche Einbindung, ist die jeweils aktuelle Fassung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Rahmen der Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

neuerung als Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes' lt. Bekanntmachung des Landwirtschaftsministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.06.1992 - VI 330 . Die in diesem Dorferneuerungsplan enthaltenen Maßnahmen, insbesondere die Maßnahmen für die verkehrliche Infrastruktur mit ruhendem und fließenden Verkehr, sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.III abgestimmt. Mit der Ausführung von Maßnahmen der Dorferneuerung wurde bereits begonnen.

3.02 Besonderer Merkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.III

Im Geltungsbereich liegt ein Gebiet, dem von der städtebaulichen Anordnung und der architektonischen Gestalt her betrachtet eine zentrale Bedeutung zukommt. Ein Gutshaus und ein Speichergebäude flankieren, rechtwinklig zueinander, einen angerähnlichen Platz, auf dem eine auf das Gutshaus axial ausgerichtete Allee mündet. Hinter dem Gutshaus liegt eine parkartige Anlage. Dieses historische Ensemble markiert die Dorfmitte.

In einem weiteren Bereich liegen traufenständig an der Dorfstraße ehemals als Tagelöhnerhäuser gebaute Wohngebäude, die neben ihrer historischen Bedeutung besonders ortsbildprägend sind.

Immerhin hat Klein Upahl deutliche Vorteile und Reize, die auf Investitionen anziehend wirken. Diese Reize finden sich besonders in den Resten rekonstruierbarer 'Herrschaftsarchitektur' mit ihrer achsbetonten Anlage Allee-Platz-Gutshaus-Park, den langgestreckten Tagelöhnerhäusern, der großräumigen offenen, mit Obstwiesen durchzogenen Siedlungsform mit den Siedlerstellen der unmittelbaren Nachkriegszeit, dem See, der großräumigen und idyllischen Grünzone am Seeufer und der typischen mecklenburgischen Landschaft rundum.

Weitere Vorzüge liegen in der Nähe zu den Städten Güstrow und Sternberg, in dem touristisch verwertbaren Ambiente und in der Erwartung auf eine 'gute Adresse'.

Im Hinblick auf die sich daraus entwickelnden bzw. bereits vollziehenden sozialen, ökonomischen, ökologischen und strukturellen Veränderungen und die damit verbundene bauliche und betriebliche Realisierung von Investitionen und Nutzungsänderungen ist es notwendig, die Entwicklung der in massiven Interessenssphären liegenden, gegenüber Veränderungen jedoch sehr sensible Siedlungsstruktur und Dorfgestalt sowie des Landschaftsbildes mit den Mitteln der Bauleitplanung zu steuern und die Reize des dörflichen Idylls in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren, zu fördern und fortzuentwickeln.

Dieser Anspruch erfordert auch die Korrektur an Objekten, die während der Blütezeit der LPG aus betriebstechnischen oder anderen Gründen und offensichtlich ohne Rücksicht auf die städtebauliche Gestalt realisiert wurden und heute nach Wegfall der betrieblichen Erfordernis oder wegen gewandelter Rahmenbedingungen unter den geänderten Ansprüchen empfindlich stören.

Dazu zählen die sogenannte Asbestbarracke auf dem Flurstück 12 und das Feuerwehrgebäude auf dem Flurstück 32 (Straße). Das Feuerwehrgebäude (Geräte- und Gemeinschaftsraum) stört das historische und städtebaulich bedeutsame Ensemble durch die Lage in der Einmündung der Alle auf den angerähnlichen Dorfplatz vor dem Gutshaus. Diese Objekte werden im Bebauungsplan Nr.III nicht mehr ausgewiesen.

(Anm.: Die Verlegung des Feuerwehrgebäudes ist Bestandteil des Dorferneuerungsplans)

4.02 Status quo

4.02 a Entwicklungspotential

Die bisher an die Gemeinde Klein Upahl gerichteten Nachfragen, Voranfragen und Mitteilungen über Bauabsichten von Wohnungen für ca 80 - 100 Einwohner, verschiedene Umbauten und Modernisierungen, ein Hotel mit ca 100 Betten und viel-

fältigen Einrichtungen des Freizeittourismus (unter Einbeziehung der Umgebung) sowie Erweiterungen und Neugründungen von gewerblichen bzw. handwerklichen Betrieben und die Ansiedlung von Freiberuflern umreißen das möglicherweise 'verwertbare' Entwicklungspotential.

Dieses Volumen stellt in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht ein erhebliches Potential dar, das in jeder Beziehung eine starke manipulative Wirkung auf das Dorf ausüben kann. Es ist dringend geboten, die Realisierung mit den Mitteln der Bauleitplanung zu steuern.

Hier ist besonders die immisionsverträgliche räumliche Organisation der verschiedenen Nutzungen und die harmonische Gestaltung der baulichen Dichte gefordert.

#### 4.02 b Verdichtung

Weiter ist es erforderlich, die besondere dörfliche Wirkung von Klein Upahl, die besonders durch die auf bäuerlichen (Neben-)Erwerb ausgelegten großen Grundstücke mit der sehr aufgelockerten und von Gärten und Obstwiesen durchzogenen Bebauung und Nutzung geprägt ist, vor einer im Hinblick auf die Gesamtwirkung unabhgestimmte bauliche Verdichtung, wie sie auf der Grundlage von § 34 bzw. § 35 BauGB möglich wäre, präventiv zu schützen und bauliche und nutzungs-

Bereiches führt die Allee in die Landschaft, gelangt man durch den Park und über Wiesen an die Badestelle oder ans nördliche Seeufer und erreicht man die Landstraße und Bushaltestelle. Dieser Platz hat also mit der funktionalen Bedeutung des Umfeldes eine zentrale Lage und damit günstige Voraussetzungen für eine gewisse Urbanität.

Zur Unterstützung kommunikationsfördernder Funktionen sind öffentliche und halböffentliche Einrichtungen stark um und auf diesem Platz zu konzentrieren, wie Laden, Briefkasten, Telefon und Poststelle, Haltestelle, touristische Informationsstelle, Saal für Tanz, Theater und Konzert, Ort für Volksfest oder kleiner Jahrmarkt, open-air-Konzert, Gaststätte und bewirtschaftete Terrassen und Gartenplätze. Im näheren Umfeld dieses Platzes sind weitere Angebote anzusiedeln, wie vor allem auch touristisch orientierte Angebote, z.B. Kutschfahrten, Reitpferde, Fahrradverleih, Badminton, und Boule sowie lokale Angebote des Fischers, Imkers, Gärtners usw.

Um die Homogenität des touristischen und öffentlichen Ambientes besonders der Dorfmitte zu fördern und die sozialen und administrativen Belange der Kommune quasi als die kollektive Intimsphäre der dörflichen Gemeinschaft nebeneinander zu ermöglichen, wird die Verwaltungsstelle mit Versammlungsraum und Feuerwehraum in fußläufig günstiger, in bedeutungsmäßig etwas peripherer Lage nordöstlich vom Rondell an der Dorfstraße vorgeschlagen.

Der Beitrag durch die Bauleitplanung besteht in der Ausweisung von

- Sondergebieten für den Bau von Ferienhäusern,
- Mischgebieten für die Unterbringung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben,
- Siedlungsgebieten mit der Möglichkeit einer gewissen Tierhaltung (z.B. Pferde) und Gewinnung von landwirtschaftlichen Produkten auf der Basis von Nebenerwerb (z.B. Imkerei, Obst, Pilze u.a.)
- Allgemeinem Wohngebiet mit der Möglichkeit, z.B. auch Freiberufler anzusiedeln,

und in der Berücksichtigung des charakteristischen Dorfbildes als signifikanter Identifikationsträger auch touristischer Prägung, wie

- der räumlich relativ eng positionierten Ausweisung von Bauflächen zur Schonung der offenen Siedlungsstruktur,
- den Ausweisungen aus dem Grünordnungsplan zur Unterstützung der ökologischen, insbesondere ländlich-dörflichen Pflege und Vermehrung von Grünzonen,
- dem Schutz für das historisch überlieferte Ensemble Landschaft - Allee - Platz - Gutshaus - Park und dem
- Schutz für die historischen Tagelöhnerhäuser,
- Schutz vor Zäunen, Hecken und anderen eigentumsbegrenzenden Mitteln zur Parzellierung des nichtöffentlichen Seeufers.
- Erhaltung und Schutz der Uferzone
- der Absicherung der Badestelle am See im Natur- und Landschaftschutzgebiet und Gewäs-

6 Natur- und landschaftsbezogene Zielsetzungen

6.01 Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

Die relativ sehr lockere Bauweise, die wesentlich durch die großen Gärten begründet ist, ist einerseits wesentliche Grundlage des charakteristischen Dorfbildes von Klein Upahl, steht aber andererseits in einem gewissen Gegensatz zu dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzklausel in § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB). Vor dem Hintergrund, daß

- auf die Ausweisung von Neubaugebieten mit Ausnahme kleiner Abrundungen weitestgehend verzichtet wird,
- eine ausgewogene und kontinuierliche Dorfentwicklung angestrebt wird und,
- die zusätzliche Ausweisung von Wohnungen durch regionalplanerische Aspekte kontingiert ist,

wird mit diesem Bebauungsplan keine wesentliche Veränderung des Maßes der Nutzung angestrebt. Es ist der Fortschreibung dieses Bebauungsplanes vorbehalten, mit zukünftigen Maßstäben, Erkenntnissen und Anforderungen eine höhere bauliche Dichte durch größere Einzelbaukörper und/oder kleinere Abstände zwischen den Gebäuden vorzusehen.

Die von der Gemeinde vorgegebene Mindestbreite von 20 m für bebaubare Grundstücke erlaubt im

Bebauungsplan Nr.III entsprechend §9 Abs.1 Nr.20  
BauGB

- die Erhaltung der Wiesenflächen als Dauergrünland und Biotop für Wiesenvögel und Pflanzenvielfalt in der Zone zwischen Seeufer und Siedlungsfläche als nicht unterteilbaren ganzheitliche Naturraum, in dem die öffentlichen und die nichtöffentlichen Grundstücke oder Grundstücksteile außerhalb der mit baulichen Nutzungen belegten Flächen nicht mit Hecken, Zäunen, Mauern oder anderen begrenzenden Einrichtungen unterteilt werden dürfen. Ausgenommen sind ausschließlich einfache Zäune (elektrische Weidezäune), wenn und solange sie für eine ordnungsgemäße Beweidung notwendig sind. Diese Zone ist grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich. Vorbeugend und zur Steigerung des Erlebnisspektrums wird für Wanderer, Naturfreunde und Erholungssuchende sowie für die Zwecke der Landwirtschaft ein Weg, der am Siedlungsrand entlang und zur Badestelle führt, ausgewiesen. Für diesen Weg können z.B. aus ornithologischer Vorsorge ggf. Sperrzeiten eingerichtet werden.
- die Erstellung eines Zaunes (elektrischer Weidezaun) zum Schutz der Uferkante des Uphaler Sees vor Beweidung/Huftritt, der auf der ehemaligen Uferkante (Oberkante der Böschung, teilweise vom Seeufer zurückspringend) aufzustellen ist,
- die Pflege, Erhaltung und Ergänzung der Kopfweiden in der Zone zwischen Seeufer und Siedlungsfläche,

Bebauungsplan Nr.III entsprechend §9 Abs.1 Nr.20  
BauGB

- die Erhaltung der Wiesenflächen als Dauergrünland und Biotop für Wiesenvögel und Pflanzenvielfalt in der Zone zwischen Seeufer und Siedlungsfläche als nicht unterteilbaren ganzheitliche Naturraum, in dem die öffentlichen und die nichtöffentlichen Grundstücke oder Grundstücksteile außerhalb der mit baulichen Nutzungen belegten Flächen nicht mit Hecken, Zäunen, Mauern oder anderen begrenzenden Einrichtungen unterteilt werden dürfen. Ausgenommen sind ausschließlich einfache Zäune (elektrische Weidezäune), wenn und solange sie für eine ordnungsgemäße Beweidung notwendig sind. Diese Zone ist grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich. Vorbeugend und zur Steigerung des Erlebnisspektrums wird für Wanderer, Naturfreunde und Erholungssuchende sowie für die Zwecke der Landwirtschaft ein Weg, der am Siedlungsrand entlang und zur Badestelle führt, ausgewiesen. Für diesen Weg können z.B. aus ornithologischer Vorsorge ggf. Sperrzeiten eingerichtet werden.
- die Erstellung eines Zaunes (elektrischer Weidezaun) zum Schutz der Uferkante des Uphaler Sees vor Beweidung/Huftritt, der auf der ehemaligen Uferkante (Oberkante der Böschung, teilweise vom Seeufer zurückspringend) aufzustellen ist,
- die Pflege, Erhaltung und Ergänzung der Kopfweiden in der Zone zwischen Seeufer und Siedlungsfläche,

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für planungsbedingte Eingriffe in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr.I und Nr.III sind in einem Grünordnungsplan zusammengefaßt dargestellt. Danach stehen der Summe der Eingriffe in den ausgewiesenen Baugebieten in der Größenordnung von 6,02 ha eine Ausgleichsfläche von insgesamt 8,61 ha gegenüber. Im Gewerbe- und Dorfgebiet (Flurstücke 6, 7 und 8) steht einem Eingriff auf 1,89 ha ein Ausgleich von 2,16 ha gegenüber.

#### 6.03 Anpflanzungs- und Grünerhaltungsfestsetzungen

Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung von Klein Upahl ist die Erhaltung und Ergänzung des Dorf- und Gartengrüns. Für die Ausführung gibt der Grünordnungsplan Hinweise. Wesentliche Bestandteile sind

- die Dorfrandgestaltung
- die Gartengestaltung
- die Fassadenbegrünung
- die Ausführung von Bodenbewegungen
- die Gestaltung von Verkehrsflächen
- die Gestaltung von Stellplätzen
- die Erhaltung und Ergänzung von Hecken und Gebüsch
- die Erhaltung und Ergänzung von Obstwiesen
- die Erhaltung und Ergänzung von Straßenbegleitgrün

und abgeschlossenen Wohnungen kaum ein Zählergebnis in planungsrelevanten Kategorien aufgestellt werden kann. Darum wird auf der Grundlage allgemeiner städtebaulicher Auswertungen eine 'Ersatz'-Bemessung aufgestellt, die von folgenden Werten ausgeht:

- durchschnittliche Anzahl der Mitglieder in einem Haushalt 2,3
- Basiswert für die Zahl der Einwohner entsprechend der größten Einwohnerzahl von Klein Upahl ca 250

Über diese Werte wird die Basiszahl zur Bestimmung der Entwicklungsmarge mit  $250 : 2,3 = 109$  ermittelt. Eine 20 %ige Erweiterung läßt danach die Ausweisung von weiteren  $109 \times 0,2 = 22$  Wohnungen zu.

Die dabei zugrunde gelegte Zahl von 2,3 Einwohnern pro Haushalt entspricht einem allgemein akzeptierten Mittelwert. Da jedoch der Anteil alter Menschen in Ein- bis Zweipersonenhaushalten relativ hoch ist, dürfte die wirkliche Personenzahl des Durchschnittshaushalts niedriger liegen. Mangels Zensus gibt es keine verlässlichen Angaben. Vor diesem Hintergrund ist die Zahl neu ausgewiesener Wohnungen tendenziell nach oben auszuweiten, wenn andere Gründe dieses zusätzlich rechtfertigen.

Dichte im unteren Bereich variiert, ist die Bemessung mit zusätzlichen 14 Wohnungen bzw. insgesamt 36 neuen Wohnungen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr.I und III sinnvoll.

#### 7.02 Generelle Ausschlüsse

Auf der Grundlage von § 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.III folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Lagerhäuser mit mehr als 100 m<sup>2</sup>
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- gewerblicher Einsatz von Glücksspielen und Spielautomaten,
- Bordelle

In den ausgewiesenen Baugebieten ist zusätzlich zur offenen Bauweise eine Grenzbebauung ausgeschlossen. Damit soll eine dem Dorf angepaßte maßstäbliche Bauweise erreicht werden, die mit vielen offenen Zwischenräumen trotz einer gewissen Verdichtung leicht und aufgelockert wirkt und der Durchgrünung viel Raum bietet.

#### 7.03 Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete entspricht in etwa dem Charakter heutiger Nutzung.

Mit der Ausweisung des Mischgebietes bzw. der mischgebietstypischen Nutzungen soll in der zentralen Lage nicht zuletzt auch erreicht werden, daß die verschiedenen Veränderungen mit ihren Konfliktpotentialen bereits während der unbestimmten Zeit des Übergangs von einem überwiegend landwirtschaftlich bestimmten Dorf in ein mehrfunktionales Gemeinwesen mit Pendlern, Handwerk, Tourismus, Landwirtschaft und Dienstleistungen innerhalb eines größeren Toleranzrahmens besser geplant und realisiert werden und sich 'entspannter' entwickeln können. Dabei wird angenommen, daß die Nutzungsvielfalt tendenziell zur Dorfmitte hin zunehmen und der Anteil der Landwirtschaft zurückgehen wird. Aus diesem Grund wurde die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. mischgebietstypischer Nutzungen der eines Dorfgebietes vorgezogen. Mit dieser Zielsetzung ist es notwendig, durch begleitende Festsetzungen die Vielfalt und die urbane Komponente der Nutzung zu fördern.

#### 7.05 a Speicher

Aus städtebaulicher Sicht ist in der zentralen Dorflage mit dem historischen Bezug des Speichers die Unterbringung von Ferienwohnungen als Unterkunftsmöglichkeit für Erholungszwecke für einen wechselnden, Erholung suchenden Personenkreis im Ober- und Dachgeschoß akzeptabel. Diese Wohnungen sollen auch als Geschäfts- und Büroräume mit einer Dauernutzung belegt werden können.

8 Verkehr

8.01 Äußere Erschließung

Nördlich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.I mündet die Dorfstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.III. Die Straße endet auf der Höhe des Gutshauses am Rondell, an dem der uneingeschränkte Verkehr endet. Geh- und Fahrverkehr sind getrennt, der Gehweg liegt auf der Ostseite der Straße.

8.02 Innere Erschließung

Für den Anliegerverkehr führt eine Straße südwärts am Dorfplatz vorbei durch die Alle bis zur freien Feldmark. Nah am südlichen Ende ist eine Trasse angeschlossen, die zur Erschließung einer späteren Erweiterung des Dorfgebietes vorgehalten wird.

Auf dieser Straße gibt es keine Trennung der Verkehrsteilnehmer. Die Grundstücke westlich des Dorfplatzes werden über Wege am Dorfplatz erschlossen (Anliegerverkehr). Die Ferienhäuser sind über Privatwege auf den Grundstücken zu erschließen.

8.03 Ruhender Verkehr

Die öffentlich auszuweisenden Stellplätze liegen auf Höhe des Dorfplatzes zwischen Fahrspur und Speichergebäude.

Zusätzlich ist eine Fläche östlich der Anliegerstraße auf der Höhe des südlichen Endes der Allee als Stellplatzfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt vorsorglich im Hinblick auf zu erwartende Fahrzeuge von Wanderern, deren Zahl heute noch niemand abschätzen kann und vorsorglich im Hinblick auf eine sportliche Nutzung des Areals östlich der Allee hinter der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

8.04

Öffentlicher Personennahverkehr

Für den öffentlichen Personennahverkehr sind Haltestellen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.III an der Landstraße auf Höhe der Einmündung der Dorfstraße eingerichtet. Lediglich der schülerbus fährt heute bis in die Dorfmitte und hat seine Haltestelle am Rondell.

8.05 Nichtöffentliche Bushaltestellen

Für den Tourismusverkehr ist eine Bushaltestelle östlich des Gutshauses am Rondell vorgesehen. Busse, die nicht für den Ein-/Ausstieg vorgefahren sein müssen, werden unweit auf einem Teil des Betriebsgeländes des landwirtschaftlichen

10 Kostenzusammenstellung (in DM)

	lt Dorfer- neuerungspl. bzw.Fachplg.	lt Kosten- schätzung der Planung	lt Grünord- nungsplan
01 Geländekauf	10.000,-		60.000,-.
02 Straßen- und Wegebau	25.580,-	354.500,- (anteilig)	1.000,-
03 Entwässerungsarbeiten		320.000,- (anteilig)	
04 Öffentliche Stellplätze und Haltestellen	15.250,-		
05 Grünanlagen einschl. Ersatzmaßnahmen	27.490,-		9.410,-
06 Straßenbeleuchtung	37.200,-		
07 Feuerwehrgebäude	108.740,-		
08 Geh-, Fahr- und Leitungs- rechte		10.000,- (Annahme)	
09 Maßnahmen zum Uferschutz			<u>1.300,-</u>
zusammen	224.260,-	684.500,-	71.710,-
zzgl MWSt	<u>33.639,-</u>	<u>102.675,-</u>	<u>10.757,-</u>
Gesamt	257.900,-	787.175,-	82.467,-

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 1.128 TDM

Diese Kostenangabe ist noch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, weil wesentliche Planungen mangels externer Vorgaben nicht abgeschlossen werden konnten (z.B. Kanal). Bei der Entwässerung sind keine Kosten für Vorflut und Abwasserreinigung nicht enthalten.

Planungs- und Nebenkosten sind zusätzlich mit ca 15 % der Herstellungskosten zu veranschlagen und betragen vorauss. 169 TDM

Anlage 1 zur

Begründung  
der Satzung der Gemeinde Klein Upahl über Bebauungsplan Nr.III

Zusammenstellung der Flurstücke im Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplanes Nr.I der  
Gemeinde Klein Upahl  
Gemarkung Klein Upahl  
Flur 1

Flur stück	Nutzg art	Fläche gesamt qm	davon im B-Plan III qm
1	GF	1200	1200
2	GF	1200	1200
3	GF	1100	1100
9/1	A	1900	} >> 2735
9/2	G	400	
9/3	GF	2200	
10/1	A	600	} >> 2620
10/2	GF	3200	
10/3	G	400	
11/1	A	1800	} >> 4260
11/2	G	2000	
11/3	GF	2000	
12/1	A	700	} >> 3300
12/2	G	1400	
12/3	GF	2500	
13/1	A	200	} >> 3632
13/2	G	2500	
13/3	GF	2500	
14	VS	400	400
16	GF	1000	1000
17	GF	1000	1000
18	GF	500	500
19	GF	500	500
20	GF	3600	3600
21	GF	4800	2210
22/11	GF	1900	} >> 2010
22/22	GF	2000	
23/11	GF	1500	} >> 1818
23/22	GF	2000	
24/1	G	1500	} >> 2034
24/2	GF	2300	
25/1	G	1800	} >> 2342
25/2	GF	2300	
26/1	G	2700	2700
26/2	GF	2300	2300
27	GR	1200	1200
28/1	G	2100	2100
28/2	GF	1800	1800
Übertrag			47561

Flächen: Flächengrößen sind in qm angegeben

Bei Angaben mit \* fehlt in der Handaufstellung des Integrationsregisters eine Flächenangabe, die Größe wurde anhand vorhandener Unterlagen selbst ermittelt.

Die Flächengröße von Flurstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich des B-Planes liegt, wurde anhand vorhandener Unterlagen selbst ermittelt.

Die Aufteilung der Fläche des Flurstücks 32 auf die beiden Geltungsbereiche der B-Pläne I und III wurde anhand vorhandener Unterlagen selbst ermittelt.

Nutzungsarten:	GF	Hof- und Gebäudefläche
	G	Garten
	A	Acker
	VS	Wege und Straßen
	GR	Grünland
	U	Unland
	SE	Sport- und Erholungsflächen
	H	Holzung
	WA	Wasser
	OE	Ödland
	SF	sonstige Flächen
	AB	Abbauland
	DE	Deiche und Dämme

ausgelegt vom  
12.01.94 - 02.02.94

*[Handwritten signature]*  
Bgm

