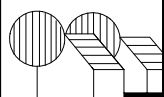
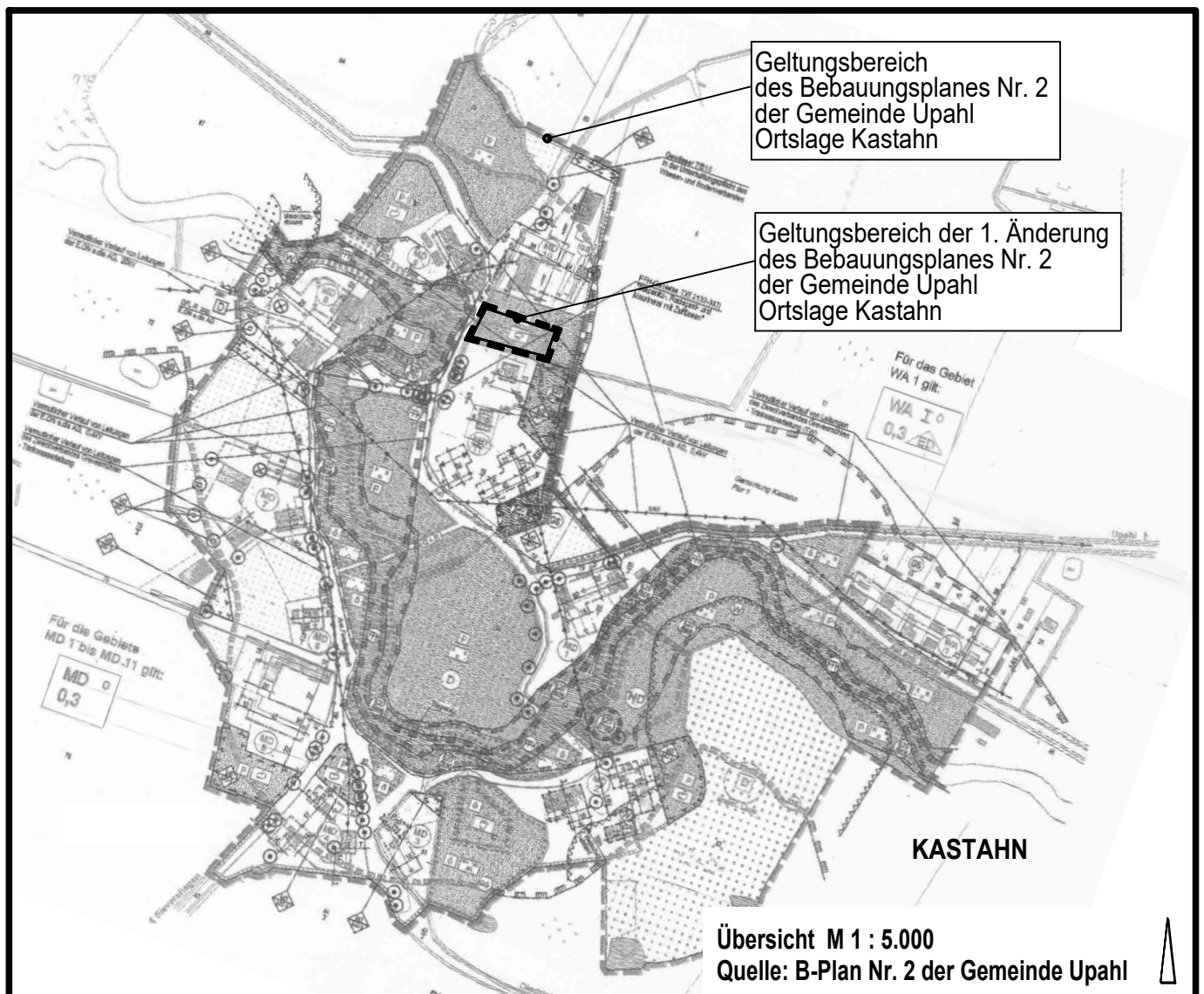


SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE UPAHL ORTSLAGE KASTAHN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand:

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG
DER ÖFFENTLICHKEIT
gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

KURZBEGRÜNDUNG

zur Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl Ortslage Kastahn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2. Planverfahren	2
2.1 Wahl des Planverfahrens	2
3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	4
3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	4
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.3 Naturräumlicher Bestand	4
3.4 Technische Infrastruktur	4
3.4.1 Verkehrsinfrastruktur	4
3.4.2 Ver- und Entsorgung	4
3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	5
4. Ziele und Zwecke der Planung	5
5. Arbeitsvermerke	5

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 17.10.2024 den Beschluss für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortslage Kastahn gefasst.

Die Gemeinde Upahl verfügt seit dem 15.07.2006 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 für die Ortslage Kastahn. Mit dem Bebauungsplan galt es, die bauliche Entwicklung der historisch gewachsenen Struktur zu regeln. Die Entwicklung hat sich bestätigt und innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes MD 11 soll die Möglichkeit der Errichtung eines in einem Dorfgebiet allgemein zulässigen sonstigen Wohngebäudes geschaffen werden.

Die Gemeinde Upahl nimmt hier den Antrag eines privaten Bauherrn zum Anlass mit dem Aufstellungsbeschluss das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 einzuleiten. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde stehen der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Kastahn nicht entgegen. Mit der Planung erfolgt die Reduzierung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese. Es handelt sich nicht um die vollständige Aufgabe der privaten Grünfläche, sondern es soll lediglich die Bebauungsmöglichkeit im Rahmen der Nachverdichtung für eine Teilfläche der privaten Grünfläche geschaffen werden. Die dörfliche Struktur wird sowie die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes werden beibehalten.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage Kastahn aufgestellt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Upahl entwickelt.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße „Am Forellenbach“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das bebaute Grundstück „Am Forellenbach“ Nr. 16
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück „Am Forellenbach“ Nr. 17
- im Westen: durch die Straße „Am Forellenbach“.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst eine Fläche von 900 m² und betrifft das Flurstück 9/5 der Flur 1, Gemarkung Kastahn.

2. Planverfahren

2.1 Wahl des Planverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ortslage Kastahn wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung innerhalb des MD 11 befindet. Die angrenzende Fläche von rund 900 m² soll für Siedlungszwecke im Rahmen einer Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage in Anspruch genommen werden. Damit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², der Geltungsbereich der 1. Änderung selbst umfasst rund 900 m². Somit ist der Änderungsbereich dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich weiterhin ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest.

Durch die Änderung wird insbesondere durch die geringe Flächengröße des Änderungsbereiches weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) begründet.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich Natura 2000-Gebiete. Es handelt sich um das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast und Maurinetal mit Zuflüssen (DE_2132-303) und um das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE_2233-401).

Aufgrund der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten die örtliche Erschließungsstraße und bereits angrenzende Wohnbebauung befindet, wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche des MD11 um ein Baugrundstück keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Art der baulichen Nutzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl entwickelt, so dass von der verfahrenserleichternden Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Gebrauch gemacht wird.

3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung „Am Forellenbach“ ist uneinheitlich strukturiert und entspricht im Wesentlichen einer Bebauung mit dörflichem Charakter also bestehend aus Hauptgebäuden und den dazugehörigen Nebengebäuden. Die Fläche des Änderungsbereiches ist derzeit unbebaut.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl am 22.06.2006 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Ortslage Kastahn ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.07.2006 in Kraft getreten. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Upahl Ortslage Kastahn.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Der Änderungsbereich nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die eine unbebaute Grünfläche darstellen.

3.4 Technische Infrastruktur

3.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Am Forellenbach“ verkehrstechnisch erschlossen und über den Kastahner Weg an die Stadt Grevesmühlen im Ortsteil Wotenitz angebunden.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße „Am Forellenbach“ und wird über diese medientechnisch erschlossen.

Im weiteren Planverfahren wird geklärt, ob die Löschwasserbereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Davon ist jedoch auszugehen, da der Grundschutz bereits für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten ist und für den Änderungsbereich nur eine geringe Nachverdichtung möglich und zulässig ist.

3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück im Änderungsbereich befindet sich im Besitz privater Eigentümer.

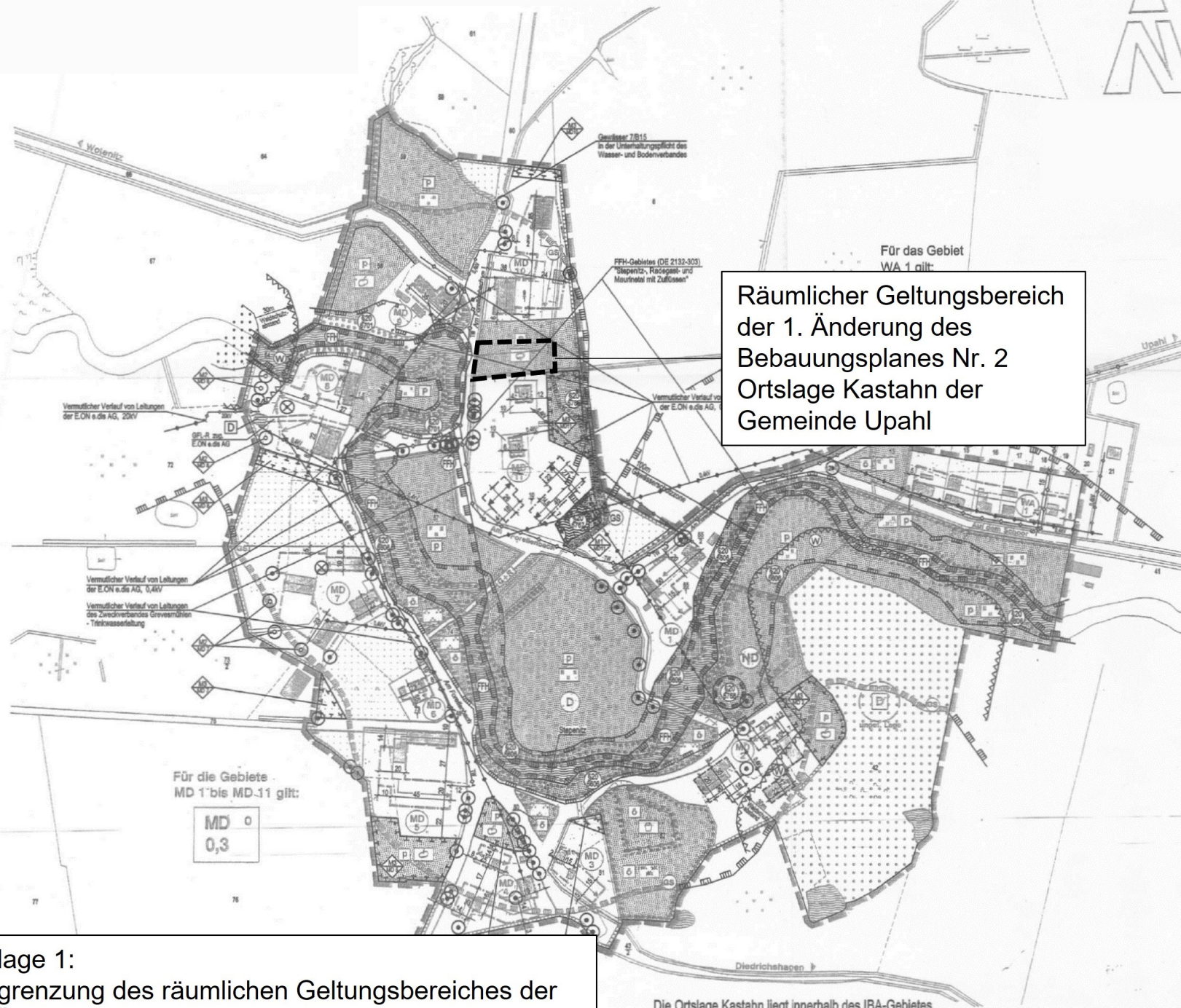
4. Ziele und Zwecke der Planung

Die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen bestehen in der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes MD11 um ein Baugrundstück. Innerhalb eines Dorfgebietes sind Wohngebäude allgemein zulässig. Ein Zusammenführen des Baugebiet MD11 und MD10 erfolgt nicht. Es handelt sich hierbei um die Reduzierung der privaten Grünfläche zugunsten einer baulichen Nachverdichtung.

5. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

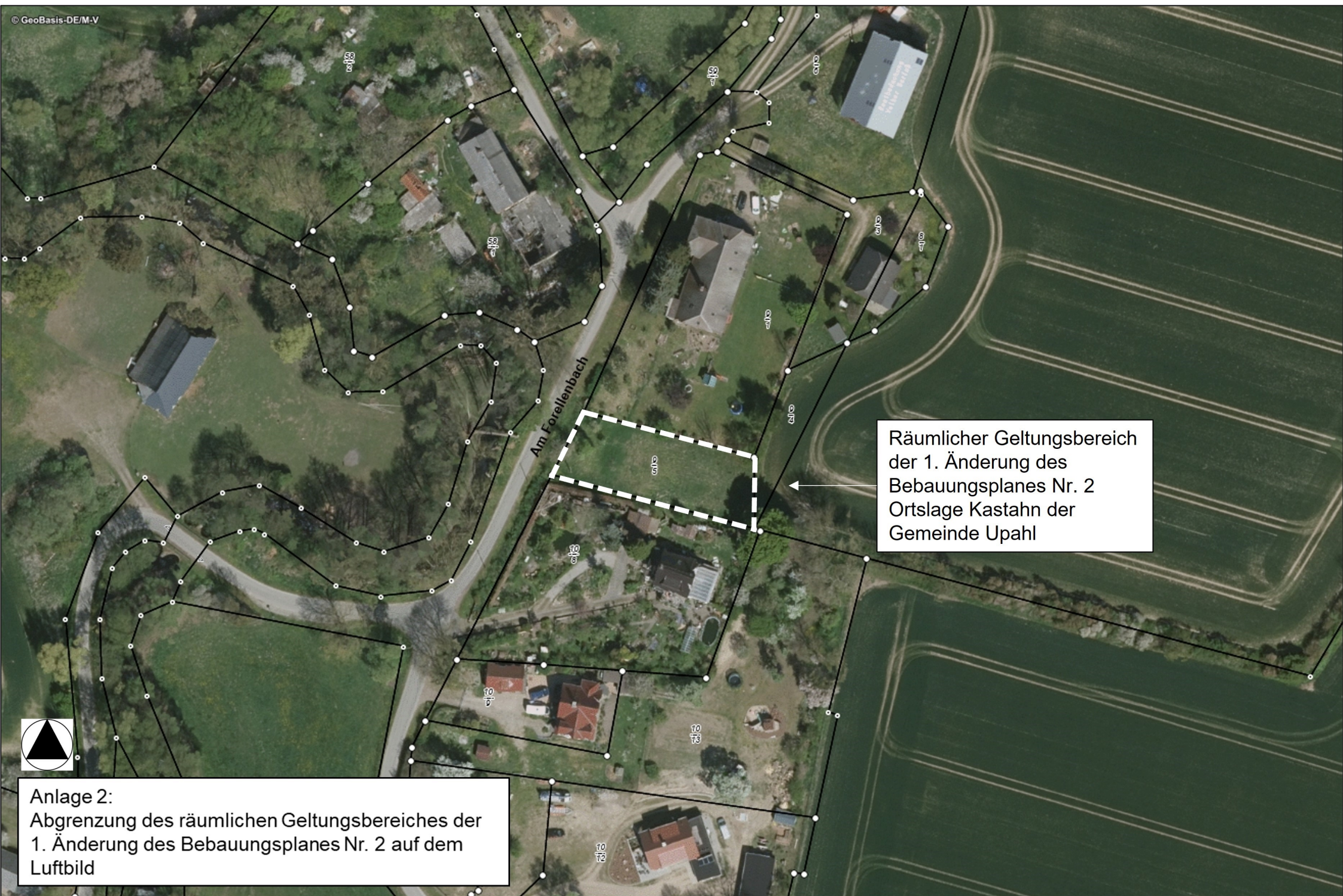


Räumlicher Geltungsbereich
der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2
Ortslage Kastahn der
Gemeinde Upahl

Anlage 1:
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf dem
Ursprungsbebauungsplan

Die Ortslage Kastahn liegt innerhalb des IBA-Gebietes
"Stepenitz-Maurine-Radegast" (MV 027).

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der
Deutschen Telekom AG.



Räumlicher Geltungsbereich
der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2
Ortslage Kastahn der
Gemeinde Upahl

Anlage 2:
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf dem
Luftbild