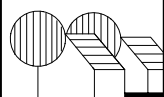
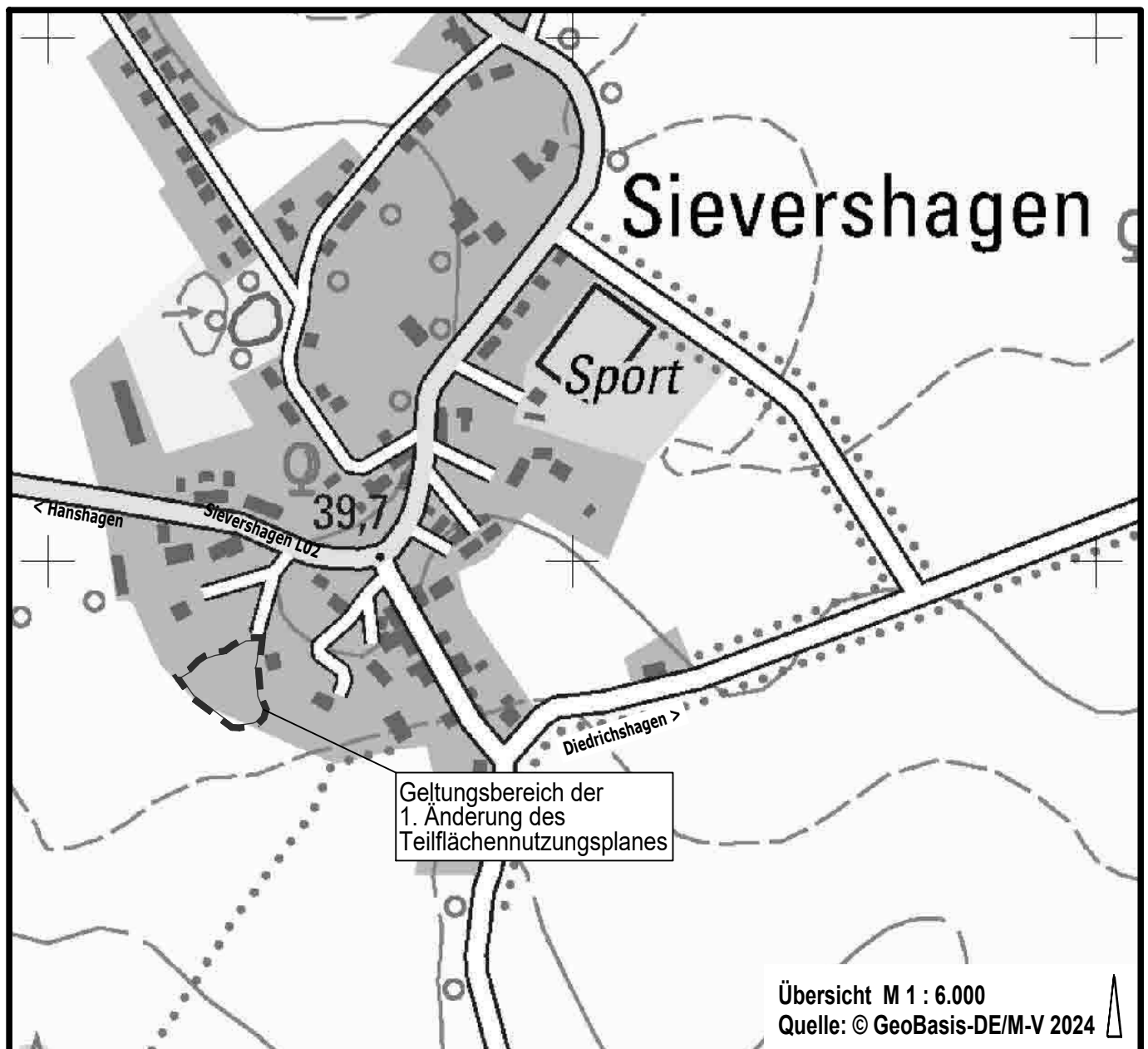


BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILGENEHMIGTEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER EHEMALIGEN
GEMEINDE HANSHAGEN IM ZUSAMMENHANG MIT
DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 11 FÜR DIE ERGÄNZUNG
DER SÜDWESTLICHEN ORTSLAGE IN SIEVERSHAGEN
ALS TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UPAHL



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 10. April 2025

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Upahl

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Wesentliche Rechtsgrundlagen	3
1.4	Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
1.5	Bestandteile des Flächennutzungsplanes	4
2.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	5
2.1	Planverfahren	5
2.2	Verfahrensdurchführung	7
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	7
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	9
3.4	Landschaftsplan	9
3.5	Flächennutzungsplan	10
3.6	Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
4.	1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen	10
4.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes	10
4.2	Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes	10
4.3	Flächenbilanz	11
5.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
6.	Klimaschutz	11
7.	Umwelt, Natur und Landschaft	12
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14

1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen

TEIL 2	Ausfertigung	15
1.	Beschluss über die Begründung	15
2.	Arbeitsvermerke	15

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Upahl verfügt seit dem 24.04.2004 über den wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet in den damaligen Gemeindegrenzen. Durch die Fusion der Gemeinde Hanshagen mit den Ortsteilen Sievershagen und Blieschendorf am 01.01.2011 mit der Gemeinde Upahl und die Fusion der Gemeinde Plüschow am 01.01.2019 mit der Gemeinde Upahl verfügt die Gemeinde Upahl somit über drei wirksame Teilflächennutzungspläne mit verschiedenen Änderungen. Die ehemalige Gemeinde Hanshagen verfügt über einen teilgenehmigten wirksamen Flächennutzungsplan seit dem 14.03.2000. Eine Änderung des teilgenehmigten wirksamen Flächennutzungsplanes ist bisher nicht erfolgt. Mit diesem Verfahren wird die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl für den teilgenehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der ehemaligen Gemeinde Hanshagen in seinen Grundzügen dar. Im Flächennutzungsplan sind für die Ortslage Sievershagen Flächen für die bauliche Nutzung dargestellt, die dem damaligen Stand der Bewertungen entsprachen. Der Übergang der Siedlungsflächen und den dazugehörigen Grünflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgte somit nicht parzellenscharf, sodass Abweichungen zwischen der realen Nutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung hingenommen wurden. Es wurden die allgemeinen Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung dargestellt.

1.2 Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen (als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Upahl) wird die wirksame Fassung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen unter Verwendung der aktuellen Topographischen Karte (© GeoBasis DE/M-V 2024) genutzt.

1.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember

1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung in 2024 (GVOBl. MV S. 351).

1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen wird wie folgt begrenzt:

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



Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen;
Quelle © GeoBasis-DE/M-V 2022

1.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehenen Änderungen, sodass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

2. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Upahl hat die Absicht, im Ortsteil Sievershagen die Arrondierung der Ortslage durch eine Bebauung zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken zu ermöglichen. Es handelt sich um die städtebaulich und landschaftlich sinnvolle Arrondierung der Ortslage.

Um dieses Ziel umzusetzen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl am 28.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen nach den Bestimmungen des § 13b BauGB gefasst. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22) ist ein Planverfahren nach § 13b BauGB unzulässig. Das begonnene Verfahren konnte so nicht mehr fortgeführt werden. Als Alternative zur Durchführung eines zweistufigen Regelverfahrens und des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erwogen.

Im Abstimmungsprozesses mit der Behörde hat diese dargelegt, dass zur Realisierung des konkreten beabsichtigten Bauvorhabens die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht zielführend ist. Für ein im Maßstab der umliegenden Bebauung entsprechendes Vorhaben wäre die Ergänzungssatzung schon geeignet. Unter Berücksichtigung der Kubatur der Bebauung würden sich am Ende selbst, wenn die Lage des Gebäudes innerhalb der Satzung regelbar wäre, keine Möglichkeiten für eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB ergeben. Das Einfügungsgebot wäre nicht beachtet.

Die Gemeinde hat folgerichtig einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren fort. Die Gemeinde Upahl hält an ihren Planungszielen fest und möchte die Arrondierung der Ortslage durch eine Bebauung zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken ermöglichen.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde verfügt für den Ortsteil Sievershagen über einen teilgenehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen. Die Fläche stellt sich als Arrondierung der bebauten Ortslage dar und ist im teilgenehmigten Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen erforderlich.

2.1 Planverfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen hat die drei Ortsteile des Gemeindegebietes dargestellt und betrachtet. Der Ortsteil Sievershagen stellt sich als kompakter Siedlungskörper mit einem lückigen Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft und zu den landwirtschaftlichen Flächen dar. Der Siedlungskörper ist von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen umgeben, die nicht der realen Nutzung der Flächen entsprechen. Die geplante Bebauung zwischen zwei

bebauten Grundstücken ist geeignet den Siedlungskörper abzurunden und den lückigen Siedlungsrand zu ergänzen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Arrondierung des Siedlungskörpers nicht berührt. Die städtebauliche Grundkonzeption des Ortsteils Sievershagen bleibt bestehen. Die Siedlungsflächen werden weiterhin von Grünflächen und daran angrenzend von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Für den kleinräumigeren Teilbereich im Ortsteil Sievershagen erfolgt eine Arrondierung der Wohnbaufläche mit anschließender Grünfläche als Abrundung des lückigen Siedlungsrandes.

Diese Teilfläche verbindet zwei bereits bebaute Grundstücke und ermöglicht die Errichtung eines weiteren Baukörpers, was als sinnvolle städtebauliche Ergänzung unter ressourcensparendem Umgang zu beurteilen ist. Die Fläche besitzt eine Größe von 0,39 ha und stellt in ihrer realen Nutzung Grünfläche dar. In der nachfolgenden Abbildung ist die kleine, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand der Ortslage dargestellt. Bezogen auf die Maßstabsebene des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen handelt es sich um eine sehr kleinflächige Anpassung und Arrondierung des Siedlungsrandes, sodass für die Arrondierung unter Bewertung der Größe des Änderungsbereiches und der vorhandenen Bodennutzungen das Verfahren nach § 13 BauGB gerechtfertigt ist.



Abb. 2: Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche am Rand der Ortslage
Quelle © GeoBasis-DE/M-V 2023

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

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Der Änderungsbereich befindet sich in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,4 km Entfernung zum Änderungsbereich.

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

Von einer Wohnbaufläche können in der Regel 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 § 13 BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung einzustellen.

2.2 Verfahrensdurchführung

Für das vereinfachte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird somit von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die weiteren Verfahrensschritte werden fortgeschrieben.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Upahl gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Upahl ohne zentralörtliche Funktion ist dem Nahbereich des zentralen Ortes und Mittelzentrums Grevesmühlen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken Programmsatz 4.2 (2) **(Z)** Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1.(5) **(Z)**).

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplintern sind zu vermeiden. (Programmsatz 4.1.(6) **(Z)**).

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche in einer Größe von 0,39 ha verbindet zwei bereits bebaute Grundstücke und arrondiert so den Siedlungsrand im Übergang zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung RREP WM (TF SE) vom 07.06.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

Die Gemeinde Upahl liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum und ist dem Nahbereich Grevesmühlen zugeordnet. In strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (RREP WM 3.1.1.(5) (G)).

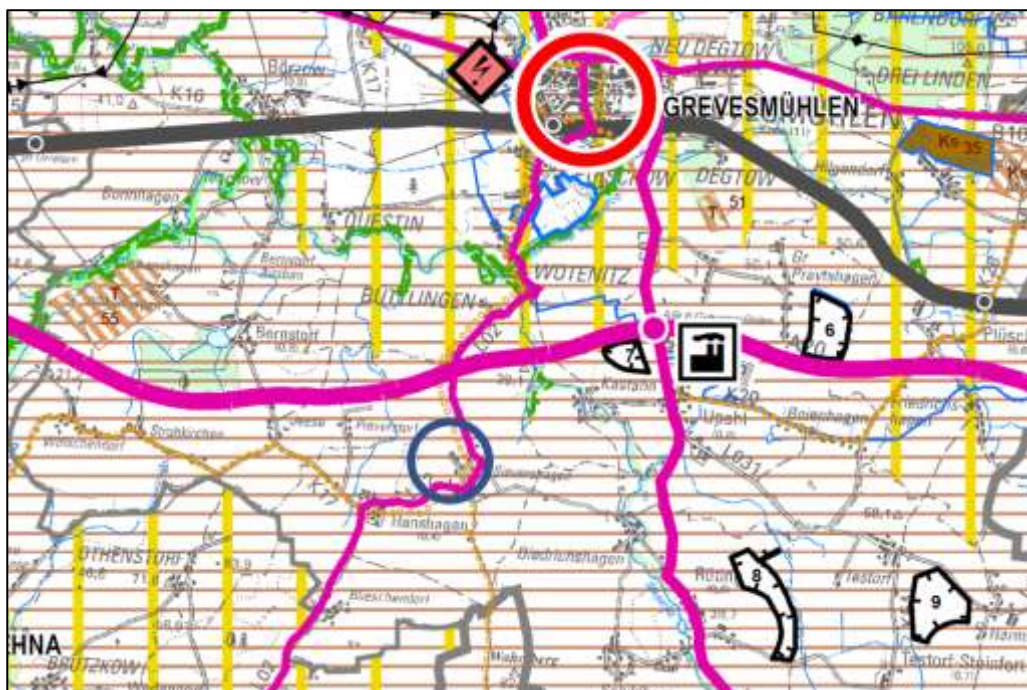


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Upahl, Ortsteil Sievershagen (blau umrandet)

Für den Ortsteil Sievershagen ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** RREP WM (TF SE) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Mit dieser Planung erfolgt die Arrondierung der bebauten Ortslage durch die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken. Es handelt sich um eine innerörtliche Baulandreserve in Siedlungsrandlage für ein weiteres Baugrundstück. Eine Alternativenprüfung wird in diesem Fall für ein Baugrundstück als entbehrlich angesehen.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich gemäß RREP WM (TF SE) Programmsatz 4.2 (5) **(Z)** auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto)/ 500 Einwohner möglich. In der landesplanerischen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wird für die Gemeinde Upahl von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 2,0 ha ausgegangen. Mit der Planung erfolgt eine Flächenausweisung von 0,17 ha Wohnbaufläche. Die Zielsetzung des RREP WM (TF SE) wird bei der Wohnbauflächenausweisung von 0,17 ha erfüllt.¹

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung vom September 2008 (GLRP WM, 2008) ausgeformt. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen für den verbindlichen Plangeltungsbereich ergeben sich keine Anforderungen die aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg zu beachten sind.

3.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Upahl verfügt über einen Teillandschaftsplan im Ortsteil Upahl. Für die ehemalige Gemeinde Sievershagen ist kein Landschaftsplan vorhanden. Für die landschaftliche Entwicklung des Gemeindegebietes werden die Darlegungen und Darstellungen des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes als ausreichend erachtet.

¹ Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Stellungnahme vom 20.12.2024 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen

3.5 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll ausschließlich für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen durchgeführt werden.

3.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) und VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) befinden sich in ca. 1,4 km Entfernung von dem Änderungsbereich. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsbereiches, der geplanten Nutzung und den bereits dazwischenliegenden baulichen Nutzungen ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzzwecke der Natuar-2000 Gebiet nicht darstellbar.

4. 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen

4.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes

Im wirksamen teilgenehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hanshagen ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes formal als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt; sie wird jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Darstellung der Siedlungsbereiche auf der Grundlage der aktuellen Topographischen Karte (© GeoBasis DE/M-V 2024) stellt für den Änderungsbereich bereits einen Siedlungsbereich dar. Das entspricht der Realnutzung und ist entsprechend der Darstellung in Abbildung 2 erkennbar.

4.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes werden folgende Flächennutzungen und Darstellungen getroffen:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Die Planungsziele bestehen in der Arrondierung der Ortslage durch eine Bebauung zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken und einer Abgrenzung des Siedlungsrandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Umsetzung der Planungsziele dient der Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines strukturschwachen ländlichen Raumes. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ist durch die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine weitere Bebauungsmöglichkeit zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken nicht berührt. Die verfolgten Planungsziele stehen somit einer geordneten

städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Upahl im Ortsteil Sievershagen nicht entgegen.

4.3 Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzung (in ha)		Zukünftige Flächennutzung gemäß 1. Änderung (in ha)	
Flächen für die Landwirtschaft	0,39	Wohnbaufläche (W)	0,17
		Grünfläche - Gartenland	0,22
Summe	0,39	Summe	0,39

5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (2) **(Z)**, Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes werden real ca. 210 m² landwirtschaftliche Fläche mit einer Wertzahl von 30 in Anspruch genommen. Die Begrenzung der landwirtschaftlichen Fläche am Rand der Ortslage im Übergang zur Ortslage mit angrenzenden Grünflächen ist in Abb. 2 ableitbar und nachvollziehbar dargestellt. Die landwirtschaftliche Fläche von ca. 210 m² wird in die zukünftige Nutzung als Gartenland aufgrund der bestehenden Realnutzung mit einbezogen werden. Eine bauliche Nutzung der Fläche wird mit Planänderung nicht vorbereitet. Der begrenzte Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist in diesem Fall unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse hinzunehmen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftungsgrenze weicht geringfügig von der Pachtbegrenzungsfläche und den Eigentumsgrenzen ab, sodass eine geringfügige Verschiebung der realen Nutzung erfolgt ist. Dies wäre unabhängig von der Planung ohnehin anzupassen.

6. Klimaschutz

Die Flächen des Änderungsbereiches haben aufgrund der Einbettung in bereits vorhandene Bebauung eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Der Standort besitzt keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Maßnahmen der Klimaanpassung sind aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes für diesen Standort nicht erkennbar.

Die Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien stellt einen Beitrag dar, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Im Rahmen der 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes werden selbst keine Aussagen zu erneuerbaren Energien getroffen. Regelungen hierzu können im Rahmen der Abschtichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

7. Umwelt, Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind in dem vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Die entsprechenden Belange sind gleichwohl in die Abwägung einzustellen. Zudem erfolgt auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanung eine Umweltprüfung und die Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Änderungsbereiches in der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die angrenzende Bebauung und angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering bis mittel eingeschätzt. Es ist innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Im Änderungsbereich befinden sich Einzelbäume und in Teilen zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen eine Reihe Kopfweiden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Boden

Die Fläche des Änderungsbereiches stellt sich als brachgefallene Grünlandfläche dar. Die Fläche ist unbebaut. Mit der Planung wird eine zusätzliche Baufläche mit einer Größe von 0,17 ha planungsrechtlich vorbereitet. Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme finden Eingriffe in das Schutzgut Boden statt. Der Verlust der Bodenfunktionen ist auch bei kleinen Flächen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Aufgrund der Lage zwischen bebauten Bereichen und der vorhandenen Erschließung besitzt der Standort keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen. Mit der nachhaltigen Versiegelung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt und der Verlust von Bodenfunktionen gegeben. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden die Maßnahmen geregelt und festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Mit der Versiegelung und Teilversiegelung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenwasserabflusses und damit verbunden zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dies ist aufgrund der Grünflächen problemlos im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren nachweisbar.

Klima/Luft

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich durch die Siedlungsrandlage um einen klimatisch günstigen Bereich. Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbaufläche ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im Änderungsbereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Mit der Umsetzung der Planung werden neben der Wohnbebauung größere Garten- und Freiflächen beibehalten bzw. entstehen. Dies ergibt sich bereits aus der Flächenbilanz des Änderungsbereiches. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft entsteht voraussichtlich nicht.

Aufgrund der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes, sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam.

Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches zwischen zwei bebauten Grundstücken erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers und eine Abgrenzung des Siedlungsrandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Es gehen keine bedeutenden landschaftlichen Elemente verloren.

Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Grünland-/Gartenlandfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die vorhandenen Kopfweiden in Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche bleiben erhalten.

Die zukünftige Ortsrandbebauung rundet den Ortsteil gegenüber der Landschaft ab und vervollständigt das dörfliche Ortsbild. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden im nachgelagerten Verfahren berücksichtigt.

Mensch, menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Der Änderungsbereich ist durch die angrenzende bestehende Wohnbebauung anthropogen vorbelastet. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Wechselwirkungen entstehen durch die geplanten Versiegelungen und die Nutzung der Fläche. Es gehen Biotopstrukturen und Lebensräume dauerhaft verloren und die geplanten Nutzungen haben auch Auswirkungen auf den Boden. Damit verbunden sind gleichzeitig Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf das lokale Klima. Die Wechselwirkungen bleiben weitestgehend auf den Änderungsbereich begrenzt. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu bewerten und festzusetzen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind vorzugsweise eingriffsnah auszugleichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde. Die Fläche würde weiter als Brachfläche liegen bleiben und zunehmend verwildern.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das verfolgte Planungsziel steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtgemeindlichen Konzept ist durch die 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen nicht zu erwarten. Die begrenzte geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen.

Aufgrund der unbedeutenden Größe der neu ausgewiesenen Baufläche können keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt werden.

Die Ermittlung und Festsetzung des konkreten Ausgleichsbedarfes erfolgt in dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Hanshagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für die Ergänzung der südwestlichen Ortslage in Sievershagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Upahl, den..... (Siegel)

.....
Steve Springer
Bürgermeister der Gemeinde Upahl

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Upahl durch das:

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