

**Begründung zur**  
**1. Änderung**  
**des Bebauungsplans Nr. 1/I**  
**der Gemeinde Klein Upahl**

**23. August 2022**

23. August 2022

---

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Stand und Art des Planverfahrens, qualifizierter B-Plan
- 02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans
- 03. Änderungen der Planung
- 04. Landesplanerische Stellungnahme
- zu 3. Räumlicher Geltungsbereich  
Rechtsgrundlagen

## **01. Stand und Art des Planverfahrens, qualifizierter B-Plan**

Der B-Plan Nr. 1/I der Gemeinde Klein Upahl wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2007 rechtskräftig. Zuvor wurde ab 1991 der B-Plan Nr. 1 aufgestellt und am 25.09.1996 rechtskräftig.<sup>1</sup>

Die 1. Änderung des B-Plans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist wegen der Einhaltung folgender Kriterien anwendbar:

- Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung in einem seit vielen Jahren überplanten und bereits bestehenden Siedlungsbereich
- Die von der Änderung der Planung betroffene bebaubare Grundfläche ist offensichtlich deutlich kleiner als die zulässige Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>, der gesamte Geltungsbereich der 1. Planänderung hat einschließlich der großen Grünfläche eine Größe von 12.255 m<sup>2</sup> (siehe Abschnitt Zu 3.)
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB beinhaltet ausdrücklich innerhalb eines Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.<sup>2</sup>

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB soll von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden; § 4c wird nicht angewendet.

Die Gemeinde Klein Upahl verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der B-Plan Nr. 1 wurde auf der Grundlage von § 246a Abs. 1 Satz 1 Ziff.3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauZVO in den damals geltenden Fassungen vorzeitig

---

<sup>1</sup> Begründung zur Neufassung des B-Plans Nr. 1/I vom Juli 2006

<sup>2</sup> Hinweise zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2007, Seite 350, Absatz 2.1.2.1

aufgestellt. Der B-Plan Nr. 1 basiert auf der Vorentwurfsfassung des F-Plans und berücksichtigt somit auch die städtebaulichen Ziele besonders im Hinblick auf die Offenhaltung für eine zukünftige Dorfentwicklung. Damit stehen die Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde sowie insbesondere den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.<sup>3</sup>

Die Gemeinde ist der Auffassung, das Klein Upahl über eine gewachsene Struktur und einen weite Teile der Ortslage umfassenden B-Plan verfügt und sich neue Entwicklungen dieser Struktur unterordnen. Wegen fehlender zentralörtlicher Funktion ist die Entwicklung von Bauflächen in der Gemeinde eng begrenzt.

Für die mit der 1. Änderung des B-Plans 1/I beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Klein Upahl ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Das Amt Güstrow-Land hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Schreiben vom 26.04.2022 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

## **02. Anlass, Ziele und Begründung der Änderung des B-Plans**

Im mittleren Bereich des B-Plans sollen für die dort am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets gelegenen Grundstücke die überbaubaren Grundstücksflächen optimiert werden. Der Gemeinde Klein Upahl liegen dazu Anträge der Grundstückseigentümer vor.

Das Flurstück 70/9 ist in der bisherigen Planung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche. Der bisherige völlige Verzicht auf überbaubare Grundstücksflächen ist schwer nachvollziehbar. Nach ursprünglicher Begründung sollen Baugrundstücke mindestens 20 m breit sein, damit sollen weitere Grundstücksteilungen eingegrenzt werden. Die Mindestbreite wurde in TF 1.1 festgesetzt. Diese Mindestfestsetzung widerspricht jedoch dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Auf den Flurstücken 69/4 und 69/5 war eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB ausgewiesen.

Die Gemeinde möchte eine Nachverdichtung der vorhandenen Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB unter Beachtung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

---

<sup>3</sup> Begründung des B-Plans Nr. 1, vermutlich von 1996

23. August 2022

---

Für die festgesetzte „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ist in den Begründungen von 1996 und 2006 keine konkrete Aussage enthalten. Der ursprüngliche Grundgedanke war die Erhaltung bestehender Obstwiesen. Die Obstwiesen haben sich im Geltungsbereich des B-Plans jedoch verändert. Durch Windbruch, Baumkrankheiten und Alter der Bäume sind zahlreiche Abgänge zu verzeichnen. Auf den gesamten Wohngrundstücken hat sich dafür eine intensive Durchgrünung mit zahlreichen Obstbäumen entwickelt. Aufgrund des Alters der Neupflanzungen von größtenteils mehr als 20 Jahren haben sich beachtliche Baumkronen entwickelt. Wegen der oben beschriebenen Entwicklung und aus Gründen der Gleichbehandlung mit Nachbargrundstücken wird künftig auf Ausweisung einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ auf den Flurstücken 69/4 und 69/5 verzichtet. Bei der Neuaufstellung des B-Plans 1/I wurde in anderen Bereichen des Geltungsbereichs bereits auf solche Flächenausweisungen verzichtet.

Bei der Befassung mit den o.g. Änderungen wurde festgestellt, dass am Flurstück 70/8 die Baugrenze in südwestlicher Richtung in die ausgewiesene Grünfläche hineinragt. Diese Baugrenze wurde auf die Flurstücksgrenze zurückgesetzt.

Wegen der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer wurden die Baugrenzen auf den Flurstücken 69/4 bis 70/8 nach gleichen Prinzipien (Abstände zu Flurstücksgrenzen) ausgerichtet.

Mit der Rechtswirksamkeit des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) am 01.03.2010 wurde der Gewässerschutzstreifen an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr von 100 m Breite auf 50 m Breite reduziert. Die neue Grenze des Gewässerschutzstreifens wurde in der Planänderung dargestellt.

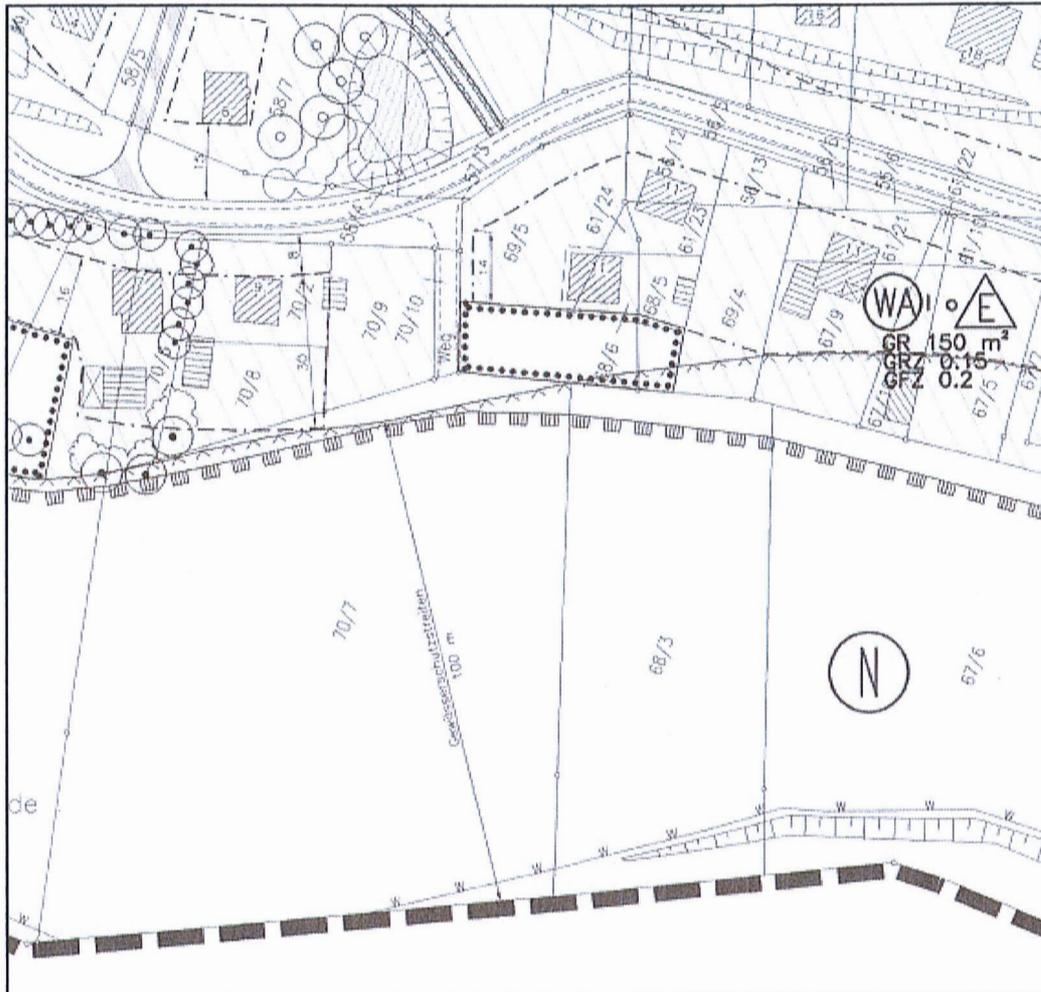
Die Gemeinde Klein Upahl möchte jedoch den Abstand von 100 m zwischen Bebauung und Wasserkante des Upahler Sees beibehalten.<sup>4</sup> Die geänderte Baugrenze wurde dementsprechend festgesetzt.

---

<sup>4</sup> Auszugsweise Abschrift aus der Niederschrift über die Hauptausschuss-Sitzung vom 07.06.2022

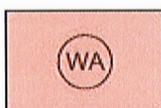
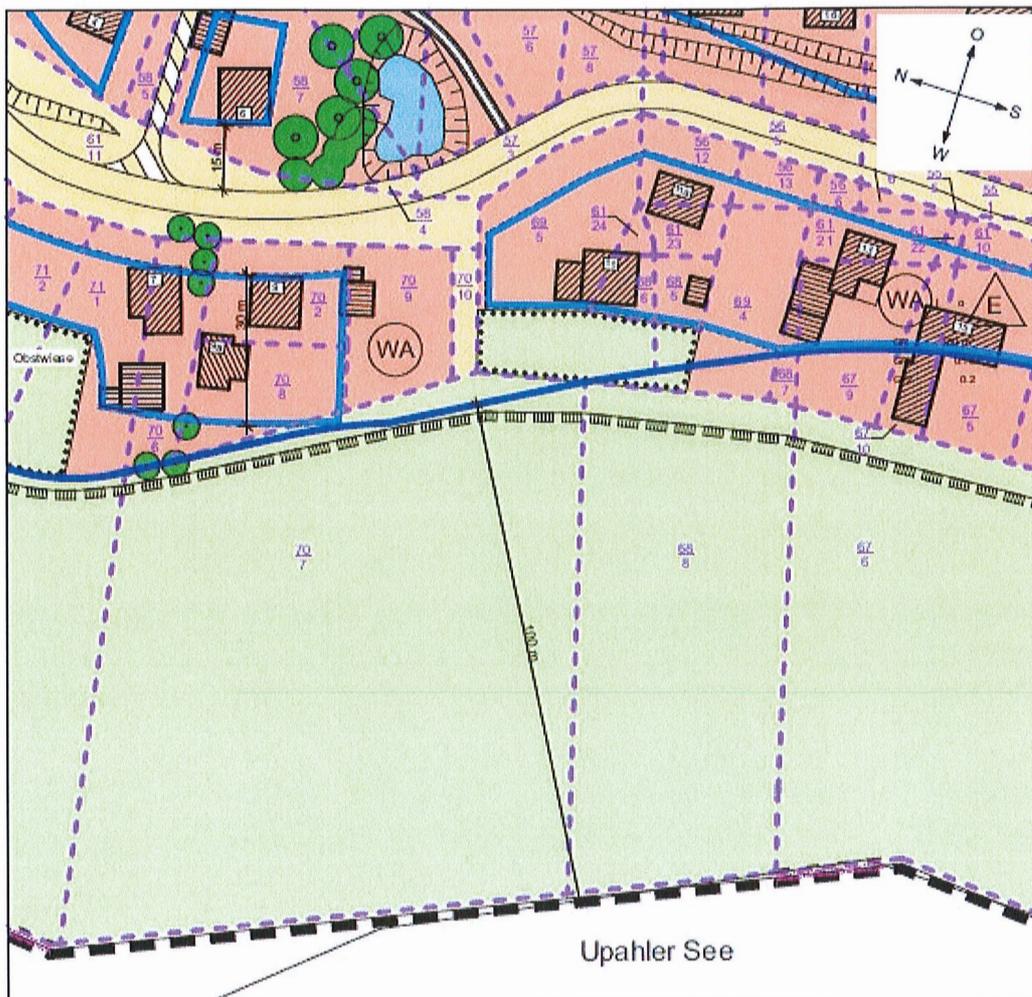
### 03. Änderungen der Planung

Auszug der bestehenden Planung für den Geltungsbereich der 1. Änderung



23. August 2022

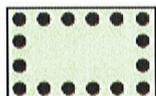
## Übertragung der Festsetzungen der bestehenden Planung in heutige Darstellung



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)



Baugrenze



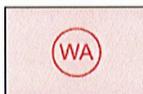
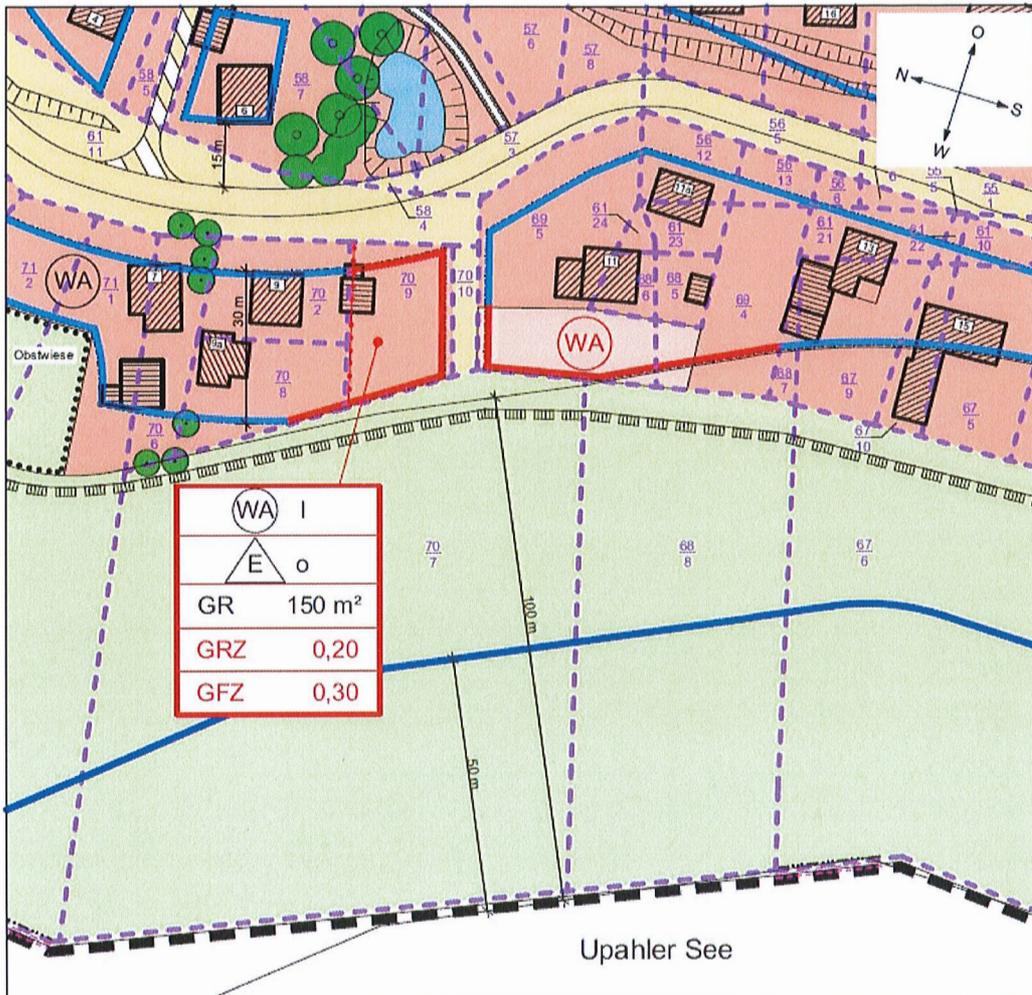
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von  
Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



Grenze des 100 m - Gewässerschutzstreifen  
(Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V vom  
21.07.1998)

23. August 2022

### Darstellung der Planung nach 1. Änderung



Allgemeines Wohngebiet nach 1. Änderung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA I	
E o	
GR	150 m <sup>2</sup>
GRZ	0,20
GFZ	0,30

allgemeines Wohngebiet, max. Zahl der Vollgeschosse  
 nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise  
 maximale zulässige Größe der Grundflächen  
 maximale zulässige Größe der Grundflächenzahl  
 maximale zulässige Größe der Geschossflächenzahl



Baugrenze neu nach 1. Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 hier: Maß der baulichen Nutzung



Grenze des 50 m - Gewässerschutzstreifen  
 (§ 29 NatSchAG M-V)

23. August 2022

---

Zur bestehenden Planung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Baugrenzen auf den Flurstücken 69/4, 69/5, 70/7, 70/8 und 70/9 geändert bzw. ergänzt
- Die textliche Festsetzung 1.1: „Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 20 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)“ wird für das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 1/I ersatzlos aufgehoben.
- Wegen der geringen Größe des Flurstücks 70/9 von nur 597 m<sup>2</sup> wird dort die GRZ auf 0,2 und die GFZ auf 0,3 festgesetzt.
- „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ von den Flurstücken 69/4 und 69/5 entfernt und dafür allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- Grenze des neuen Gewässerschutzstreifens in 50 m Entfernung zum Upahler See eingetragen.
- Die Grenze des ehemaligen Gewässerschutzstreifens in 100 m Entfernung zum Upahler See wird in eine schwarze Hilfslinie geändert.
- Flurstücke 68/7 und 67/9 entsprechend Luftbild von <https://www.geoportal-mv.de/gaia> vom 09.05.2022 geändert.
- Gebäudebestand wurde auf den Flurstücken 61/21, 67/5, 67/10, 68/6, 68/7, 69/5, 70/2, 70/8 und 70/9 entsprechend Luftbild aktualisiert.
- In der Planzeichenerklärung des bisherigen B-Plans werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. § 5 beschreibt jedoch die Dorfgebiete, allgemeine Wohngebiete sind unter § 4 definiert.  
In der neuen Planzeichenerklärung wird auf § 4 BauNVO verwiesen.

#### **04. Landesplanerische Stellungnahme**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat folgende Beurteilung des Vorhabens im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme verfasst:

„Belange der Raumordnung stehen den mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/I der Gemeinde Klein Upahl verfolgten Planungszielen nicht entgegen.

Die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenpotenziale entspricht dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innenvor Außenentwicklung, und wird deshalb vor dem Hintergrund der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und dem damit im Zusammenhang stehenden LEP-Programmsatz 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Die Planänderung ist aus landesplanerischer Sicht als geringfügig anzusehen.“<sup>5</sup>

Im Rahmen der Beteiligung gemäß BauGB § 4 (2) hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung folgendes Ergebnis der Prüfung mitgeteilt:

---

<sup>5</sup> Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 30.06.2022

23. August 2022

---

„Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass Erfordernisse der Raumordnung den mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/I der Gemeinde Klein Upahl verfolgten Planungszielen nicht entgegenstehen. Überdies verweise ich auf meine Stellungnahme vom 30.06.2022 zur Planungsanzeige, die weiterhin Gültigkeit behält.“<sup>6</sup>

## **05. Denkmalschutz**

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**Im Übrigen behält die Begründung vom Juli 2006 weiterhin Gültigkeit. Es gelten nur folgende Änderungen und Ergänzungen bzw. Aktualisierungen.**

## **zu 3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 1/I besteht aus folgenden Flurstücken der Flur 1 der Gemarkung Klein Upahl:

69/4	708 m <sup>2</sup>
69/5	1.323 m <sup>2</sup>
70/7	9.082 m <sup>2</sup>
70/8	545 m <sup>2</sup>
70/9	597 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	12.255 m <sup>2</sup>

Dieser Geltungsbereich hat eine Größe von 12.255 m<sup>2</sup>.

---

<sup>6</sup> Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.07.2022

Ausnahmsweise wird die textliche Festsetzung 1.1 für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1/I ersatzlos aufgehoben.

## **zu 6. Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserversorgung

Wasserversorgungstechnisch können die neugebildeten Baugrundstücke über die Trinkwasserversorgungsleitung da 63 PEh in der Seestraße versorgt werden.

### Löschwasserbereitstellung

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

### Schmutzwasser

Im Plangebiet besteht eine dauerhaft dezentrale Schmutzwasserentsorgung. Für Neubebauungen ist auf dem Grundstück eine biologische Kleinkläranlage oder eine abflusslose Sammelgrube (Grundstücksentwässerungsanlage) zu errichten. Diese ist bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen, bzw. eine Genehmigung zu beantragen. Die Entsorgung des Schmutzwassers bzw. des Abwasser-/Schlammgemisches erfolgt über den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg. Es ist zu beachten, dass für die Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlage einer ordnungsgemäßen Anfahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten ist. Die Zufahrt ist für eine Belastung von 18 t und einer Fahrbahnbreite von ~ 3,50 m vorzuhalten.

### Niederschlagswasser

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Stellungnahme des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg vom 05.08.2022

23. August 2022

---

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung 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
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Klein Upahl, 23. MRZ. 2023

A. Bone

Bornemann  
Bürgermeisterin

