

# **B E G R Ü N D U N G**

**zur**

**Satzung der Gemeinde Klein Upahl  
Kreis Güstrow**

**über die**

**1. Änderung des  
Bebauungsplanes III  
“Dorfmitte / Seeufer”  
Klein Upahl**

## **Inhalt**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsziel**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestandsbeschreibung**
- 5. Einzelfragen der Planung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umweltbericht - Grünordnung**

## 1. Rechtsgrundlagen

1991 beschloss die Gemeindevertretung die Aufstellung eines Bebauungsplanes III der die "Dorfmitte" bis zum "Seeufer" des Upahler Sees umfasst.

Erst 1999 wurde der B-Plan genehmigt und am 04.02.2000 rechtskräftig.

2001 wurde die Aufstellung einer 1. Änderung die im wesentlichen die Anlage eines Tennisplatzes zum Anliegen hatte, beschlossen.

Nach Erreichung des Standes § 33 BauGB wurde die 1. Änderung bisher nicht weiterbearbeitet.

Da zwischenzeitlich weiter Änderungsbedarf in Bezug auf die Baunutzung in einem Teilgebiet entstanden ist, soll die 1. Änderung vollständig neu bewertet werden.

Die Gemeinde Klein Upahl beabsichtigt auf der Grundlage des §§ 1, 2, 8, 9 und 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2005, BGBl. S. 2414) eine 1. Änderung des B-Planes Nr.3 aufzustellen.

Die Änderung umfasst die Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten des B-Plangebietes, die Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem kleinen Teilbereich im Zentrum des B-Gebietes, die Anpassung eines Baufeldes sowie die Einarbeitung des aktuellen Flurstücks- und Gebäudebestandes.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für Klein Upahl nicht vor.

Die 1. Änderung erfolgt daher auf Grundlage des § 8 Abs. 2 BauGB, da der Bebauungsplan ausreicht um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes III erfolgt entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Besonders berücksichtigt werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) mit dem Ziel der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und der Anpassung vorhandene Ortsteile.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei den geplanten Änderungen zu berücksichtigen.

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a werden beachtet.

In Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird ein entsprechender Ausgleich für die sich aus der 1. Änderung ergebenden möglichen Eingriffe ermittelt und festgeschrieben.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die geplante Änderung des B-Planes III nicht erforderlich, da § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB betont, dass sich die Umweltprüfung nur auf die erheblichen Umweltauswirkungen bezieht.

Aus dem Erheblichkeitskriterium ergibt sich, dass solche Umweltbelange für die Ermittlung und Bewertung außer Betracht bleiben können, die von dem jeweiligen Plan, hier 1. Änderung, überhaupt nicht betroffen sind.

Darüber hinaus werden auch nicht erhebliche Beeinträchtigungen als tolerierbar und daher nicht prüfungsrelevant hingenommen.

(Hinweise zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2004, Nr. 35, S. 748)

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird abgesehen, da die Unterrichtung über die geplante Änderung zuvor bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist und die 1. Änderung sich auf dem Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs.1 BauGB).

## **2. Planungsziel**

Der Geltungsbereich soll im Osten des Plangebietes um die Fläche des Tennisplatzes erweitert werden. Weiterhin soll eine an den Tennisplatz und an das Mischgebiet aus B-Plan Nr.1 angrenzende Fläche einbezogen werden. Diese wurde bis Anfang der 90-iger Jahre als landwirtschaftliches Betriebsgelände genutzt. Auf ihr befindet sich ein größerer leerstehender Stall in einem desolaten Zustand und zwei kleinere Stallruinen.

Auf dieser Fläche soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Vereinshauses für den Tennisplatz geschaffen werden.

Im Zentrum des Plangebietes wird die Nutzungsart von Sondergebiet Ferienhaus in Allgemeines Wohngebiet geändert, um der zwischenzeitlichen Ortsentwicklung Rechnung zu tragen.

Das Baufeld am "Wasserweg" wird auf Flurstück 37/2 erweitert.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden überarbeitet  
Doppelte und überflüssige Festsetzungen werden gestrichen.

Der aktuelle Kataster- und Gebäudebestand wird für den gesamten B-Planbereich übernommen.

## **3. Geltungsbereich**

Die 1. Änderung umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 29/1, 29/2, 30, 31, 33, 37/2 und 11/5 innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des B-Planes III.

Zusätzlich einbezogen werden die Flurstücke 8/1, 9/5, 10/5, 11/4 sowie ein Teil des Flurstückes 8/2.

## **4. Bestandsbeschreibung**

B-Plan III umfasst im wesentlichen die alte Dorfmitte des ehemaligen Gutsdorfes mit dem Gutshaus und dem Speicher als Zentrum und den zum Teil noch vorhandenen Wirtschafts- und Wohngebäuden sowie den Gebäuden aus der Aufsiedlungszeit.

Die Neubebauung nach Aufstellung des B-Planes ist gering.

Der überwiegende Teil der Gebäude wurde modernisiert.

Im Osten des Plangebietes liegt das in einer ehemaligen Baracke eingerichtete Gemeindehaus.

Ein Teil des Gebäudes wird als dörfliches Landtechnikmuseums genutzt. An das Gemeindehaus schließen sich Spiel- und Bolzplätze und der Tennisplatz an.

Mehr als ein Drittel der Fläche des B-Plan III wird von den Wiesenflächen zwischen Ortsbebauung und Ufer des Upahler Sees eingenommen.

Bis auf einen schmalen Streifen entlang des Ortsrandes sind diese Teil des Naturschutzgebiets "Upahler und Lenzener See". Die aktuellen Grenzen wurden mit Verordnung vom 09.07.1999 festgelegt.

Mit einer Ausnahmegenehmigung befindet sich die dörfliche Badestelle am Upahler See in diesem Naturschutzgebiet.

Das Naturschutzgebiet wurde 2004 als Teil des FFH-Gebietes DE 2238-302 "Wald- und Gewässergemeinschaft von Groß Upahl und Boitin" gemeldet.

## **5. Einzelfragen der Planung**

### Tennisplatz, Vereinshaus

Auf den Flurstücken 9/5, 10/5 und 11/4 wurde ein Tennisplatz mit 3 Spielfeldern eingerichtet.

Diese Fläche wird in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen.

Weiterhin wird der Geltungsbereich um Flurstück 8/1 und einem kleinen Streifen des Flurstückes 8/2 erweitert.

Diese zur Zeit mit einem alten, leer stehenden Stall und zwei kleineren Stallruinen bebaute Fläche soll für den Bau eines Vereinshauses des Tennisvereins gesichert werden.

Flurstück 8/1 grenzt unmittelbar an das Mischgebiet aus B-Plan Nr. 1.

Beide Flächen grenzen im Osten an die offene Feldflur.

Zur Abgrenzung der Ortslage und als Ausgleich soll entlang dieser Grenze eine 3-reihige, 6,0 m breite und 195,0 m lange Feldhecke angelegt werden.

Die Nutzungsart der einbezogenen Flächen wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Sie ergänzt und erweitert damit den gleichartigen Bereich um das Gemeindehaus, das dörfliche Museum und die Spiel- und Bolzplätze und ergänzt somit das Sport- und Freizeitangebot in der Ortslage (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).

Die im Baulastenverzeichnis auf Flurstück 12/1 und 11/5 eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Nutzung des Tennisplatz und die in Flurstück 12/1 eingetragenen Parkflächen werden in die Festsetzungen des B-Planes übernommen.

#### Flurstück 12/1 am Museum

Diese Fläche des Flurstückes ist bereits in den Geltungsbereich des B-Planes III einbezogen. Jedoch wurde bei der Darstellung das jetzige, private Flurstück 12/2 mit der darauf befindlichen Bebauung nicht berücksichtigt. Die Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf wird entsprechend korrigiert. Das Baufeld am Museum wird bei annähernd gleicher Fläche verschoben und an die Grenze zu Flurstück 12/2 angepasst. Es besteht die Vorstellung in diesem Baufeld ein Schleppdach für alte, landwirtschaftliche Technik zu errichten, die zur Zeit noch im Freien abgestellt werden muss.

#### Änderungen der Nutzungsart auf den Flurstücken 29/1, 29/2, 30, 31, 33

Die vom Gutshaus in südliche Richtung führende Dorfstraße ist beidseitig locker bebaut. Die Wohnbebauung auf der rechten (westlichen) Straßenseite wurde im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet, die auf der östlichen Seite als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Der hinter der Wohnbebauung auf der rechten Seite liegende Bereich mit Nebengebäuden und freien Garten- und Wiesenflächen wurde als Sondergebiet das der Erholung dient mit der Präzisierung Ferienhaus festgesetzt. Angestrebtes Ziel war es in der landschaftlich reizvollen Umgebung Klein Upahls für die Grundstückseigentümer zusätzliche Einnahmequellen im Bereich des Tourismus zu erschließen. Die Entwicklung seit Aufstellung der ersten B-Planentwürfe ergab für dieses Konzept keinen Durchbruch. Gleichzeitig stieg besonders in den Familien der Grundstückseigentümer das Interesse vorhandene und umgebaute Gebäude als Dauerwohnung zu nutzen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses um sozial stabilen Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) soll ein Teil des ausgewiesenen Sondergebietes das der Erholung dient in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

In diese Umwandlung werden die im Zentrum des Plangebietes liegenden Teile der Flurstücke 29/1, 29/2, 30, 31 und 33 einbezogen. Auf diesen Flächen sind bereits Gebäude von einigem Gewicht vorhanden. Gleichzeitig wird die ursprüngliche Sondergebietsfläche um ca. 3.650 m<sup>2</sup> reduziert, indem die dorfabgewandte Grenze des neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes um ca. 30 m zurückgesetzt wird. Um die vorhandene lockere Bebauung zu erhalten werden sehr enge Baugrenzen gefasst und eine niedrige Grundflächenzahl festgesetzt. Einzelhäuser, Eingeschossigkeit und offene Bauweise werden entsprechend des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Das Erhaltungsgebiet E3 (alte Schmiede und altes Spritzenhaus) wird aufgehoben, da der Zustand der Gebäude das Erhaltungsziel nicht mehr rechtfertigt.

### Änderungen an den textlichen Festsetzungen

überflüssige und doppelte Festsetzungen werden gestrichen

- ehemalige Festsetzung 1 - Ausschluss der Grenzbebauung  
Die Regelung zur Grenzbebauung der Landesbauordnung ist anzuwenden.
- ehemalige Festsetzung 2 - Abstandsregelung  
Diese ist durch alte und bereits erfolgte neue Bebauung überholt und überflüssig und steht zum Teil in Widerspruch zu den ebenfalls festgesetzten Baugrenzen.
- ehemalige Festsetzung 5 - siehe Festsetzung 2
- Festsetzung 13 wird im Ausschluss auf die überhaupt zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstelle begrenzt
- ehemalige Festsetzung 16 zum Erhaltungsbereich E3 sowie Verweise auf E3 in sonstigen Festsetzungen, da E3 aufgehoben wurde

### Kataster- und Gebäudebestand

Gegenüber der ursprünglichen Planzeichnung gab es eine Vielzahl von Änderungen in Flurstückszuschnitt und Bezeichnung.

Diese Änderungen wurden auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte (Stand 19.09.2005) erfasst und informativ im gesamten Geltungsbereich eingearbeitet.

Auch der Gebäudebestand wurde entsprechend der aktuellen Flurkarte überprüft und ggf. ergänzt.

Zusätzlich erfolgte eine örtliche Überprüfung unter Nutzung von Luftbildaufnahmen (digitales Ortho Foto LVMA M-V Bildflug 2005), da auch in der Flurkarte noch nicht alle Gebäude eingetragen waren.

Die so erfassten Gebäude sind in der Planzeichnung durch eine gestrichelte Außenlinie gekennzeichnet.

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

### Verkehrsanlagen

Die neu einbezogenen Flächen sind direkt oder über Geh- und Fahrrechte an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen.

Die in der baulichen Nutzung geänderten Flurstücke sind wie bisher über die vorderen Grundstücksteile angebunden.

### Trinkwasser

Klein Uphl ist an die zentrale Wasserversorgung der Gruppenwasserversorgung Gerdshagen angeschlossen.

Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband (WAZ) Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Alle durch die 1. Änderung betroffenen bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

#### Abwasser

In Klein Upahl ist keine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt daher dezentral über abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen. Die Kleinkläranlagen sind entsprechend DIN 4261 mit einer biologischen Reinigungstiefe aus bzw. nachzurüsten. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzeption des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg ist auch zukünftig eine dezentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

#### Regenwasser

Das von den Dachflächen und anderer befestigter Flächen auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

Oberflächenwasser von Straßen- und Wegen ist über Bankette und Gräben zu versickern.

#### Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Upahler See.

#### Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

#### Telekommunikation

Die Ortslage Klein Upahl ist durch die Deutsche Telekom fernmeldetechnisch erschlossen.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Güstrow geregelt und erfolgt z.Zt. durch die Städtereinigung West GmbH.

#### Altlasten

Auf Flurstück 8/1 befindet sich der alte Stall sowie zwei kleine Stallruinen mit den landwirtschaftstypischen Nebenanlagen.

Die übrigen Flächen sind durch die vorhandene Nutzung geprägt.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

**7. Umweltbericht - Grünordnung**  
**zur Satzung der Gemeinde Klein Upahl**  
**Kreis Güstrow**  
**über die 1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes III**  
**“Dorfmitte / Seeufer”**

**7.1. Einleitung**

**7.1.a. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes II in Klein Upahl wurde 1991 begonnen. Die Rechtskraft erlangte er im Jahr 2000. Eine erste Änderung wurde 2001 begonnen. Sie wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Mit der nun vorgelegten 1. Änderung des B-Planes III werden folgende Ziele verfolgt, die auch die Ziele der alten ersten Änderung beinhalten:

Der Geltungsbereich soll im Osten des Plangebietes um die Fläche des Tennisplatzes erweitert werden.

Weiterhin soll eine an den Tennisplatz und an das Mischgebiet des benachbarten B-Planes Nr. 1 angrenzende Fläche einbezogen werden.

Auf dieser zur Zeit mit einem alten Stall und zwei Stallruinen bebaute Fläche soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Vereinshauses geschaffen werden.

Außerdem soll im Zentrum des Plangebietes die Nutzungsart von Sondergebiet das der Erholung dient, Ferienhaus, in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Die textlichen Festsetzungen werden durch Streichung doppelter und überflüssiger Festsetzungen überarbeitet. Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich sind nicht betroffen.



**7.1.b. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414) § 1a  
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festsetzung der engen Baugrenzen im Bereich der Nutzungsänderungen Sondergebiet Ferienhaus in Allgemeines Wohngebiet und Nutzung bereits bebauter Flächen für die Erweiterung am Tennisplatz berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Landesnaturenschutzgesetz (LNatG M-V vom 21.07.1998, zuletzt geändert am 09.08.2002)

1. nachhaltige Sicherung von Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt,
  2. nachhaltige Sicherung der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  3. nachhaltige Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- wurden durch gestalterische Festsetzungen und Anpflanzungsgebote berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 Landeswassergesetz (LWaG M-V vom 30.11.1002)

1. keine Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und
  2. Erhaltung des Wasserrückhaltevermögens
- werden durch Begrenzung der Grundflächen, Festsetzungen zur der Gestaltung der Wege und Festsetzungen und Sicherung der vorhandenen Wiesenflächen berücksichtigt.

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIMSchG vom 14.05.1990) wurden durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz berücksichtigt.

**7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1

§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB betont, dass die Umweltprüfung sich nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezieht.

Aus dem Erheblichkeitskriterium ergibt sich, dass solche Umweltbelange für die Ermittlung und Bewertung außer Betracht bleiben können, die von dem jeweiligen Plan überhaupt nicht betroffen sind; darüber hinaus werden auch nicht erhebliche Beeinträchtigungen als tolerierbar und daher nicht prüfungsrelevant hingenommen.

(Hinweise zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2004, Nr. 35, S. 748)

Der B-Plan III ist seit dem 04.02.2000 rechtskräftig.

Zu beurteilen ist die 1. Änderung des B-Planes.

Mit dieser soll der Geltungsbereich im Nordosten um die Fläche der Tennisplätze und um eine bereits bebaute Fläche erweitert werden sowie auf einer kleineren Fläche im Zentrum des B-Gebietes die Nutzungsart von Sondergebiet Ferienhaus in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Die weiteren Änderungen beinhalten im wesentlichen Anpassungen an den vorhandenen Zustand.

In Proportion zur Gesamtgröße des Baugebietes sind durch die 1. Änderung des B-Planes keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten.

Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet grenzt an und schließt im östlichen Teil einen Teil des Naturschutzgebietes "Upahler und Lenzener See" ein. Die aktuelle Festsetzung der Grenzen erfolgte 1999.

Der Grenzverlauf des Naturschutzgebietes wurde im rechtskräftigen B-Plan bereits berücksichtigt.

Das Naturschutzgebiet ist Teil des 2004 gemeldeten FFH-Gebietes DE 2238-302 "Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin.

Die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehene Erweiterung des Geltungsbereiches liegt auf der seeabgewandten Seite der Ortslage, die Bebauung auf der Fläche mit einer Änderung der Nutzungsart ist im wesentlichen vorhanden.

Es sind aus der 1. Änderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten, so dass keine Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht.

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet umfasst den südlichen, alten Teil der Ortslage, geprägt von Teilen der alten Gutsanlage mit der dazugehörigen Wohnbebauung, Bauten aus der Aufsiedlungsphase und einzelne neue Eigenheime.

Die Baugrundstücke wurden entsprechend der Ansprüche der Eigentümer begrünt und gestaltet.

Zum Teil werden noch größere Nutzgärten bearbeitet.

Der Grünlandstreifen zum Upahler See ist als Naturschutzgebiet geschützt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Zu beurteilen ist die 1. Änderung des B-Planes III.

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Neufassung auf die zu prüfenden Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zusammenfassend wie folgt eingeschätzt

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- keine wesentlichen Änderungen zum vorhandenen Zustand, die Einbeziehung des bereits bebauten

Flurstückes 8/1 ist ein Betrag zur rationellen Bodennutzung

- b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
  - keine Auswirkungen
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
  - keine Auswirkungen
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
  - keine Auswirkungen
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
  - Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt.  
Neue wesentliche Emissionen und zusätzlicher Anfall von Abwasser sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten.
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
  - die Änderung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf die Energieausnutzung und Anwendung
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
  - Ein Landschaftsplan wurde nicht aufgestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden nachfolgend beschrieben.
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.
  - die Änderung des B-Planes hat in Bezug auf den Ist-Zustand keine Auswirkungen auf die Luftqualität.

Bei Durchführung des Planungsvorhabens kommt es im Vergleich zur derzeitigen Situation zu keiner erheblichen Veränderung der Umweltsituation.

Der Verzicht auf die Änderungen des B-Planes würde daher auch zu keiner Verbesserung des Umweltzustandes führen.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die mit der Aufstellung des B-Planes III ermittelten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Für die zusätzlich möglichen baulichen Vorhaben Tennisplatz und Vereinshaus ist ein zusätzlicher Ausgleich in Form von Anpflanzung einer Feldhecke und Entsiegelungen vorgesehen.

#### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden B-Planes handelt, entfallen anderweitige Planungsmöglichkeiten.

### **7.3. Grünordnung**

#### Eingriff

Durch die Anlage des Tennisplatzes und dem geplanten Bau eines Vereinshauses liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.

Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs 1a BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind anzuwenden.

Die Änderung des Baufeldes am Museum betrifft in erster Linie die Lage. Wesentliche Änderungen der Fläche des Baufeldes ergeben sich nicht.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 29/2, 30, 31 und 33 ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Wesentliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude werden ausgeschlossen.

Der mit Nebengebäuden und befestigten Zufahrten und Stellplätzen überbaubare Grundstücksanteil wird durch die Grundflächenzahl begrenzt.

#### Bestand

Die für den Tennisplatz einbezogenen Flurstücke 11/4, 10/5 und 9/5 waren zum Teil in die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen einbezogen. Zum Teil wurden sie als Bolzplatz mitgenutzt, ein geringer Teil lag brach.

Flurstück 8/1 wurde mit Flurstück 7/2 für eine Stallanlage genutzt.

Auf 7/2 wurde eine gewerblich genutzte Halle errichtet, die zwischenzeitlich infolge Insolvenz wieder leer steht.

Die Ställe auf Flurstück 8/1 wurden seit über 10 Jahren nicht mehr genutzt. Zwei kleinere Ställe sind eingestürzt, das Gebäude des großen Stalles weist ebenfalls erhebliche Schäden auf.

Das umgebende Gelände liegt brach. Ein kleiner Teil wurde in die angrenzende Ackernutzung einbezogen. Im Mittel können die neu einbezogenen Flächen als "Brachfläche der Dorfgebiete" (14.11.2) angesprochen werden. Geschützte Biotope sind durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nicht betroffen.

#### Ausgleich

Der Biotopverlust durch die Anlage des Tennisplatzes soll durch Anlage einer 195 m langen 3-reihigen Feldhecke ausgeglichen werden. Obwohl der Tennisplatz keine gebundene Deckschicht besitzt, ist durch das stark verdichtete Material eine Teilversiegelung zu berücksichtigen.

Durch die Hecke wird der Ortsrand markiert, eine Strukturierung der Landschaft erreicht und ein Biotopverbund zu den straßenbegleitenden Gehölzen an der Landesstraße L11 hergestellt.

Die zu pflanzenden Arten sind entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes auszuwählen. Die Hecke ist 3-reihig auszuführen. Der Abstand zwischen den Reihen ist mit 1,50 m und der Abstand in der Reihe mit 1,0 m einzuhalten. Die Gesamtbreite ist mit 6,0 m zu berücksichtigen.

Auf Flurstück 8/1 soll ein Vereinshaus errichtet werden. Die maximale Grundfläche des Gebäudes wurde mit 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen sind gemäß § 19 (4) BauGB zusätzlich in einem Umfang von 50 % möglich, durch die Festsetzungen in Teil B des B-Planes reduziert auf 40 %.

Somit kann die maximale mögliche versiegelte Fläche 210 m<sup>2</sup> betragen.

Durch Abriss des Stalles und der Stallruinen wird gleichzeitig eine Fläche von ca. 570 m<sup>2</sup> entsiegelt.

In der Summe entsteht durch das Vereinshaus keine zusätzliche Flächenversiegelung.

Die Fläche ist bereits durch die ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort geprägt.

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen nicht.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen - Bilanz

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

Im Bereich der einbezogenen Flächen und in der in Bezug auf die Baunutzung geänderten Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Die neu einbezogenen Flächen (Tennisplatz) sind vom FFH-Gebiet "Wald- und Gewässerlandschaft von Groß Upahl und Boitin" (DE 2238-302) durch die Ortslage abgeschirmt. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet dessen Grenze der des Naturschutzgebietes entspricht sind daher nicht zu erwarten.

Auch aus der Änderung der baulichen Nutzung von "Ferienhausgebiet" in "Allgemeines Wohngebiet" ergeben sich keine Änderungen der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet.

Die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht nicht.

#### Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

##### - Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biotoptyp gem. Anlage 9	Flächenverbrauch durch	ha	Wertstufe	Kompen- sations- wertzahl	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung * Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent ha
<i>Brachfläche der Dorfgebiete 14.11.2</i>	<i>Tennisplatz 54 *36 /10.000</i>	<i>0,195</i>	<i>1</i>	<i>1,5</i>	<i>(1,5+0,5) * 0,75 = 1,5</i>	<i>0,293</i>
	<i>Nebenanlagen, Stell- plätze am Vereinshaus 0,4*150/10.000</i>	<i>0,006</i>	<i>1</i>	<i>1,5</i>	<i>(1,5+0,5) * 0,75 = 1,5</i>	<i>0,009</i>
						<b><i>0,302</i></b>

- Flächengröße

Der Flächenverbrauch ergibt sich aus dem 54 x 36 m großen Tennisplatz.

Die Fläche des geplanten Vereinshauses ist kleiner als die des abgerissenen Stalles und wird an dieser Stelle nicht berücksichtigt. Einbezogen werden aber die Nebenanlagen und Stellplätze.

- Versiegelung

für die Teilversiegelung des Tennisplatzes wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" ebenso wie das der Nebenanlagen und Stellplätze um den Betrag von 0,5 erhöht.

- Durch die Nähe der vorhandenen Bebauung und der Landesstraße ist die Freiraumbeeinträchtigung gering. Abstand < 50 m, Faktor 0,75

- Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.

- Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

geplante Maßnahmen zur Kompensation

Kompensations- maßnahme	Fläche ha	Wertstufe gem. Anlage 11 und 9	Kompensations- wertzahl gem. Tabelle 2	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent ha
<i>Feldhecke 3-reihig 195 m * 6 m</i>	0,117	2	3	0,8	0,281
<i>Entsiegelung Schaffung sonst. Grünanlagen</i>	$(570-150)/10.000$ = 0,042	1	1,5	1	0,063
					<b>0,344</b>

- Die Wertstufe der 3-reihigen Feldhecke wird gemäß Anlage 11 mit 2 festgesetzt. Gemäß Tabelle 2 wurde aus der sich daraus ableitenden Kompensationswertzahl ein mittlerer Wert von 3 gewählt. Die Lage am Ortsrand wurde mit einer Abminderung des Wirkungsfaktors auf 0,8 berücksichtigt.

- Die Entsiegelung über die max. Größe des Vereinshauses hinaus wird durch die Berücksichtigung des sich wahrscheinlich einstellenden Biototyp "sonstige Grünanlage" (13.10.2) und der Erhöhung der Kompensationswertzahl um 0,5 bewertet.

**Bilanz**

Kompensationsbedarf 0,302 ha

Kompensationsmaßnahmen 0,344 ha

**Bilanz + 0,042 ha**

Durch die Satzung zur 1. Änderung des B-Plan III wird auf den einbezogenen Flurstücksteilen eine Bebauung und die Anlage eines Tennisplatzes möglich. Dadurch wird eine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich jedoch möglich. Eine wesentliche Beeinflussung der Landschaft entsteht nicht, da die Flächen unmittelbar an die vorhandene Bebauung und die Landesstraße angrenzen und von dieser geprägt werden.

Für den nicht versiegelten Teil der einbezogenen Fläche ist eine Umwandlung des Biototyps "Brachfläche des Dorfgebietes" in ein Gemisch aus verschiedenen Biototypen der Gruppe 13 "Grünanlagen des Siedlungsbereichs" zu erwarten. Im Mittel kann von einer vergleichbaren Wertigkeit dieser Flächen ausgegangen werden.

Juli 2006

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 24.08.06 gebilligt.

Klein Upahl, den 24.08. 2006

Der Bürgermeister

