

Bebauungsplan Nr. 4 „Preisterwörde“ in Uelitz, Gemeinde Uelitz

Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter

B e g r ü n d u n g **zum Bebauungsplan Nr. 4** **„Preisterwörde“ in Uelitz“,** **Gemeinde Uelitz**

1.0	Vorbemerkungen
2.0	Planungsgrundlagen
3.0	Rechtsgrundlagen
4.0	Bestandteile des Bebauungsplanes
5.0	Planungsanlass
6.0	Raumordnerische Grundsätze
7.0	Planungsziel
8.0	Flächennutzungsplan
9.0	Das Plangebiet
9.1	Die räumliche Lage
9.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
9.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
9.4	Topografische Verhältnisse
9.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
9.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
10.0	Städtebauliche Planung
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
10.1.1	Zweckbestimmung
10.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
10.1.3	Bauweise
10.1.4	überbaubare Grundstücksfläche
10.1.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen
10.1.6	Leitungsrechte
10.1.7	Anzahl von Stellplätzen
10.2	Erschließung
10.2.1	Äußere Verkehrserschließung
10.2.2	Innere Verkehrs- und Mediienerschließung
10.3	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
10.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich
10.3.2	Landschaftsbild
10.3.3	Grünordnerische Festsetzungen
10.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
10.5	Soziale Infrastruktur
11.0	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
12.0	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
13.0	Altlasten
14.0	Immissionsschutz
15.0	Klimaschutz
16.0	Flächenbilanz
17.0	Verfahrensstand
18.0	Umweltbericht

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Uelitz für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Preisterwörde“ in Uelitz vom **07.12.2021/12.12.2024** eingeleitet. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, bekannt gibt.

Die Gemeinde Uelitz ist verwaltungstechnisch im Amt Ludwigslust Land organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Ludwigslust-Land sind 11 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Alt Krenzlin; Bresegard bei Eldena; Göhlen; Groß Laasch; Lübesse; Lüblow; Rastow; Sülstorf; **Uelitz**, Warlow und Wöbbelin. Das Gebiet der Gemeinde Uelitz hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 15 km². Zur Gemeinde gehört nur der Ort Uelitz Ortsteile Uelitz. 491 Einwohner, Stand 31.12.2022, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 33 Einwohnern je km².

2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000;
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Gudat aus 06/2023.
- Baugrundgutachten Baustoff- und Umweltlabor Friedrichsmoor aus 11/2023
- Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden nach TR LAGA aus 11/2021
- Umweltbetrachtungen, Büro Steinhausen/Justi Schwerin vom aus 01/2025
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin vom 08.06.2023

3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), geändert durch Art. 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 351)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1:1000 sowie Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Umweltbericht, Stand 01/2025
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 01/2025
- Baugrundgutachten aus den Jahren 2021 und 2023
- Schallimmissionsprognose vom 09.12.2024

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Preisterwörde“ in Uelitz ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten und ortsnah gelegenen Fläche an den Siedlungsraum von Uelitz. Das Plangebiet soll für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung mit der Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im dörflichen Siedlungsbereich entwickelt werden. Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Uelitz wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **07.12.2021/12.12.2024** eingeleitet. Der Beschluss wurde am **31.01.2025** im Amtsblatt Nr. 1/2025 sowie auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

6.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Zur Sicherstellung der Bauleitplanung hat die Gemeinde Uelitz am **07.11.2022** in einem Abstimmungsgespräch beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg um die raumordnerische Einschätzung des Planvorhabens gebeten. Ziel der Planung ist die städtebauliche Abrundung des Siedlungsbildes von Uelitz östlich des Goldenstädter Weges bis an die östliche Siedlungskante der Ortschaft. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Uelitz soll das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung mit der Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im dörflichen Siedlungsbereich entwickelt werden. Gleichzeitig ist die planungsrechtliche Einbindung eines Gewerbebetriebes sicherzustellen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde Uelitz einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Dem Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den Siedlungsraum sowie der vorrangigen Entwicklung von Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage wird der beabsichtigte Bebauungsplan gerecht. Die Gemeinde Uelitz ist eine nicht zentralörtliche Gemeinde und somit an den Eigenbedarf gemäß den Programmsätzen 4.2 (2) **Z** LEP M-V und 4.1 (3) **Z** RREP WM gebunden.

Mit Datum vom **14.11.2022** liegt die raumordnerische Einschätzung mit folgenden Festlegungen vor:

- **Da die Gemeinde mit der geplanten Wohnbauentwicklung einen Zeitraum von 10-15 Jahren abdeckt, wird das Vorhaben raumordnerisch mitgetragen.**
- Die Gemeinde Uelitz stellt einen B-Plan für das gesamte Vorhabengebiet auf.
- Die damit verbundene Realisierung von bis zu **20 WE** hat stufenweise zu erfolgen. Das heißt, für den kurzfristigen Bedarf kann die Gemeinde 10 WE umsetzen und damit die derzeitige Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken. Die übrigen 10 WE stehen der Gemeinde als mittel- bis langfristiger Bedarf zur Verfügung, der für einen Zeitraum von 10-15 Jahren bereitsteht (das entspricht in etwa der Laufzeit des RREP WM). Im B-Plan sind entsprechende Festsetzungen aufzunehmen, die eine stufenweise Entwicklung sicherstellen.

Aufgrund der raumordnerischen Stellungnahme vom 14.11.2022 wird sich die bauliche Entwicklung des Plangebietes in 2 Bauabschnitten vollziehen. Es wurden im B-Plan zwei städtebaulich sinnvolle Bauabschnitte nachrichtlich ausgewiesen. Da die Festsetzung einer abschnittswisen Entwicklung eines Bebauungsplanes rechtlich nicht über den § 9 BauGB zu begründen ist, wird die Gemeinde Uelitz im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die stufenweise Entwicklung sicherstellen. Die Gemeinde kann zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele eine Bedingung festschreiben, hier ist es die bauabschnittsweise Entwicklung des Dörflichen Wohngebietes entsprechend der raumordnerischen Vorgaben.

Mit Schreiben vom hat Gemeinde Uelitz das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut in den Planungsprozess eingebunden. Mit Datum vom liegt die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit folgendem Ergebnis vor:

.....
.....
.....

7.0 Planungsziel

Ziel der Gemeinde Uelitz ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime mit der Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im dörflichen Siedlungsbereich und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Uelitz für die Ausweisung eines **Dörflichen Wohngebietes** gem. § 5a BauNVO entschieden. Mit der Ausweisung des Dörflichen Wohngebietes soll dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum ebenso Rechnung getragen werden, wie den Bedürfnissen potenziell störender Nutzungen (z.B. landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe). Ausgangspunkt der gemeindlichen Betrachtung ist der fortschreitende Strukturwandel in den ländlichen Räumen, der unter anderem durch Aufgabe oder Verlagerung landwirtschaftlicher Betriebe sowie eine zunehmende Ansiedlung von Wohnnutzungen in ursprünglichen Dorf- und Kleinsiedlungsgebieten gekennzeichnet ist. Um den durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen vielfach hervorgerufenen Konflikten besser begegnen zu können, wurde durch den Gesetzgeber das dörfliche Wohngebiet in die Baunutzungsverordnung aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Uelitz einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen

Wohnstandortes in den Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden. Dem raumordnerischen Ziel, Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu entwickeln, wird der Bebauungsplan gerecht.

8.0 Flächennutzungsplan Gemeinde Uelitz

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. **Die Gemeinde Uelitz verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.** Es wird davon ausgegangen, dass die Planung aufgrund der Dringlichkeit und unter Berücksichtigung der Daseinsvorsorge der Gemeinde auch ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB genehmigungsfähig wird. Die Gemeinde Uelitz hat die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Preisterwörde“ der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und einem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird. Die vorliegende städtebauliche Planung wird in Übereinstimmung mit den Inhalten eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes stehen.

9.0 Das Plangebiet

9.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 20 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, 20 km nördlich der Stadt Ludwigslust, 30 km westlich der Stadt Parchim und ca. 20 km nordwestlich der Stadt Neustadt Glewe, südlich der „Friedensstraße“ und östlich des „Goldenstädter Weges“ in Uelitz. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

9.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Uelitz,
Gemarkung Uelitz,
Flur 5,**

**Flurstücke: 102 (anteilig); 103; 104; 105; 106; 107; 116 (anteilig); 118; 119; 121;
122 (anteilig); 132 (anteilig); 133**

Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich durch Siedlungsflächen und südlich und östlich durch Wiesenflächen, begrenzt. Die angrenzenden Nutzungen sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich und wohn technisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 42.000 m².

9.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Die Plangebietsfläche ist durch Wiesen- und Brachlandflächen gekennzeichnet. Ein Teilbereich wird gewerblich genutzt.

9.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 42 m – 43 m ü. DHHN92 auf. Das Geländere relief ist eben.

Baugrundverhältnisse

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Baugrundgutachten angefertigt. Das Gutachten liegt seit 03.11.2023 vor. Es dient der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes.

Baugrundsichtung:

Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort, welcher durch glazifluviale Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit geprägt ist, die angesprochenen Böden sind Mittel- bis Feinsande. Bei dem Standort gibt es eine Besonderheit, das ist die ermittelte Verdichtung mit der leichten Rammsonde, die schwankt sehr stark, so weist die Erkundung einzelne Schichten mit Schlagzahlen von kleiner 10 je 10 cm bis 4,00 m Tiefe aus. Die Verdichtung ist insgesamt als locker bis mitteldicht zu bewerten. Im Rahmen einer Bebauung ist dem Umstand Rechnung zu tragen.

Bei den erkundeten Lockergesteinen handelt es sich um bebaubare Böden.

Grundwasserverhältnisse:

Die geologischen Erkundungen wurden bis 4,0 m und 6,0 m Tiefe abgetäuft, jeweils ausgehend von OK-Gelände. Die Erkundungen wurden am 22.09.2023 und am 29.09.2023 ausgeführt. Der angetroffene Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,30 m und 2,70 m. Bedingt durch den extrem trockenen Sommer 2018 und das Niederschlagsdefizit der Jahre 2019 bis 2022 ist der Grundwasserstand beeinflusst. Bei entsprechenden Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit ist gem. DIN 18130-1 mit Werten zwischen $K_f 10^{-4}$ bis $K_f 10^{-6}$ als durchlässig zu bewerten.

Hinweis:

Es wird allen Bauherren auf Grund der Schwankungsbreite der Bodenqualität unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.

9.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Gebäude/Strukturen:

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut.

Nur im südwestlichen Plangebietsteil befindet sich ein Lagergebäude, welches gewerblich genutzt wird.

Gehölze:

Auf den potentiellen Bauflächen sind keine wesentlichen Gehölzstrukturen vorhanden. Im Norden bindet das Plangebiet an die „Friedensstraße“ an. Hier befindet sich ein Baumbestand aus Ahornbäumen. Im Süden wird der vorhandene landwirtschaftliche Weg bis zur Einmündung in das Plangebiet ausgebaut. Hierbei muss eine Eiche gefällt werden. Mittig im Plangebiet befindet sich eine Weide, im Bereich der Plangebietsanbindung an den „Goldenstädter Weg“ eine Eiche sowie in einem Hausgartenbereich eine Birkenreihe. Ein entsprechender Ausgleich für Baumfällungen wird Bestandteil der Planung.

Wald:

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

9.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbar an den Siedlungsraum von Uelitz angrenzenden Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen. Durch die bereits im Norden und Westen bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Uelitz gegeben. Eine Durchgrünung des dörflichen Wohngebietes wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen. Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen und ggf. den landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in den Umweltplanungen berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen. Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die städtebauliche Entwicklung ggf. im Rahmen des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs auftreten können. Dieser Tatbestand ist in einem dörflichen Wohngebiet zulässig und zu berücksichtigen. Der östlich zur Ortslage von Uelitz befindliche Planbereich wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich städtebaulich entwickelt. Das geplante neue dörfliche Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes positiv ergänzen und eine klare Siedlungskante des Ortes ausbilden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, als auch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH- Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

10.0 Städtebauliche Planung

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

10.1.1 Zweckbestimmung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Preisterwörde“ der Gemeinde Uelitz werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage zum Ort Uelitz mit ca. 20 Einfamilienhäusern (gem. SBE) und den dazugehörigen Nebenanlagen und ggf. landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschafts- und Siedlungsraum gewährleistet wird. Es wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt, welches sich mit der Bebauung an den im Ort Uelitz bestehenden Gebäudestrukturen und dem dorftypischen Siedlungsgefüge und den daraus resultierenden Nutzungen weitestgehend anpasst.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Damit unterscheidet das dörfliche Wohngebiet drei Hauptnutzungen:

- das Wohnen,
- die Land- und Forstwirtschaft im Nebenerwerb,
- und das nicht wesentlich störende Gewerbe.

Die Mischung dieser verschiedenen Nutzungen muss nicht gleichgewichtig sein. Für die Wahrung des Gebietscharakters müssen jedoch alle Hauptnutzungsarten das Gebiet so prägen, dass keine Nutzung vollständig in den Hintergrund tritt. Das Überwiegen einer der Hauptnutzungen als solches ist grundsätzlich unproblematisch, die weitgehende Verdrängung einer Hauptnutzungsart wäre aber nicht mehr gebietskonform. Der Gebietscharakter des dörflichen Wohngebietes ist daher auch bei Überwiegen einer der Hauptnutzungen noch gewahrt, wenn die anderen Hauptnutzungen noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion aufweisen und nicht weitgehend verdrängt werden.

Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung Nutzungsgemischter und in ihrem Bestand gefährdeter Strukturen. Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes kann dem schleichenden Wandel zum allgemeinen oder reinen Wohngebiet begegnet und die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und nicht störender Gewerbebetriebe in gewissem Umfang gesichert werden. Dies entspricht dem ausdrücklichen Willen der Gemeinde Uelitz.

Die Plangebietsentwicklung hat gemäß raumordnerischer Einschätzung vom 07.11.2022 stufenweise zu erfolgen. Aus diesem Grund werden 2 Bauabschnitte gebildet.

10.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 5a, §§ 12, 14, 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet wird entsprechend dem Entwicklungsziel für den Siedlungsbereich als **Dörfliches Wohngebiet** (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Das dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Als Allgemein zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Einige nach § 5a Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen und nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen passen, u. a. bedingt durch die Erschließungsstruktur und die sich daraus ergebenden Grundstücksgrößen, nicht in den durch die Gemeinde gewollten Entwicklungsrahmen und werden daher ausgeschlossen. Damit ist u. a. auch die Nutzung von Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Es ist Wunsch der Gemeinde Uelitz, dass sich Wohngebäude, hier das klassische Einfamilienhaus aber auch Wirtschaftsstellen für den landwirtschaftlichen- oder forstwirtschaftlichen **Nebenerwerb** im Plangebiet entwickeln können. Bei diesen Wirtschaftsstellen darf es sich aber nicht um Voll- und Haupterwerbsbetriebe handeln, diese Art der Nutzung ist ausgeschlossen.

Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlerstelle, die aus einem Wohnhaus mit angemessener Landzulage besteht und dazu bestimmt ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaulicher Nutzung eine Ergänzung seines Einkommens zu bieten. Die gewählten Grundstücksgrößen würden diese Nutzung zulassen.

Eine nicht gewerbliche Tierhaltung ist im dörflichen Wohngebiet zulässig. Hierbei handelt es sich um Hobby-Tierhaltung mit der keine Gewinnerzielungsabsicht verbunden ist. Wesentliches Kriterium ist die Haltung der Tiere zum Zweck der Eigenversorgung oder zur eigenen Freizeitgestaltung. Diese Art der Nutzung möchte die Gemeinde ermöglichen und befördern.

Im Plangebiet (Flurstück 105) ist ein Gewerbebetrieb vorhanden, der durch den Bebauungsplan überdeckt wird. Durch die allgemeine Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben (nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb) wird der Bestand gesichert.

Somit erfüllt die gewählte Art der baulichen Nutzung (dörfliches Wohngebiet) die funktionalen Entwicklungswünsche der Gemeinde und reduziert aufgrund des höheren zu tolerierenden Störgrades aus den zulässigen Nutzungen die städtebaulichen Konfliktpotentiale (Lärm, Geruch).

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als private Hausgärten oder private Grünflächen genutzt. Es wird zur verträglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen, differenziert nach den Grundstückszuschnitten, eine **GRZ von 0,5 – 0,6** festgesetzt.

Zur Höhenregelung der Gebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

10.1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Doppelhäuser oder Reihenhäuser sind durch die Gemeinde nicht gewünscht.

10.1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche. Geringfügige Überschreitungen durch Vorbauten sind zulässig und in der Geometrie geregelt. Damit besteht Flexibilität in der Grundstücks- und Gebäudegestaltung für die unterschiedlichen Nutzungen.

10.1.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Ein Hervortreten dieser gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper ist nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bebauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Davon ausgenommen sind Wärmepumpenanlagen, da diese oft abseits von ruhebedürftigen Nutzungen am Gebäude aufzustellen sind. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Uelitz nicht vorgesehen.

10.1.6 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers / Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc.

10.1.7 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

10.2 Erschließung

10.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den, die Ortslage von Uelitz erschließenden, „Goldenstädter Weg“.

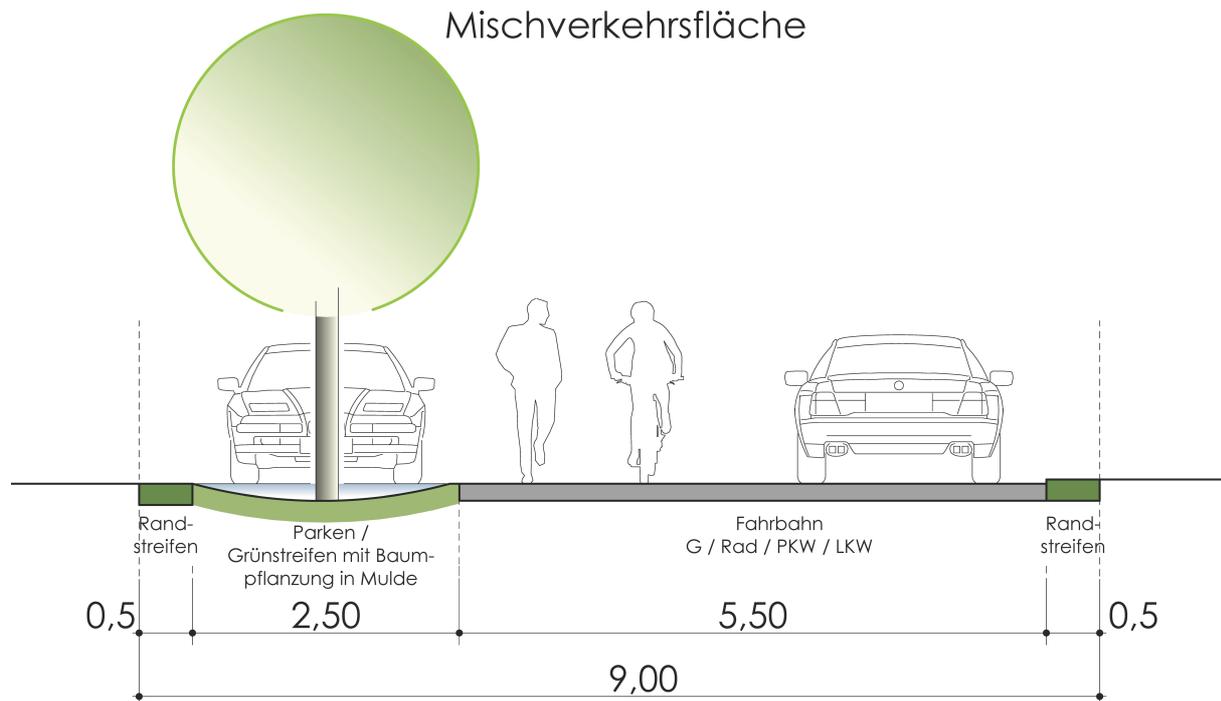
10.2.2 Innere Verkehrs- und Medieneerschließung

Verkehr

PLANSTRASSE A

Die zukünftigen Baufelder werden im inneren der Siedlung an die örtlichen Verkehrsadern über eine geplante Wohngebietsstraße (Planstraße A) angeschlossen. Hierzu wird eine Mischverkehrsflächen mit 5,50 m breiter Fahrbahn, 2,50 m breitem Grün- und Parkstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen errichtet. Der Planungsquerschnitt hat damit eine Breite von 9,00 m. Somit ist das Durchfahren der Siedlung auch von Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt. Aufgrund der überschaubaren Bebauung an den Straßen kann auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet werden. Der Grünstreifen ist im Bereich der Straßenbäume in Mulden auszubilden.

PLANUNGSQUERSCHNITT A

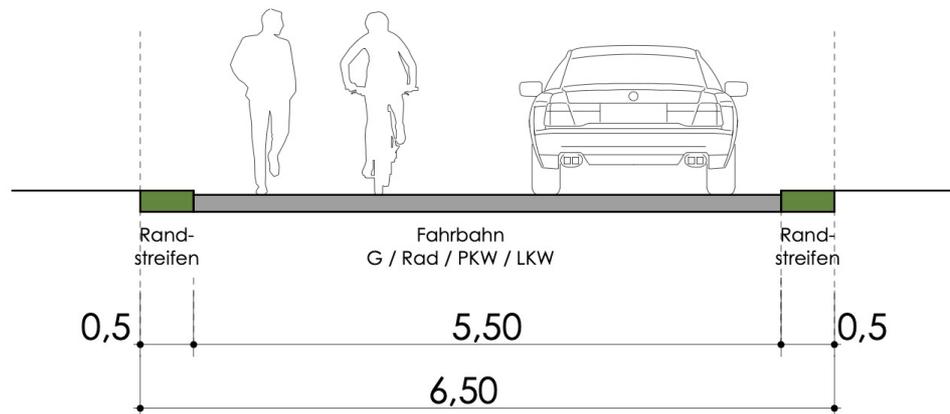


PLANSTRASSE B

Im Süden des Plangebietes verläuft die Planstraße B vom Goldenstädter Weg bis zur Anbindung an die innere Erschließungsstraße (Planstraße A). Hier wird auch auf die Ausweisung eines separaten Park- und Grünstreifens aufgrund beengter Platzverhältnisse verzichtet. Hierzu wird eine Mischverkehrsfläche mit 5,50 m breiter Fahrbahn und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen errichtet.

PLANUNGSQUERSCHNITT B

Mischverkehrsfläche

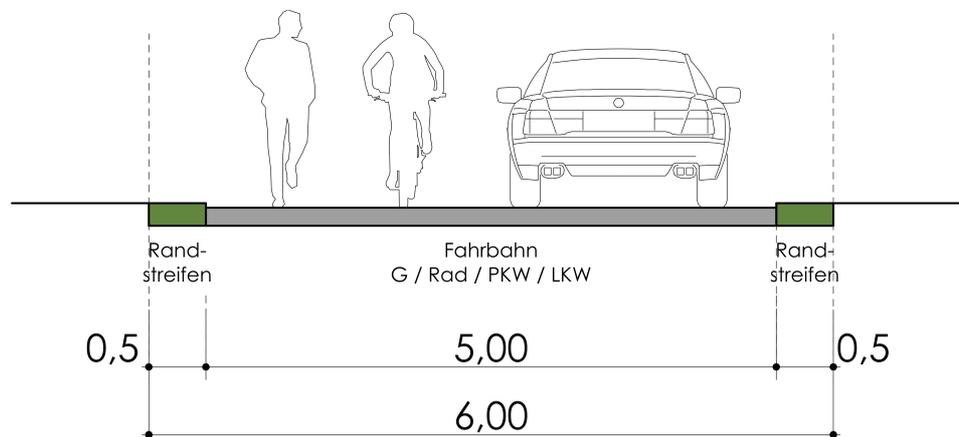


PLANSTRASSE B 1

Die Weiterführung der Planstraße B in Richtung Osten ist durch eine Anpassung der Straßenbreite, u. a. zum Schutz einer Baumgruppe, gekennzeichnet. Weiterhin wird die Breite der Straße durch das Grabengrundstück (Flurstück 182) und dem Gewerbegrundstück (Flurstück 105) eingengt.

PLANUNGSQUERSCHNITT B1

Mischverkehrsfläche



Vorentwurfsfassung

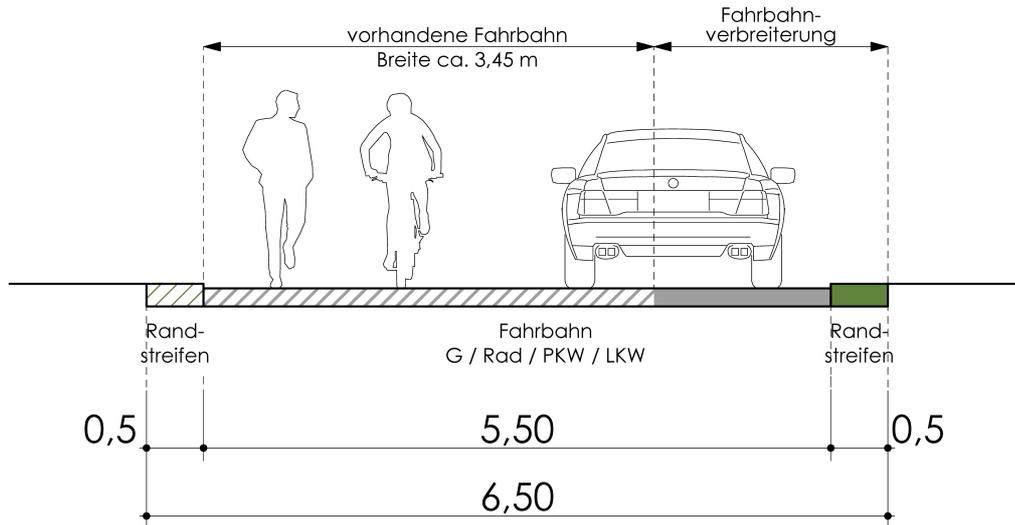
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB -
Stand: 29.01.2025

PLANSTRASSE B 2

Der Planungsquerschnitt B 2 befindet sich am westlichen Plangebietsrand und tangiert den Goldenstädter Weg. Hier ist eine Fahrbahnverbreiterung zur Sicherstellung der Verkehrsfunktion notwendig.

PLANUNGSQUERSCHNITT B2

Mischverkehrsfläche

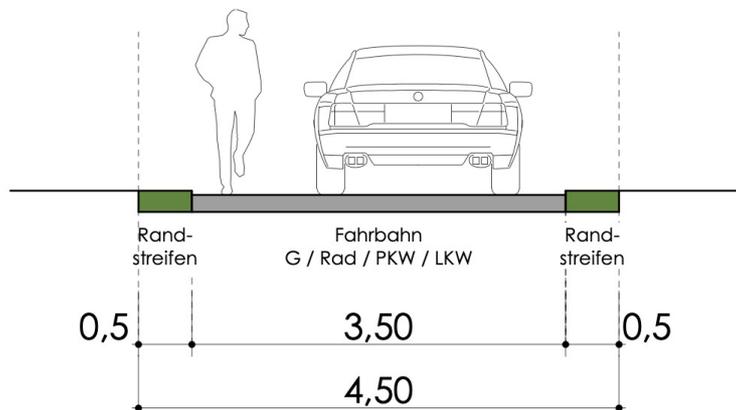


PLANSTRASSE C

Die Planstraße C wird als schmaler Stichweg zur Erschließung eines Gemeindeflurstückes bis an die nördliche Plangebietsgrenze in einer Breite von 3,50 m mit beidseitig 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen geführt.

PLANUNGSQUERSCHNITT C

Mischverkehrsfläche



Vorentwurfsfassung

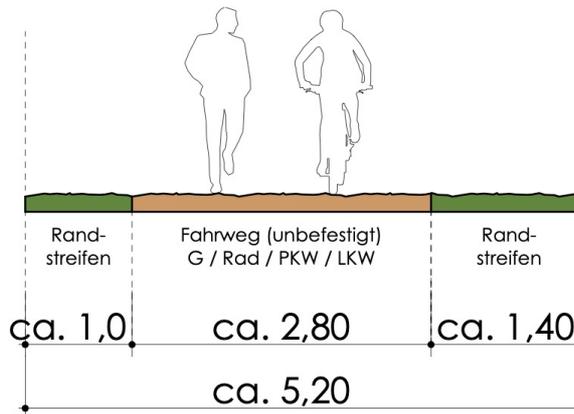
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB -
Stand: 29.01.2025

BESTANDSWEG D

Ab der Einmündung der Planstraße B 1 an die Planstraße A im südlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene Feldweg (Bestandsquerschnitt D) bis an die Plangebietsgrenze weitergeführt, um die umliegenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege aufrechtzuerhalten. Der Bestandsquerschnitt D verbleibt unbefestigt.

BESTANDSQUERSCHNITT D

Vorhandener unbefestigter Fahrweg

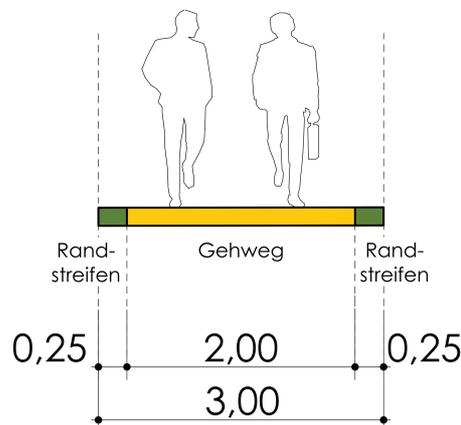


PLANSQUERSCHNITT E

Zur fußläufigen Erschließung und Anbindung des Quartiers ist im östlichen Plangebiet ein zusätzlicher Gehweg vorgesehen. Der Gehweg verbindet den geplanten Kinderspielplatz mit dem geplanten Erschließungsnetz.

PLANUNGSQUERSCHNITT E

Gehweg



Vorentwurfsfassung

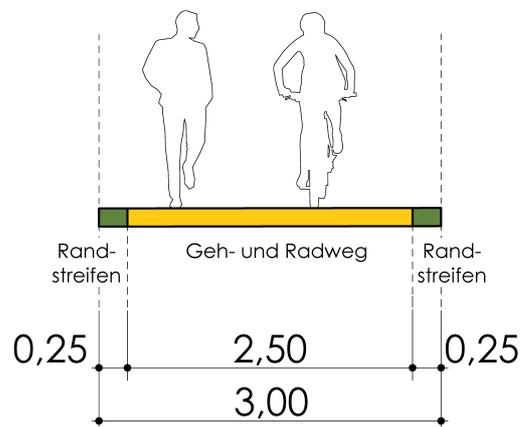
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB -
Stand: 29.01.2025

PLANSQUERSCHNITT F

Beim Planungsquerschnitt F handelt es sich um einen Rad- und Gehweg, welcher bis an die Friedensstraße herangeführt wird. Dieser Weg verbindet den Siedlungsbereich an der Friedensstraße fußläufig und fahrradtechnisch mit dem neuen dörflichen Wohngebiet.

PLANUNGSQUERSCHNITT F

Geh- und Radweg



Regenwasser

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der privaten Bauflächen auf den Grundstücken direkt zu versickern. Für die öffentlichen Erschließungsanlagen werden straßenbegleitend im Bereich der Baumstandorte Mulden ausgebildet, in die Regenwasser eingeleitet werden kann. Gleichzeitig werden die Bäume so zusätzlich mit Wasser versorgt. Weiteres überschüssiges Niederschlagswasser der Straßenflächen wird einem, im Südosten am landwirtschaftlichen Weg zu errichtenden Regenwasserversickerungs- bzw. Verdunstungsbecken zugeführt. Im Fall von Starkregenereignissen ist hier eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswasser möglich. Durch einen möglichen Überlauf kann zusätzlich Regenwasser gedrosselt in den südlich am Feldweg verlaufenden Graben (LV 74/3.01, Gewässer II. Ordnung), Zulauf zum Kraaker Mühlenbach (LV 74, Gewässer II. Ordnung), zugeführt werden. Das Regenwasserversickerungs- bzw. Verdunstungsbecken ist einzuzäunen.

Der anstehende Baugrund ist versickerungsfähig, diesbezügliche Aussagen sind durch das Baugrundgutachten bestätigt. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei durchlässig. Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

Schmutzwasser

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von

Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Uelitz. Im Ort Uelitz befinden sich Abwasserpumpwerke des Zweckverbandes „Schweriner Umland“. Ein Standort für ein ggf. weiteres Schmutzwasserpumpwerk kann nach Prüfung der Entwässerung noch im B-Plan in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Rastow zugeführt.

Wasser-/ Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des dörflichen Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten). Aus dem öffentlichen Netz kann in der Regel nicht die vollständige Löschwasserbereitstellung sichergestellt werden. Zur Komplettierung der notwendigen Löschwassermenge sind Löschwasserbrunnen im Gebiet vorhanden. Die Fördermenge eines Löschwasserbrunnens ist mit dem Wasserversorgungsunternehmen bzw. der Feuerwehr abzustimmen. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtlich zu schützende Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen. Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs.4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden.

In Uelitz sind 5 Löschwasserbrunnen vorhanden. Die dem Baugebiet am nächsten gelegenen Löschwasserbrunnen befinden sich in der Friedensstraße zwischen der Hausnummer 46 und 48 und im Bereich der Kreuzung Friedensstraße/Grüne Straße in der Grüninsel. Diese Standorte der Löschwasserbrunnen decken den 300 m - Löschbereich im Plangebiet ab.

In der Friedensstraße 13 im Ort Uelitz, ca. 1000 m entfernt vom neuen Wohngebiet, befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Uelitz.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Drainageanlagen

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, § 12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Elektroenergie

Für die Versorgung des dörflichen Wohngebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch vorhandene E-Kabel gequert werden könnte. Ein Standort für eine Trafostation wurde im B-Plan noch nicht vorgesehen und nicht festgesetzt. Es ist zu prüfen, ob über die vorhandenen Trafostationen in Uelitz das Plangebiet mit Elektroenergie versorgt werden kann.

Telekommunikation

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten dörflichen Wohngebietes medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplanten Bauflächen durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnten.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist. Im Bereich des Sülter Weges in Uelitz befindet sich eine Containerstellfläche, diese kann mitgenutzt werden.

Beheizung

Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH. Eine Beheizung der Gebäude mit Erdgas wäre möglich. Unter den aktuell zu erwartenden Gegebenheiten der Energieknappheit sollte möglichst auf alternative Beheizungsmethoden innerhalb des Bebauungsplanes abgestellt werden. Als umweltfreundliche Beheizungsmethoden wäre die Solarthermie, Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpentechnologien zu nennen. Die Gemeinde wird sich zu den Medien für das Wohngebiet im Rahmen der Erschließungsplanung positionieren.

10.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

10.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) am südlichen und östlichen Siedlungsrand und nördlich und westlich gelegene Siedlungsflächen. Ein nennenswerter Gehölz- und Grünbestand innerhalb des Plangebietes ist nur im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes und im Süden im Bereich des Feldweges vorhanden. Eine Weide befindet sich mittig im Plangebiet. Weitere wertvolle Gehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Im Norden grenzt ein kleinteiliger Fichten- und Birkenbestand an das Plangebiet.

Im Zufahrtbereich in das Plangebiet befinden sich einige Einzelbäume (Ahornbäume). Diese Bäume müssen nicht gefällt werden. Der geplante Rad- und Gehweg in diesem Bereich tangiert die Baugruppe nicht.

Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren wird eine Begrünung des Plangebietes vorgesehen bzw. im unmittelbaren Umfeld von Uelitz realisiert. Es erfolgen u.a. Hochstammpflanzungen an den Straßen.

10.3.2 Landschaftsbild

Uelitz und Umgebung sind gekennzeichnet durch vereinzelte Waldflächen und dem Wechsel von großen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

10.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt. Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, in der Regel festgesetzt.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:

- Vor Beginn der Bauzeit sind zum Schutz und zur Schadensbegrenzung vor mechanischen Beschädigungen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Stammschutz, Bauzaun) anzubringen. Der Stammschutz ist nicht auf die Wurzelanläufe aufzusetzen.

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in den Wurzelbereichen der Gehölze festzulegen. Baumwurzeln sind zu erhalten und freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung zu schützen. Werden Wurzeln mit einem Durchmesser von mehr als 20 mm verletzt, sind diese umgehend durch einen Baumpfleger fachgerecht zu versorgen. Zum Schutz der Bäume ist während der Bauphase ein Einzelstammschutz aus mind. 2 m hohen Bohlen auf Polsterung anzubringen.
- Rodungsarbeiten während der Brutzeit nur nach vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal.
- Schutz von Bodenbrütern durch zeitliche Beschränkung des Erschließungsbeginns bzw. Auflagen für Erschließungsarbeiten.
- Ausschluss von Baumaßnahmen im Dämmerung- und Nachtzeitraum.
- Regelung des zulässigen Zeitraumes für Rodungsarbeiten von Bäumen und Sträuchern.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

A 1: Entsiegelung von 103 m² Wirtschaftsweg

Im Bereich der Planstraße B werden 103 m² versiegelter Wirtschaftsweg entsiegelt und zur Verbesserung des Standortes der Eichen in eine Grünfläche umgewandelt.

Im Bereich der Erschließungsstraßen und des Platzes ist die Pflanzung von insgesamt 15 Bäumen vorgesehen.

A 2: Pflanzung von 5 Bäumen an den Planstraße A

Lage: im Plangebiet

Für die Fällung des gesetzlich geschützten Baumes (Eiche) für die Herstellung der Zuwegung von der Planstraße B1 aus sind gemäß Baumschutzkompensationserlass zwei Bäume sowie für die Fällung der geschädigten Weide an der Planstraße A sind gemäß Baumschutzkompensationserlass drei Bäume (dreimal verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm) zu pflanzen.

E 1: Pflanzung von 10 Bäumen an den Planstraße A/Platz

Lage: im Plangebiet

Die weiteren Pflanzungen erfolgen als Kompensation für den Flächenverlust. Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Arten:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*)

E 2: Pflanzung von 6 Bäumen auf öffentlicher Grünfläche

Lage: im Plangebiet

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich der Platzfläche ist die Pflanzung von zwei 3er-Baumgruppen vorgesehen. Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Arten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata* „Greenspire“)

E 3: Pflanzung einer 3- reihigen Hecke aus Sträuchern

Lage: im Plangebiet

Zur nördlich angrenzenden Bebauung ist die Neuanpflanzung einer Hecke vorgesehen. Diese Maßnahme dient der Vernetzung der Grünstrukturen im Siedlungsraum.

Die Strauchpflanzung ist mit standortgerechten, heimischen und nicht giftigen Sträuchern (Qualität verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, 60-80 cm; Pflanzabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1 m) aus der folgenden Liste vorzusehen:

Arten:

- Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Für die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen gilt:

Die Baumscheiben sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuterrasenmischung zu begrünen. Die Fläche der einzelnen Baumscheibe wird mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestfläche von 16 m² sowie einer Mindestdiefe von 0,8 m festgesetzt. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen. Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern. Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Neupflanzungen sind bei Abgang artgleich durch neue standortgerechte und klimatolerante Bäume mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm, an selber Stelle zu ersetzen.

Die vorgenannten Auflagen und Festsetzungen dienen der langfristigen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E 4: Pflanzung einer 3- reihigen Hecke aus Sträuchern

Lage: Gemeinde Uelitz, Gemarkung Uellitz, Flur 6, Flurstück 39/2

Die weiteren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes. Zum einen ist die Anpflanzung einer Hecke nördlich der Ortslage von Uelitz, zum anderen die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen auf dem Flurstück 39/2 der Flur 6 vorgesehen.

Die Pflanzung der Hecke erfolgt auf einer Ackerfläche als 3-reihige Hecke (Qualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 – 100 cm Höhe bzw. Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt) mit 10 m Breite. Es sind standortheimische Gehölzarten aus gebietseigenen Herkünften und mindestens fünf Strauch- und zwei Baumarten aus der folgenden Liste zu verwenden:

Sträucher:

Arten:

- Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Bäume:

Arten:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Pflanzabstände betragen in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Die Fläche ist mittels eines Wildschutzzaunes vor Wildverbiss zu schützen und eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (insgesamt 3 Jahre) durchzuführen. Auf der nördlichen Seite der Heckenpflanzung (Breite insgesamt 7 m mit beidseitigem Saum von 2 m bis zur 3-reihigen Strauchpflanzung) ist ein 3 m breiter Krautsaum durch Selbstbegrünung zu errichten. Der Krautsaum ist mittels Eichenspaltpfählen (die in einem Abstand von 5 m angeordnet werden) gegenüber der nördlich angrenzenden Ackerfläche abzugrenzen.

E 5: Umwandlung von 22.000 m² Acker in eine extensive Mähwiese

Lage: Gemeinde Uelitz, Gemarkung Uelitz, Flur 6, Flurstück: 39/2 (anteilig)

Südlich der Heckenpflanzung ist auf dem Flurstück 39/2, Flur 6 eine 22.000 m² große Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umzuwandeln.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Ergebnis der Kompensationsmaßnahmen:

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Höhe von 1.144 KFÄ und den Maßnahmen außerhalb in Höhe von 73.500 KFÄ wird der erforderliche Umfang in Höhe von 74.599 KFÄ erreicht.

Artenschutz

Die Planung beinhaltet eine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes. Durch die bisherige Nutzung der Fläche als Wiese bieten sie aktuell nur ein eingeschränktes Habitat für Tiere. Beeinträchtigungen von Pflanzen-, Reptilien-, Amphibien-, Fisch-, Mollusken-, Käfer-, Libellen- und Schmetterlings-Arten des Anhanges IV sind nicht zu prognostizieren, da kein entsprechender Lebensraum für diese Arten im Untersuchungsgebiet vorhanden ist bzw. die Arten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen sind oder potentielle Habitate vom Vorhaben nicht berührt werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) sind Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen. Zum Schutz von potentiell vorkommenden Bodenbrütern sind die Erschließungsarbeiten im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Alternativ sind die Flächen ab März kontinuierlich zu mähen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermäuse sind Baumaßnahmen nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit, durchzuführen.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.

10.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Fassadengestaltung

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand des Umfeldes prägenden Materialien, wie Putz, rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und Holz (hier nur in einem Verhältnis bis zu max. 20 % der Wandhauptflächen) fortgeführt werden. Zur Verhinderung eines Materialmixes auf zu engem Raum wird für die Gestaltung von Garagen die Übereinstimmung mit der Außenwandgestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgegeben. Damit soll sich das Nebengebäude unauffälliger und harmonischer in die Gesamtbebauung des Grundstücks einfügen und das Grundstücksarrangement als wahrnehmbar zusammengehörig erscheinen.

Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen werden breit gefächert festgesetzt. Dies erleichtert gegebenenfalls die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer Einstrahlungsgewinne. Die Dachlandschaft bleibt somit für die Bauherren flexibel und wird über die geregelten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude entwickelt. Die Festsetzungen eröffnen für die Bauherren ein breites Spektrum für die Dachlandschaften und somit zufrieden stellende Wahlmöglichkeiten bezüglich der Baukörperkubatur und äußeren Gestaltung der Gebäude. Mit den Festsetzungen kann u.a. ein Gebäude im Bungalowstil errichtet werden, aber auch Steildächer mit einem ausgebauten Dachgeschoss sind aufgrund der Firsthöhe von bis zu 9,50 m möglich. Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude erfolgt mit der Zielsetzung, keine unverhältnismäßig hohen Dächer zuzulassen. Durch die gewählten Höhenvorgaben wird zur bestehenden Bebauung im Ort Uelitz hin vermittelt.

Um auch eine Flexibilität innerhalb der Dachmaterialien zu gewährleisten werden die im norddeutschen Siedlungsraum vorherrschenden Baustoffe, wie Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot, Rot-Braun, Anthrazit bis Schwarz festgesetzt. Ebenso sind für Nebendachflächen (z.B. Gauben, Vordächer, Nebenanlagen, Garagen und Carports) nicht reflektierende Metalldacheindeckungen und bituminöse Baustoffe sowie bepflanzte Gründächer zulässig. Damit steht den Bauherren ein breites Spektrum an Dachmaterialien zur Verfügung. Nicht erwünscht sind untypische Farbgebungen der Dachflächen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb etc. Diese Farben unterliegen einem kurzlebigen Trend und würden auf lange Sicht die Farbgebung der Siedlung punktuell stark stören. Solar- und Photovoltaikanlagen mit Antireflexionsbeschichtung sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern.

Einfriedungen/Sichtschutzanlagen

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Weiterhin werden Gabionenwände als Grundstücksabschluss zu den öffentlichen Straßen und grundsätzlich blickdichte technische Einfriedungen für unzulässig erklärt. Diese Art der Einfriedungen sind im dörflichen Umfeld von Uelitz untypisch und würde den angestrebten offenen Grundstückscharakter zerstören. Das Regenwasserversickerungsbecken ist aus sicherheitstechnischen Gründen einzuzäunen und vor unbefugtem Zutritt zu sichern. Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen von Standorten der Restmüllbehälter dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung.

Gestaltung der Verkehrsanlagen

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Uelitz sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Um den dörflichen Charakter im Wohngebiet zu betonen, ist es Wille der Gemeinde eine Vorgartenzone festzusetzen, die begrünt wird. Aus diesem Grund ist auch in diesem Bereich die Errichtung von Carports oder Garagen unzulässig. Aus Gründen der Bodenökologie ist die vollständige Bekiesung / Verschotterung der Vorgartenfläche (Schottergärten) unzulässig.

Gestaltung der Einfahrten und des Verkehrsgrüns

Zur Optimierung der privaten Grundstücksgestaltung wurde die maximal zulässige Breite der Grundstückszufahrten und die individuelle Anpassung des Verkehrsraumes geregelt. Es wird zur ausgewogenen Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass die Verschiebbarkeit von Grundstückszufahrten und damit auch der öffentlichen Parkstände und Pflanzflächen der geplanten Straßenbäume auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig ist.

Gestaltung von Werbeanlagen

Um gestalterische Ruhe im Wohngebiet zu gewährleisten, werden nur kleinflächige und unauffällige Werbeanlagen zugelassen.

10.5 Soziale Infrastruktur

Kindereinrichtungen

Im Ort Uelitz ist keine Kindertagesstätte vorhanden. Die Kleinkinder nutzen die Kindertagesstätte in der Gemeinde Sülstorf. Ein Kinderspielplatz befindet sich zentral im Ort an der Straße „Langer Weg“. Die Entfernung vom neuen Wohngebiet liegt im Mittel bei ca. 1300 m. Aufgrund der großen Entfernung wird im Plangebiet ein neuer Kleinkinderspielplatz festgesetzt.

Schulen:

Für die schulische Ausbildung stehen u.a. in Rastow und Wöbbelin Grundschulen zur Verfügung. Für die erweiterte Schulausbildung sind vor allem die Regionalschulen in Rastow und Neustadt Glewe bzw. das Gymnasium der Stadt Ludwigslust oder das gymnasiale Schulzentrum in Stralendorf zu nutzen. Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule. Die in Uelitz befindliche Bushaltestelle für den Schülerverkehr ist durch vorhandene Wege gut erreichbar und sichert einen gefahrlosen Schulweg.

Gemeinbedarf / Versorgung:

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes stehen u. a. die Einkaufsmöglichkeiten in Neustadt-Glewe, Banzkow, Plate, Pampow, Schwerin oder Ludwigslust zur Verfügung.

11.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Baudenkmale:

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Naturdenkmale:

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass im Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG vorhanden sind.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet ist zzt. kein Bodendenkmal bekannt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Bodenschutz/Bauökologie

Die Hinweise zum Bodenschutz und zur Bauökologie dienen der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe vorgenommen werden.

Abwasser

Zur Sicherstellung einer geregelten Abwasserentsorgung im Plangebiet wird der Hinweis zur Anschlusspflicht im Plan geführt.

Leitungsrechte

Da das Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung unterlag und die Leitungsdokumentationen unvollständig sind, gilt der geführte Hinweis auf eventuell weitere vorhandene Leitungen (u.a. Drainageleitungen) der Sicherheit der Bauherren bei den Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes.

12.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Gemeindeeigentum und Privateigentum. Die Gemeinde wird zur Sicherstellung der Realisierbarkeit des Baugebietes die Grundstücksfragen im Zuge der Bauleitplanung klären. Hierzu strebt die Gemeinde u. a. den Tausch von Grund und Boden mit einem Privateigentümer (LEG, Flurstücke 104 und 103) an. Das bestehende Gewerbe (Flurstück 105) wird im Bestand gesichert. Die Privatgrundstücke (Flurstücke 122; 118 und 116) stehen in Abstimmung mit den Eigentümern für die bauliche Entwicklung zur Verfügung.

13.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

14.0 Immissionsschutz

Als relevante Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind die im Norden und Westen angrenzenden Straßenverkehrsachsen von Uelitz und die nordwestlich befindlichen Windkraftanlagen (WKA) in einer Entfernung von ca. 1000 m zu nennen. Da sich zwischen dem neuen Baugebiet und den Windkraftanlagen eine Bestandsbebauung befindet und der Windkraftanlagenstandort diesen baulichen Bestand bereits berücksichtigen musste, wird davon ausgegangen, dass das neue Wohngebiet nicht negativ von den WKA betroffen ist. Zusätzlich schließt der Bebauungsplan einen Gewerbebetrieb mit ein. Auch diese Geräuschemissionen sind zu beurteilen. Um Sicherheit für die Planung zu erhalten, wurde die Erstellung einer Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt seit dem 09.12.2024 mit folgenden Ergebnissen vor:

Die Gemeinde Uelitz plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Preisterwörde“ in Uelitz. Es ist die Entwicklung eines „Dörflichen Wohngebietes“ mit Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Gewerbebetrieben angrenzend an den Bestand geplant.

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen eines Festzelt- und Hüpfburgen-Verleihers und von Windenergieanlagen ein. Im Norden des Ortes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 „Windpark Uelitz“. Darüber hinaus bestehen weitere Windkraftanlagen im Norden und Nordosten von Uelitz.

Durch die Planungen bestehen Rückwirkungen auf die Nachbarschaft durch den durch das dörfliche Wohngebiet induzierten Straßenverkehr sowie durch die gewerbliche Ansiedlung eines Festzelt- und Hüpfburgen-Verleihers innerhalb des Plangebietes.

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Wirkungen des Straßenverkehrs und des Gewerbes für den B-Plan Nr. 4 untersucht und nach der DIN 18005 beurteilt. Für die Beurteilung der

Geräuschimmissionen in das Plangebiet sowie in die Nachbarschaft werden Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes betrachtet.

Straßenverkehr

Folgende Aussagen lassen sich für die Wirkungen des Straßenverkehrs aus dem Plangebiet treffen:

- Am **Tag** werden durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel zwischen 40 und 54 dB(A) an den Immissionsorten außerhalb des B-Planes berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird um 6 bis 20 dB **unterschritten**.
- In der **Nacht** werden durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel zwischen 32 und 46 dB(A) an den Immissionsorten außerhalb des B-Planes berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) wird um 4 bis 18 dB **unterschritten**.

Gewerbe

Folgende Aussagen lassen sich für das Plangebiet treffen:

- Der Gesamt-Beurteilungspegel für das Gewerbe wird am Tag maßgeblich durch den Betrieb des Schaustellers und nachts durch die Windenergieanlagen bestimmt.
- Am **Tag** werden innerhalb des B-Planes Beurteilungspegel zwischen 43 und 59 dB(A) berechnet. Außerhalb des B-Planes berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 42 und 47 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) wird innerhalb des B-Planes um 1 bis 17 dB unterschritten. Außerhalb des B-Planes wird der Orientierungswert um bis zu 18 dB **unterschritten**.
- In der **Nacht** werden innerhalb des B-Planes Beurteilungspegel zwischen 27 und 39 dB(A) berechnet. Außerhalb des B-Planes berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 36 und 40 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird innerhalb des B-Planes um bis zu 33 dB und außerhalb des B-Planes um bis zu 24 dB **unterschritten**.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Verkehr liegen am Tag zwischen 31 und 49 dB(A) und nachts zwischen 33 und 51 dB(A). Maßgeblich ist dabei der Nachtzeitraum. Die Baufelder liegen alle im Lärmpegelbereich I.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für dörfliche Wohngebiete für die Immissionsorte an den Baugrenzen innerhalb des B-Planes Nr. 4 und an den Immissionsorten außerhalb des B-Planes werden für den Verkehr und das Gewerbe eingehalten bzw. unterschritten.

Es sind keine Schallschutzfestsetzungen für den Bebauungsplan aus den vorgenannten Einflüssen erforderlich.

Immissionsschutz außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden die Abstände außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (Klimaanlagen, Wärmepumpen) festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde die vom Boden entkoppelte Aufstellung von stationären Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der Minimierung der Übertragung von Schwingungen in den Boden, da diese das Wohlbefinden der Anwohner negativ beeinflussen können.

15.0 Klimaschutz

Der Klimaschutz im BauGB wurde insbesondere durch die Klimaschutznovelle 2011 gestärkt. Nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Den

Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die in § 3 Klimaschutzgesetz (KSG) benannten nationalen Klimaschutzziele, die schrittweise Minderung der Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045, sind ambitionierte Vorgaben, deren Einhaltung und Umsetzung auch zu Konsequenzen in der Bauleitplanung führen wird. Verpflichtet werden alle Träger öffentlicher Aufgaben, also auch die Gemeinden, sich mit dem Klimaschutz planerisch auseinanderzusetzen und die Ziele des Klimaschutzgesetzes bei ihren Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen (§13 KSG).

Besondere Bedeutung kommt den Klimaschutzaspekten im Rahmen des Vermeidungsgebotes zu. Durch planerische Festsetzungen können Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Folgen für den globalen und lokalen Klimaschutz getroffen werden. In Betracht kommen u.a. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 12 oder 23b BauGB, z.B. für Frischluftschneisen oder von Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien.

Da der Klimaschutz als Belang nach § 1 Abs.6 Nr. 7a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt, ist er ein gewichtiger Gegenstand der gemeindlichen Abwägung.

Diesen Herausforderungen hat sich die Gemeinde Uelitz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gestellt und Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan verankert, die den Zielen des Klimaschutzes, auch bei einem relativ kleinteiligen und überschaubaren Planvorhaben, gerecht werden (Zulässigkeit von PV-Anlagen, Idee der Beheizung der Gebäude über Wärmepumpen).

Gleichwohl haben die zukünftigen Bauherren darüber hinaus die Aufgabe die Klimaschutzziele durch private Initiativen, wie Reduzierung des individuellen Energieverbrauches, mit zu unterstützen.

16.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Uelitz umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

•	Bauflächen incl. priv. Grün:	ca. 23.784 m ²
•	Gewerbe (Bestand):	ca. 3.475 m ²
•	geplante Verkehrserschließung:	ca. 5.846 m ²
•	Grünflächen öffentlich:	ca. 7.148 m ²
•	Regenrückhaltebecken:	ca. 1.399 m ²
	Gesamt:	ca. 41.652 m²

17.0 Verfahrensstand

Am **07.12.2021** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.4 „Alte Kuhstallanlage“ in Uelitz gefasst.

Mit Beschluss der Gemeinde Uelitz vom **27.06.2023** wurde der Name des Bebauungsplanes Nr. 4 in „Preisterwörde“ geändert.

Am **12.12.2024** wurde der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 4 „Preisterwörde“ aufgrund der Plangebietsänderung neu gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.01.2025** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **1/2025** sowie auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> bekannt gemacht.

Am **12.12.2024** wurde die Planung im öffentlichen Teil der Gemeindevertretersitzung in Uelitz vorgestellt, inhaltlich diskutiert und die grundsätzliche Zustimmung zur städtebaulichen Lösung gegeben. Die Gemeinde gab am **12.12. 2024** die Zustimmung zur Einleitung der weiteren Planungsschritte.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit **2025** vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **10.02.2025** bis zum **14.03.2025** durch eine Offenlage durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. **01/2025** am **31.01.2025**, auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V. Die Planunterlagen wurden auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V sowie im Amt Ludwigslust-Land zugänglich gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **7.KW 2025**. Die Planunterlagen wurden auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertreterversammlung am haben die Gemeindevertreter dem Entwurf Bebauungsplanes Nr. 4 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ab der KW 2025. Die Planunterlagen wurden auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis zum statt.

Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de>, dem Bau- und Planungsportal M-V sowie im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. am Die Planunterlagen wurden auf der Internetseite <https://www.amt-ludwigslust-land.de> sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V sowie im Amt Ludwigslust-Land zugänglich gemacht.

Im Rahmen der Offenlage wurden (*keine*) Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am die Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	07.12.2021/12.12. 2024
frühzeitige Bürgerinfo, § 3 Abs.1 BauGB:	10.02.2025 - 14.03.2025
frühzeitige Behördeninfo, § 4 Abs.1 BauGB:	ab 7. KW 2025
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:
Behördenbeteiligung, § 4 Abs. 2 BauGB:
Offenlage, § 3 Abs. 2 BauGB:
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:

aufgestellt: 14. Mai 2024

fortgeschrieben: 05. Juni 2024, 26. Juli 2024, 11. September 2024, 25. September 2024,
12. Dezember 2024, 29. Januar 2025.

Uelitz,
(Ort, Datum)

K. - O. Meyer
(Bürgermeister)

(Siegel)

18.0 Umweltbericht

siehe: Unterlage der STEINHAUSEN JUSTI - Landschaftsarchitekten GmbH,
Jungfernstieg 6, 19053 Schwerin

VORENTWURF

UMWELTBERICHT

Gemeinde Uelitz

B-Plan Nr. 4

“Preisterwörde” in Uelitz

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin

Schwerin, 30. Januar 2025



VORENTWURF

UMWELTBERICHT

Gemeinde Uelitz

B-Plan Nr. 4

“Preisterwörde” in Uelitz

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin

Schwerin, 30. Januar 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
1.1	Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	2
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	6
2	BESCHREIBUNG BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	9
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	9
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	9
2.1.3	Schutzgut Fläche	16
2.1.4	Schutzgut Boden.....	16
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	16
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	17
2.1.7	Schutzgut Landschaft	18
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	18
2.1.9	Wechselwirkungen.....	18
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	18
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	20
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	20
2.4.2	Eingriffsbilanz.....	20
2.4.3	Maßnahmen zur Kompensation.....	22
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.....	25
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	26
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	26
3.3	Zusammenfassung.....	27
4	QUELLENVERZEICHNIS	28
4.1	Literatur	28
4.2	Gesetze und Richtlinien.....	28

1. EINLEITUNG

1.1 Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes ¹

Die Gemeinde Uelitz erstellt einen Bebauungsplan (B-Plan) für ein neues Wohngebiet im Bereich einer Grünlandfläche am nordöstlichen Ortsrand mit der Bezeichnung B-Plan Nr. 4 „Preisterwörde“. Die Erarbeitung des B-Plans erfolgt durch die Architekten & Stadtplaner Stutz & Winter Schwerin.

Das Gebiet der Gemeinde Uelitz hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 15 km². 491 Einwohner, Stand 31.12.2022, leben im Gemeindegebiet. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 33 Einwohnern je km².

Das Plangebiet befindet sich ca. 20 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin, 20 km nördlich der Stadt Ludwigslust, 30 km westlich der Stadt Parchim und ca. 20 km nordwestlich der Stadt Neustadt Glewe.

Das Plangebiet befindet sich im nord-östlichen Bereich der Ortslage von Uelitz, südlich der „Friedensstraße“ sowie östlich des „Goldenstädter Weg“ und umfasst eine Fläche von ca. 42.000 m².

Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich durch Siedlungsflächen und südlich und östlich durch Wiesen- und Ackerflächen begrenzt. Die angrenzenden Nutzungen sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich und wohntechnisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Die Plangebietsfläche ist durch Wiesen- und Brachlandflächen gekennzeichnet. Ein Teilbereich wird gewerblich genutzt.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von 42-43 m ü. DHHN92 auf. Das Geländere relief ist eben.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes ²

„Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Preisterwörde“ in Uelitz ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten und ortsnah gelegenen Fläche an den Siedlungsraum von Uelitz. Das Planungsgebiet soll für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung mit der Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im dörflichen Siedlungsbereich entwickelt werden. ... Ziel der Planung ist die städtebauliche Abrundung des Siedlungsbildes von Uelitz östlich des Goldenstädter Weges bis an die östliche Siedlungskante der Ortschaft. Aufgrund der exponierten Lage im Siedlungsraum von Uelitz soll das Plangebiet für eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung mit der Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im dörflichen Siedlungsbereich entwickelt werden. Gleichzeitig ist die planungsrechtliche Einbindung eines Gewerbebetriebes sicherzustellen. Mit dem Bau-

¹ ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, „Preisterwörde“ in Uelitz, Vorentwurfsfassung, Stand: 10.01.2025

² ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, „Preisterwörde“ in Uelitz, Vorentwurfsfassung, Stand: 10.01.2025

ungsplan möchte die Gemeinde Uelitz einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. ...

Ziel der Gemeinde Uelitz ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familien-eigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. ... Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag). ...

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde Uelitz,

Gemarkung Uelitz

Flur 5,

Flurstücke: 101 (anteilig); 102 (anteilig); 103; 104; 105; 106; 107; 116 (anteilig); 118; 119; 121; 122 (anteilig); 132 (anteilig); 133

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Preisterwörde“ der Gemeinde Uelitz werden rechts-verbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage zum Ort Uelitz mit ca. 20 Einfamilienhäusern (gemäß dem Städtebaulichen Entwurf) und den dazugehörigen Nebenanlagen und ggf. landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschafts- und Siedlungsraum gewährleistet wird.

Es wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt, welches sich mit der Bebauung an den im Ort Uelitz bestehenden Gebäudestrukturen und dem dorftypischen Siedlungsgefüge und den daraus resultierenden Nutzungen weitestgehend anpasst. ... Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Das dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben.

Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. ... Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als private Hausgärten oder private Grünflächen genutzt. Es wird zur verträglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen, differenziert nach den Grundstückszuschnitten, eine GRZ von 0,5 – 0,6 festgesetzt.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt.

Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Doppelhäuser oder Reihenhäuser sind durch die Gemeinde nicht gewünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche. Geringfügige Überschreitungen durch Vorbauten sind zulässig und in der Geometrie geregelt. Damit besteht Flexibilität in der Grundstücks- und Gebäudegestaltung für die unterschiedlichen Nutzungen.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird im Bereich zwischen der Straßengrenzungsline der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Ein Hervortreten dieser gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Uelitz nicht vorgesehen. ...

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand des Umfeldes prägenden Materialien, wie Putz, rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und Holz (hier nur in einem Verhältnis bis zu max. 20 % der Wandhauptflächen) fortgeführt werden. Zur Verhinderung eines Materialmixes auf zu engem Raum wird für die Gestaltung von Garagen die Übereinstimmung mit der Außenwandgestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgegeben. Damit soll sich das Nebengebäude unauffälliger und harmonischer in die Gesamtbebauung des Grundstückes einfügen und das Grundstücksarrangement als wahrnehmbar zusammengehörig erscheinen.

Dachformen und Dachneigungen werden breit gefächert festgesetzt. Dies erleichtert ggf. die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer Einstrahlungsgewinne. ...

Um auch eine Flexibilität innerhalb der Dachmaterialien zu gewährleisten, werden die im norddeutschen Siedlungsraum vorherrschenden Baustoffe, wie Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit bis Schwarz festgesetzt. Ebenso sind für Nebendachflächen (z. B. Gauben, Vordächer, Nebenanlagen, Garagen und Carports) nicht reflektierende Metalldacheindeckungen und bituminöse Baustoffe sowie bepflanzte Gründächer zulässig. ... Solar- und Photovoltaikanlagen mit Antireflexionsbeschichtung sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern. ...

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage von Uelitz erschließende „Friedensstraße“ und den „Goldenstädter Weg“.

Die zukünftigen Baufelder werden im inneren der Siedlung an die örtlichen Verkehrsadern über die geplanten Wohngebietsstraßen (Planstraße A) angeschlossen. Hierzu wird eine Mischverkehrsfläche mit 5,50 m breiter Fahrbahn, 2,50 m breitem Grün- und Parkstreifen und beidseitigem 0,50 m breitem Sicherheitsstreifen errichtet. Der Planungsquerschnitt hat damit eine Breite von 9,00 m. Somit ist das Durchfahren der Siedlung auch von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen sichergestellt. Aufgrund der überschaubaren Bebauung an den Straßen kann auf die Ausweisung eines separaten Gehweges verzichtet werden. Der Grünstreifen ist im Bereich der Straßenbäume in Mulden auszubilden.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Planstraße B vom Goldenstädter Weg bis zur Anbindung an die innere Erschließungsstraße (Planstraße A). Hier wird auch auf die Ausweisung eines separaten Park- und Grünstreifens aufgrund beengter Platzverhältnisse verzichtet. Hierzu wird eine Mischverkehrsflächen mit 5,50 m breiter Fahrbahn und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen errichtet.

Die Weiterführung der Planstraße B in Richtung Osten ist durch eine Anpassung der Straßenbreite, u. a. zum Schutz einer Baumgruppe, gekennzeichnet. Weiterhin wird die Breite der Straße durch das Grabengrundstück (Flurstück 182) und dem Gewerbegrundstück (Flurstück 105) eingeengt.

Der Planungsquerschnitt B 2 befindet sich am westlichen Plangebietsrand und tangiert den Goldenstädter Weg. Hier ist eine Fahrbahnverbreiterung zur Sicherstellung der Verkehrsfunktion notwendig.

Die Planstraße C wird als schmaler Stichweg zur Erschließung eines Gemeindeflurstückes bis an die nördliche Plangebietsgrenze in einer Breite von 3,50 m mit beidseitig 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen geführt.

Ab der Einmündung der Planstraße B 1 an die Planstraße A im südlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene Feldweg (Bestandsquerschnitt D) bis an die Plangebietsgrenze weitergeführt, um die umliegenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege aufrechtzuerhalten. Der Bestandsquerschnitt D verbleibt unbefestigt.

Zur fußläufigen Erschließung und Anbindung des Quartiers ist im östlichen Plangebiet ein zusätzlicher Gehweg vorgesehen. Der Gehweg verbindet den geplanten Kinderspielplatz mit dem geplanten Erschließungsnetz.

Beim Planungsquerschnitt F handelt es sich um einen Rad- und Gehweg, welcher bis an die Friedensstraße herangeführt wird. Dieser Weg verbindet den Siedlungsbereich an der Friedensstraße fußläufig und fahrradtechnisch mit dem neuen dörflichen Wohngebiet. ...

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der privaten Bauflächen auf den Grundstücken direkt zu versickern. Für die öffentlichen Erschließungsanlagen werden straßenbegleitend im Bereich der Baumstandorte Mulden ausgebildet, in die Regenwasser eingeleitet werden kann. Gleichzeitig werden die Bäume so zusätzlich mit Wasser versorgt. Weiteres überschüssiges Niederschlagswasser der Straßenflächen wird einem, im Südosten am landwirtschaftlichen Weg zu errichtenden Regenwasserversickerungs- bzw. Verdunstungsbecken zugeführt. Im Fall von Starkregenereignissen ist hier eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswasser möglich. Durch einen möglichen Überlauf kann zusätz-

lich Regenwasser gedrosselt in den südlich am Feldweg verlaufenden Graben (LV 74/3.01, Gewässer II. Ordnung), Zulauf zum Kraaker Mühlenbach (LV 74, Gewässer II. Ordnung), zugeführt werden. Das Regenwasserversickerungs- bzw. Verdunstungsbecken ist einzuzäunen.“

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

§ 4 BBodSchG: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 3 Abs. 2 BImSchG: Immissionen sind auf Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

§ 3 Abs. 4 BImSchG: Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung [...] von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 39 Abs. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten, wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten und Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

§ 18 NatSchAG M-V: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Eine Ausnahme bilden unter anderem

1. Bäume in Hausgärten, ausgenommen Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, 3. Pappeln im Innenbereich sowie 4. Bäume in Kleingartenanlagen. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde hat Ausnahmen von diesen Verboten zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

§ 20 NatSchAG M-V: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 20 (1) beschriebenen Biotope mit der in der Anlage 2 beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Soweit es sich bei den Biotopen oder Geotopen um Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder um nach § 21 Absatz 1 ausgewählte oder festgesetzte Europäische Vogelschutzgebiete handelt, sind Ausnahmen nur zulässig, wenn auch die Anforderungen von § 34 Absatz 1 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt sind.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) ³

Der Radweg der Gemeinde, welcher von Rastow im Süden über die „Grüne Straße“ durch den Ort und über die „Friedensstraße“ weiter Richtung Banzkow im Osten führt, gehört zum regional bedeutsamen Radroutennetz. Uelitz liegt nur knapp außerhalb des Stadt-Umland-Raums und gehört damit zum Ländlichen Raum.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM 2008) ⁴

Im Landschaftsrahmenplan ist im Umfeld der Ortslage Uelitz als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft genannt.

Flächennutzungsplan ⁵

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Uelitz verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung aufgrund der Dringlichkeit und unter Berücksichtigung der Daseinsvorsorge der Gemeinde auch ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan gemäß § 8 (4) BauGB genehmigungsfähig wird. Die Gemeinde Uelitz hat die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche

³ REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Schwerin.

⁴ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung. Güstrow.

⁵ ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, „Preisterwörde“ in Uelitz, Vorentwurfsfassung, Stand: 10.01.2025

Bebauungsplan Nr. 4 „Preisterwörde“ der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und einem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird. Die vorliegende städtebauliche Planung wird in Übereinstimmung mit den Inhalten eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes stehen.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe hierzu auch § 1a BauGB).

§ 1 Abs. 4 BauGB: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

2 BESCHREIBUNG BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht insbesondere die menschliche Gesundheit im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen: Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen.

In der Gemeinde Uelitz gibt es keine Vereine, jedoch in den Nachbardörfern. Es sind mehrere Unternehmen (Handwerk, Land- und Forstwirtschaft), Dienstleistungsbetriebe, eine Versicherung und Versorgungseinrichtungen angesiedelt. Die Gemeinde Uelitz hat eine Kirche.

In 500 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich ein Windpark, von welchem Lärmemissionen zu erwarten sind.

Staubemissionen sind durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen im direkten Umfeld zu erwarten.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung (LÄRMSCHUTZ SEEBERG 2024) erarbeitet.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Wirkungen des Straßenverkehrs und des Gewerbes für den B-Plan Nr. 4 untersucht und nach der DIN 18005 beurteilt. Des Weiteren wurde für die Beurteilung der Geräuschimmissionen in das Plangebiet sowie in die Nachbarschaft sieben Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes betrachtet.

Aus den Untersuchungen ergaben sich keine für das Plangebiet erforderlichen schallschutztechnischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich nordwestlich sowie westlich Siedlungsflächen und östlich sowie südlich Ackerflächen und Weideflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich eine Gewerbegebäude, Hausgärten, Verkehrsflächen, Siedlungsgehölze, Wiesenflächen sowie Rasen- und Staudenfluren. Direkt ans Plangebiet anschließend in östlicher und südöstlicher Richtung befinden sich Baumhecken, welche die einzelnen Ackerflächen begrenzen.

Tabelle 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen, örtliche Einordnung und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Biotoptyp-Code	Bezeichnung	räumliche Einordnung	Erläuterung / Schutzstatus / Wertigkeit nach HZE
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN		
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	im südlichen Plangebiet an den Wirtschaftsweg angrenzend	§ 20 NatSchAG M-V hoch (Wertstufe 3)
BHB	Baumhecke	im nördlichen Plangebiet an das Plangebiet angrenzend	§ 20 NatSchAG M-V ab 50 m Länge aus heimischen Baumarten unterschiedlichen Alters und verschiedenen Arten, mit Strauchschicht hoch (Wertstufe 3)
BHA	Aufgelöste Baumhecke	nord-östlich und süd-östlich überwiegend außerhalb des Plangebietes	aus insbesondere Birke hoch (Wertstufe 3)
BBA	Älterer Einzelbaum (ab 157 cm Umfang)	Bereich Zufahrt von der Friedensstraße: Bergahorn, U = 160 cm Privatgrundstück Bereich Zufahrt von der Friedensstraße: Roteiche, U > 200 cm Bereich Zufahrt von der Friedensstraße: nördöstl. Planbereich: Eiche, U > 300 cm nördl. Gewerbegebäude: Weide, U > 200 cm (zur Fällung vorgesehen) am Feldweg: Eiche, U > 150 cm	§ 18 NatSchAG M-V hoch (Wertstufe 3)
BBJ	Jüngerer Einzelbaum (bis 157 cm Umfang, ab 100 cm gesetzl. geschützt)	Bereich Zufahrt von der Friedensstraße: Bergahorn, U = 110 cm Grenze nördl. Planbereich: Eiche, U = 110 cm Privatgrundstück Goldenstädter Weg: Eiche, U = 2 x 120 cm am Feldweg: Eiche, U = 135 cm (zur Fällung vorgesehen)	§ 18 NatSchAG M-V , z.T. mittel (Wertstufe 2)
BBG	Baumgruppe	im Bereich Goldenstädter Weg: Eiche, U > 150 cm Eiche, U 2x > 150 cm am Feldweg: Eiche, U > 150 cm Eiche, U > 150 cm	§ 18 NatSchAG M-V hoch (Wertstufe 3)
F	FLIESSGEWÄSSER		
FGX	Graben	südlich außerhalb des Plangebietes	mittel (Wertstufe 2)

V	WALDFREIE BIOTOPE DER GEWÄSSER SOWIE DER EUTROPHEN MOORE UND SÜMPFE		
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	südlich außerhalb des Plangebietes	§ 20 NatSchAG M-V mittel (Wertstufe 2)
G	GRÜNLAND UND GRÜNLANDBRACHEN		
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	im überwiegenden Planbereich	mittel (Wertstufe 2)
R	STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN		
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Kleinflächig im südlichen Plangebiet und im Bereich des Grabens südlich	mittel (Wertstufe 2)
A	ACKER- UND ERWERBSGARTENBAUBIOTOPE		
ACS	Sand-Acker	nördlich, östlich sowie südlich des Planbereiches	ohne (Wertstufe 0)
P	GRÜNANLAGEN DER SIEDLUNGSBEREICHE		
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	am nördlichen Rand des Planbereiches	gering (Wertstufe 1)
PEG	Artenreicher Zierrasen	Im Bereich des Weges im südlichen Plangebiet	unregelmäßige Mahd gering (Wertstufe 1)
PER	Artenarmer Zierrasen	Rasenflächen im Zufahrtbereich von der Friedensstraße	regelmäßige Mahd ohne (Wertstufe 0)
O	SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	angrenzende Bebauung	ohne (Wertstufe 0)
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	Weges im südlichen Plangebiet	ohne (Wertstufe 0)
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	Weg vom Goldenstädter Weg zum Gewerbegebäude	ohne (Wertstufe 0)
OVL	Straße	Friedensstraße und Goldenstädter Weg	ohne (Wertstufe 0)

Innerhalb des Plangebietes stocken mehrere Bäume (Eichen, eine Weide), welche dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt.

Schutzgut Tiere

Der Planbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet, noch sind Schutzgebiete angrenzend. Die Wiesenbereiche und angrenzenden Ackerflächen stellen keine Rastplatzflächen für Vögel dar.

Bei Betrachtung der Fauna sind die besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG, insbesondere die geschützten Arten des Anhangs IV zu beachten (s. Artenschutzbeitrag).

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes sind Biotop der Verkehrsflächen, Siedlungsgehölze, sowie Rasen- und Staudenfluren betroffen. Die Verkehrsflächen (unversiegelte Wirtschaftswege) sind nicht als

Habitat geeignet. Die fast komplett unversiegelte Fläche würde durch die baulichen Maßnahmen fast komplett versiegelt werden. Dies würde eine große Umstellung u. a. für die dort heimischen Vögel sein.

In den angrenzenden Bereichen und im Geltungsbereich können Brutvögel und Fledermäuse ihr Habitat in den Bäumen, in Gehölzflächen bzw. Hecken und in dem Gebäude haben. Arten, welche im Geltungsbereich ihr Habitat haben, haben sich an die bestehenden Beeinträchtigungen, welche vom Siedlungsbereich ausgehen, angepasst.



Abbildung 1: Plangebietsfläche, Blick von Norden mit geschädigter Eiche



Abbildung 2: Zufahrtsbereich von der Friedenstraße ins Plangebiet mit Baumhecke

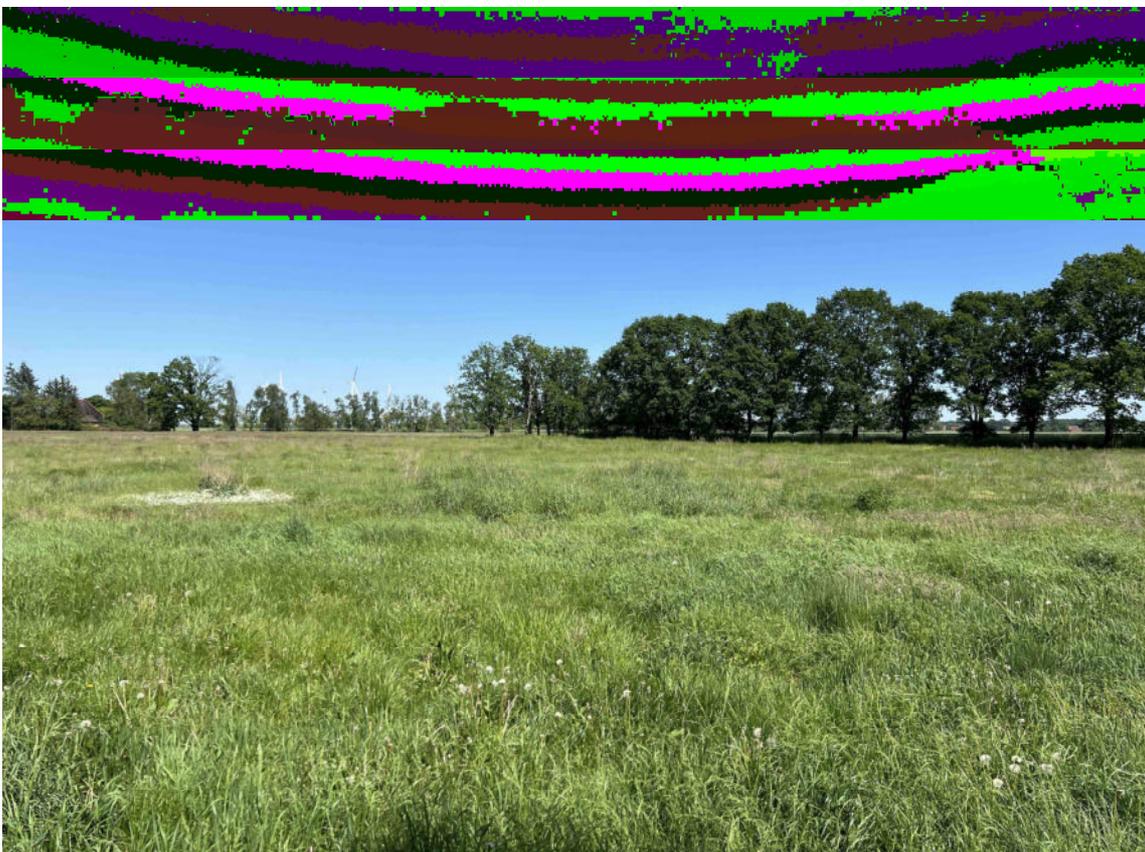


Abbildung 3: Plangebietsfläche, Blick von Süden mit aufgelöster Baumhecke östlich



Abbildung 4: Weg im südlichen Planbereich mit zur Fällung vorgesehener Eiche für Einfahrtsbereich Planstraße A



Abbildung 5: zur Fällung vorgesehene, geschädigte Weide im Bereich Planstraße A

Die Wiesen- und Staudenfluren sind als Habitat für Reptilien geeignet. Bei den Begehungen im Juli 2022 und Mai 2024 wurden keine Zauneidechsen festgestellt.

Das Vorkommen von Amphibien, Fischen, Libellen und Mollusken kann aufgrund der fehlenden Feuchtlebensräume ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von einzelnen Hautflügler-, Tagfalter- und Laufkäfer-Arten kann im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass Insekten dieser Gruppen im Untersuchungsbereich vorkommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Insektengruppen kann ausgeschlossen werden, da es sich bei den beeinträchtigten Flächen nicht um spezielle Biotopausprägungen handelt und die betreffenden Biotoptypen auch in der Umgebung häufig aufzufinden sind.

Nachfolgend sind die Tierarten bzw. Artengruppen aufgeführt, welche potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommen bzw. nachgewiesen wurden und in Bezug auf die Bebauungsplanung weiter zu betrachten sind, weil durch das Vorhaben Beeinträchtigungen dieser Arten nicht oder nur in Verbindung mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

- Fledermäuse
- Vögel (Baum- und Gebüschbrüter, Höhlenbrüter, Bodenbrüter)

Biologische Vielfalt

In Mecklenburg-Vorpommern wurde 2012 durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz das Konzept „Erhalt und Entwicklung der Biologischen Vielfalt in Mecklenburg-Vorpommern“ veröffentlicht. „Es enthält auf über 170 Seiten in 13 Aktionsfeldern Ziele und Maßnahmenvorschläge für den ländlichen Raum und die Küstengewässer. Basierend auf einer Analyse der Biologischen Vielfalt und ihrer Gefährdung und einer Betrachtung bisheriger Erfolge, wie z.B. des Moorschutzes, der Etablierung von Nationalen Naturlandschaften (Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke) oder der umfangreichen Renaturierungen von Fließgewässern, werden in dem Konzept 73 Maßnahmen für den ländlichen Raum und die Küstengewässer vorgeschlagen.“⁶

Das Vorhabensgebiet ist in landwirtschaftlicher Nutzung als Wiesenfläche. Die zukünftige Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans würde sich durch die Wohnbebauung grundlegend ändern. Es ist zu vermuten, dass es daher zu Einschränkungen für die oben angeführten Tiergruppen kommen kann. Im Umfeld gibt es jedoch genügend andere Flächen, auf welche die Tiere ausweichen können. Im Zuge der Gestaltung der zu den neu errichteten Häusern gehörigen Gärten, kann die biologische Vielfalt erhalten bzw. sogar noch verbessert werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Gärten strukturell unterschiedlich sind, also verschiedene Biotoptypen aufweisen. Die Artenzusammensetzung wird sich dennoch von der aktuell vorhandenen unterscheiden und damit auch unmittelbaren Einfluss auf die faunistische Artenvielfalt haben.

⁶ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE, www.lung.mv-regierung.de, Zugriff: September 2024.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Ziel der Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist insbesondere die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von unversiegelten/ unbeanspruchten Flächen zu erreichen.

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf einer Fläche, welche landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Als Zuwegungen zum zukünftigen Wohngebiet werden Verkehrswege genutzt, welche teils im Bestand als unversiegelte Wirtschaftswege bereits existieren.

2.1.4 Schutzgut Boden

Als Bodenart sind im Untersuchungsgebiet Sand-Gley/ Braunerde- Gley (Braungley) auf Sandersanden, mit Grundwassereinfluss, eben bis flachwellig vorherrschend. ⁷ Die Versiegelung im Untersuchungsgebiet begrenzt sich auf die Gebäude inkl. ihrer Anbauten. Anfallendes Oberflächenwasser kann vor Ort versickern. Durch Schadstoffeinträge aus dem Verkehr, Hausbrand und der Nutzung der Gärten kann das Planungsgebiet als gering belastet eingestuft werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ostholsteinisch-Westmecklenburger Jungmoränenland. Zudem ist dort ein wenig bis stark hydromorphes Mosaik vorhanden.

Gemäß Untersuchungen der BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR GMBH wurden im Plangebiet in den oberen Schichten bis 0,30 m Tiefe Sande mit organischen Beimengungen von < 5,0 Mengen-% sondiert. Die Sande in den Tiefen bis 6,00 m sind Mittel- bis Feinsande (Kurzzeichen: SE) nach DIN 18196 mit Schluffanteilen überwiegend < 3,0 Mengen-%. Lokal wurde ein schwach schluffiger Sand mit einem Schluffanteil von 8,1 Mengen-% angetroffen (Kurzzeichen: SU) nach DIN 18196.

Der anstehende Boden aus einer Tiefe von 0,30 m bis 6,00 m wurde zum Nachweis der Umweltverträglichkeit vom Boden nach Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 Mindestanforderungen untersucht und der Boden der Zuordnungsklasse BM-0/BG-0 nach Ersatzbaustoffverordnung, Tabelle 3 zugeordnet. Im Feststoff und im Eluat wurde keine Grenzwertüberschreitung festgestellt. ⁸

2.1.5 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in Bereichen besonderer Schutzwürdigkeit. ⁹

Es sind keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet vorhanden. Südöstlich des Goldenstätter Weges verläuft ein Graben südlich des Wirtschaftsweges. Er verläuft in Richtung Südosten und knickt nach etwa 300 m nach Südwesten ab. Nach insgesamt ca. 1,3 km führt der Graben südlich von Uelitz in

⁷ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2024) – Geologische Übersichtskarten (Rohstoffgeologie, Bodengeologie, Präquartär, Oberflächengeologie) in Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:500.00 <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>; Zugriff: Januar 2025

⁸ BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR GMBH (2023): Gemeinde Uelitz B-Plan Nr. 4; Erweiterung - Baugrunduntersuchungen -; Friedrichsmoor

⁹ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2024) – Karten zu Wasserschutzgebieten (Wasserschutzgebiete, Küstenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> - letzter Zugriff: August 2024

den Kraaker Mühlenbach. Der Kraaker Mühlenbach mündet schließlich etwa 4 km südöstlich von Hagenow und etwa 15 km südwestlich von Uelitz in die Sude.

Der Grundwasserwasserkörper trägt die Bezeichnung MEL_SU_3_16 und hat eine Größe von etwa 697 km². Der Grundwasserkörper ist der Flussgebietseinheit Elbe und dem Wasserkörper Sude zuzuordnen.

Zuständig ist der Wasser und Bodenverband Schweriner See / Obere Sude.¹⁰

Gemäß der Baugrunduntersuchungen der BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR GMBH im September 2023 wurde im Plangebiet auf den Flurstücken 102, 103 und 106 an insgesamt 6 Bohrstellen bei Sondierungen Grundwasser in einer Tiefe von 2,70 m bis 3,30 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Bei der Grundwasserbewertung ist zu beachten, dass der Sommer 2018 extrem trocken war und die Jahre 2019 bis 2022 von Niederschlagsdefiziten gekennzeichnet waren, sodass bei Niederschlag in normalen Jahren der Grundwasserstand ansteigen wird.¹¹

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in der gemäßigten Klimazone Mitteleuropas. Die Region liegt im Übergangsbereich zwischen maritim und kontinental geprägtem Klima. Ganzjährig ist das Klima humid. Die Temperaturen nehmen zu und die Niederschläge nehmen ab in einem Gefälle von Nordwesten nach Südosten.¹² Die jährliche Niederschlagsmenge liegt in Schwerin bei 723 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,6 °C bei einer mittleren Januartemperatur von 1,1 °C und einem Julimittel von 18,6 °C (für die Wetterstation Schwerin).¹³

Die Vegetationsperiode mit Lufttemperaturen von über 5 °C beginnt Ende März und endet Ende November. Die Hauptwachstumsperiode mit Lufttemperaturen von über 10 °C beginnt im langjährigen Mittel Ende April und endet Mitte Oktober und geht rund 264 Tage.¹⁴

Im Untersuchungsgebiet treten Emissionen aus dem Straßenverkehr und Siedlungsbetrieb auf. Im Hinblick auf die Lufthygiene kann der Untersuchungsbereich durch Hausbrand und Straßenverkehr als gering belastet gelten.

¹⁰ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2024) – Karten zu Fließgewässern, Standgewässern, Küstengewässern und Einzugsgebieten in Mecklenburg-Vorpommern <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> - _Zugriff: September 2024

¹¹ BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR GMBH (2023): Gemeinde Uelitz B-Plan Nr. 4; Erweiterung - Baugrunduntersuchungen -; Friedrichsmoor

¹² DEUTSCHES ZENTRUM FÜR LUFT- UND RAUMFAHRT E. V. (DLR) – Earth Observation Center https://www.dlr.de/eoc/desktopdefault.aspx/tabid-10162/17341_read-41671/ Zugriff: September 2024

¹³ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/schwerin-125/> Zugriff: September 2024

¹⁴ <https://www.norddeutscher-klimamonitor.de/klima/1986-2015/jahr/vegetationsperiode/mecklenburg-vorpommern/coastdat-1.html> Zugriff: September 2024

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ mit der naturräumlichen Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“. ¹⁵

Der Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft zwischen Uelitz, Wöbbelin und Ludwigslust“ hat eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

Im Untersuchungsgebiet zeichnet sich das Landschaftsbild durch angrenzende Siedlung und weitläufige Acker- und Grünlandflächen aus. Entlang von Verkehrswegen außerhalb der Siedlung befinden sich teilweise Heckenstrukturen oder Bäume. Auch umliegende Ackerflächen werden durch Baumreihen voneinander getrennt.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind im Untersuchungsgebiet keine Kulturgüter vorhanden. Sonstige Sachgüter beschränken sich auf das Vorhandensein von einem einzelnen Gebäude inklusive Nebenanlagen. Die Gebäudesubstanz ist nicht als erhaltungswürdig einzustufen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Untersuchungsgebiet ist dieses Wirkungsgeflecht durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt ergeben sich üblicherweise bei geplanten Bebauungen durch Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit überwiegend nicht bebaut. Die Nutzung durch den Menschen (Siedlung) bedingt eine geringe Belastung des Klimas durch Hausbrand und Verkehr.

Die Wiesenfläche und die angrenzenden Ackerflächen sind als Habitat für Flora und Fauna geeignet.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung beinhaltet eine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes. Durch die derzeitige Nutzung der Fläche als Ackerland und Weidefläche gibt es bislang noch keine Gegebenheiten, wie sie durch eine Bebauung entstehen würden.

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der vorhandenen Flächen überbaut. Die vorhandenen Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt gehen verloren bzw. die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Vögel, Kleinsäugetiere und Insekten wird weiter eingeschränkt.

¹⁵ Geoportal-mv.de, Zugriff: September 2024.

Z. T. werden sich aufgrund der zukünftig höheren Strukturvielfalt durch unterschiedliche Gärten auf den Grundstücken aber auch andere Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können. Reine Wiesenbewohner verlieren dort jedoch ihren Lebensraum, der lokal kaum angemessen zu ersetzen ist.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen, in Folge von Bebauung und Verkehrswegen, werden die Eigenschaften der derzeit nicht versiegelten Böden verändern. Z. B. werden der Bodenwasserhaushalt und die Wärmeleitfähigkeit gestört, wodurch sich das Mikroklima ändert. Zudem wirken sich die Bodenversiegelungen auch auf das Schutzgut Wasser aus, der Oberflächenabfluss nimmt zu.

Nach NatSchAG M-V nicht geschützte Bäume können ohne weitere Genehmigung gerodet werden, was im schlimmsten Fall den kurzzeitigen Verlust aller vorhandenen Bäume im Untersuchungsgebiet zur Folge haben könnte. Damit einhergehend ist mit einem Verlust von Lebensräumen für die vor Ort anzutreffende Fauna und mit mikroklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Mittelfristig wird dieser Verlust durch die Anpflanzung der Straßenbäume kompensiert. Da davon auszugehen ist, dass auf den Grundstücken auch wieder Hecken, Bäume und andere Strukturen gepflanzt werden, können weitere Verluste ausgeglichen werden.

Aufgrund der geplanten Bebauung ist von einer negativen Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

Die Veränderung für das Schutzgut Mensch durch die intensivere Nutzung und stärkere Lärmbelastung wird als nicht erheblich eingeschätzt, da diese Situation im angrenzenden Bereich in dieser Form bereits vorhanden ist.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung bleibt die Weidefläche bzw. Wiese erhalten und die dort lebenden Tiere und Pflanzen behalten ihren Lebensraum. Auch dem Rotmilan würde sein Jagdgebiet in vollem Umfang erhalten bleiben.

Die Ackerfläche würde weiter als solche genutzt werden, was auf längere Sicht zu einer Überdüngung und Zerstörung des Bodens führen könnte.

Die Situation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaft würde sich durch weitere Nutzungsaufgaben verbessern.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung des Gebietes für den Wohnungsbau. Es ist demnach von einer Verschlechterung des Zustandes für die Umwelt durch die Errichtung von Verkehrswegen und Gebäuden und der damit zusätzlich verbundenen Versiegelung auszugehen.

Das Plangebiet schließt das Gebäude eines Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 105 ein. Da im Bebauungsplan sonstige Gewerbebetriebe (nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb) allgemein zugelassen sind, ist der Bestand des überplanten Gebäudes gesichert.¹⁶ Sollte es in Zukunft dennoch zu einem Gebäuderückbau kommen, kann es durch die Gebäuderückbaumaßnahmen zur Beeinträchtigung potentiell vorhandener Brutvögel oder Fledermäuse kommen. Um dies auszuschließen, muss der **Rückbau der Gebäude im Zeitraum November – Februar** erfolgen **oder** vor dem Rückbau eine **artenschutzrechtliche Begutachtung** erfolgen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Individuen eingeleitet werden. Zudem ist zu beachten, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen dürfen.

2.4.2 Eingriffsbilanz

Der Untersuchungsbereich wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes M-V¹⁷ in Wirkzonen unterteilt. Zum einen wird der Geltungsbereich selbst als Vorhabenbereich (Baufeld) untersucht und darüber hinaus, entsprechend der Anlage 5, HZE, zwei Wirkzonen festgelegt. Folglich reicht die Wirkzone I des Vorhabens bis zu einem Abstand von 50 m um den Geltungsbereich des B-Plans. Die Wirkzone II reicht bis zu 200 m um den Geltungsbereich. Dabei werden die bereits bestehenden Wirkungen des vorhandenen Siedlungsbereich entsprechend berücksichtigt. Diejenigen Flächen, die bereits durch Siedlungsbereiche beeinträchtigt werden, entfallen in den beiden Wirkzonen.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird aufgrund der baulichen Veränderung das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ermittelt.

Die bereits als Grundstücksflächen genutzten Flurstücke 105, 118, 121 und 122 (südl. Teilfläche) bleiben bei der Flächenumwandlung unberücksichtigt, da diese bereits entsprechend genutzt werden. Hier wird lediglich die mögliche zusätzliche Versiegelung berücksichtigt.

Die Umwandlung von Rasen- bzw. Wiesenflächen im Bereich der nördlichen und süd-östlichen Baumhecken in öffentliche Grünflächen sowie des Regenrückhaltebeckens in einer Größe von 1.399 m² wird nicht als Verlust gerechnet, da diese Fläche in ihrer Wertigkeit gleichbleiben (extensive Rasenflächen) bzw. die Wertigkeit sich erhöht (Regenrückhaltebecken als temporäres Stillgewässer).

¹⁶ ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, „Preisterwörde“ in Uelitz, Vorentwurfsfassung, Stand: 10.01.2025

¹⁷ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe des Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
a	b	c	d	e	$b \cdot d \cdot e = A$
BFX	50	2	3	0,75	113
BHB	-				
BHA	28	3	6	1	168
GMB	23.640	2	3	0,75	53.190
GMB	300	2	3	1	900
RHU	40	2	3	0,75	90
RHU	27	2	3	1	54
PHZ	49	1	1,5	0,75	55
PEG	746	0	0,9	0,75	506
PEG	108	0	0,9	1	97
PER	174	1	1,5	0,75	196
ODV	430	0	0,9	0,75	290
OVU	268	0	0,5	0,75	101
OVW	166	0	0	0,75	0
OVL	14	0	0	0,75	0
Gesamt					55.760

Bereiche, für welche Überlagerung der Wirkzone mit bestehender Siedlung besteht, werden in der Betrachtung der Funktionsbeeinträchtigung ausgeschlossen. In Bereichen, in denen der Wirkungsbereich der bestehenden Siedlung die Wirkzonen I und II des B-Plangebietes überlagert, entfällt ebenso die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung für betroffene Biotope mit einer Werteinstufung größer Wertstufe 3.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe des Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen [m ² EFÄ]
f	g	h	i	j	$g \cdot i \cdot j = B$
BHA	1.257	3	6	0,5	3.771
BHB	572	3	6	0,5	1.716
BHB	2.214	3	6	0,15	1.993
VSZ	728	3	6	0,5	2.185
VSZ	1.094	3	6	0,15	985
Gesamt					10.650

Für die Ermittlung des EFÄ für Versiegelung und Überbauung wird auf eine biotopgenaue Unterteilung verzichtet, da die Wertigkeiten der Biotope für diese Betrachtung nicht relevant sind. Die Flächenversiegelung wird anteilig für den Geltungsbereich des B-Planes ermittelt. In diesem Bearbeitungsschritt wird auch die Entsiegelung von Flächen (Abbruch der Bestandsgebäude) ermittelt und gegengerechnet.

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung

Biotoptyp	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung und Überbauung [m ² EFÄ]
k	l	m	l * m = C
	26.441 Baufläche	GRZ 0,5 (26.441 * 0,5) = 13.221 mögl. Versiegelung 13.221 abzgl. Entsiegelung 1.451 (vorh. Bebauung) = 11.770 Neuversiegelung x 0,5 (Vollvers.)	5.885
	4.298 Straßen / Stellplätze / Wege 775 Wassergeb. Wege	x 0,5 (Vollvers.) 775 x 0,2 (Teilvers.)	2.149 155
Gesamt			8.189

Tabelle 5: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung und Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
A	B	C	A + B + C
55.760	10.650	8.189	<u>74.599</u>

Aus der Addition der Eingriffsflächenäquivalente (Tabellen 3-5) ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 74.599 KFÄ, welcher durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

2.4.3 Maßnahmen zur Kompensation

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Umsetzungsproblematik von grünplanerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken erfolgt die Kompensation nur in geringem Maße innerhalb des Plangebietes.

A 1: Entsiegelung von 103 m² Wirtschaftsweg

Im Bereich der Planstraße B werden 103 m² versiegelter Wirtschaftsweg entsiegelt und zur Verbesserung des Standortes der Eichen in eine Grünfläche umgewandelt.

Im Bereich der Erschließungsstraßen und des Platzes ist die Pflanzung von insgesamt 15 Bäumen vorgesehen.

A 2: Pflanzung von 5 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv.

Für die Fällung des gesetzlich geschützten Baumes (Eiche) für die Herstellung der Zuwegung von der Planstraße B1 aus sind gemäß Baumschutzkompensationserlass zwei Bäume sowie für die Fällung der geschädigten Weide an der Planstraße A sind gemäß Baumschutzkompensationserlass drei Bäume (dreimal verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm) zu pflanzen.

E 1: Pflanzung von 10 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv.

Die weiteren Pflanzungen erfolgen als Kompensation für den Flächenverlust.

Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*) (zwingend für Platzbereich)

E 2: Pflanzung von 6 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich der Platzfläche ist die Pflanzung von zwei 3er-Baumgruppen vorgesehen.

Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire')

Des Weiteren ist zur nördlich angrenzenden Bebauung die Neuanpflanzung einer Hecke vorgesehen.

E 3: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Sträuchern, verpfl. Str., 3 Tr., 60-80

Die Strauchpflanzung ist mit standortgerechten, heimischen und nicht giftigen Sträuchern (Qualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, 60-80 cm; Pflanzabstand in der Reihe 1 m, Reihenabstand 1 m) aus der folgenden Liste vorzusehen:

- Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hasel (Corylus avellana)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)

Tabelle 6: Berechnung der Kompensation des Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des B-Plan Gebietes

Maßnahme	Flächen in m ²	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
Entsiegelung von Wirtschaftsweg und Umwandlung in Grünfläche	103 m ²	(1 + 0,5) = 1,5	155
Pflanzung von heimischen Laubäumen	21 à 25 m ²	1	252
Anlage von freiwachsenden Hecken	737 m ²	1	737
GESAMT			1.144

Die weiteren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes.

Zum einen ist die Anpflanzung einer Hecke nördlich der Ortslage von Uelitz, zum anderen die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen auf dem Flurstück 39/2, Flur 6 vorgesehen

E 4: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus Sträuchern, verpfl. Str., 3 Tr., 60-100

Die Pflanzung der Hecke erfolgt auf einer Ackerfläche als 3-reihige Hecke (Qualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60 – 100 cm Höhe, bzw. Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzte) in einer Länge von 300 m mit 10 m Breite Es sind standortheimische Gehölzarten aus gebietseigenen Herkünften und mindestens fünf Strauch- und zwei Baumarten aus folgender Liste zu verwenden:

Sträucher:

- Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Pflanzabstände betragen in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Die Fläche ist mittels eines Wildschutzzaunes vor Wildverbiss zu schützen und eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (insgesamt 3 Jahre) durchzuführen.

Auf der südlichen Seite der Heckenpflanzung (Breite insgesamt 7 m mit beidseitigem Saum von 2 m bis zur 3-reihigen Strauchpflanzung) ist ein 3 m breiter Krautsaum durch Selbstbegrünung zu errichten (weitere Anforderungen zur Pflege s. HzE, Maßnahmenvariante 2.22: Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Krautsaum ¹⁸).

Die Heckenpflanzung bzw. der nördliche Saum ist mittels Eichenspaltpfählen (die in einem Abstand von 5 m angeordnet werden) gegenüber der nördlich angrenzenden Ackerfläche abzugrenzen.

E 5: Umwandlung von 22.000 m² Acker in eine extensive Mähwiese

Zum anderen ist südlich der Heckenpflanzung auch auf dem Flurstück 39/2, Flur 6 eine 22.000 m² große Ackerfläche in eine extensive Mähwiese umzuwandeln (Anforderungen zur Pflege s. HzE, Maßnahme 2.31: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese ¹⁹).

Tabelle 7: Berechnung der Kompensation des Eingriffs durch Maßnahmen außerhalb des B-Plan Gebietes

Maßnahme	Flächen in m ²	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
Anlage von Feldhecken	3.000 m ²	2,5	7.500
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen	22.000 m ²	3,0	66.000
GESAMT			

Durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Höhe von 1.144 KFÄ und den Maßnahmen außerhalb in Höhe von 73.500 KFÄ wird der erforderliche Umfang in Höhe von 74.599 KFÄ erreicht.

2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten entfällt

¹⁸ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

¹⁹ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Eine detaillierte floristische und faunistische Kartierung erfolgte, bis auf die Brutvögel, nicht.

Aufgrund der Lage und Nutzung war zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens eine Biotopkartierung und Potentialabschätzung für Pflanzen und Tiere, Ausnahme Brutvögel, ausreichend.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung des Einhaltens der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Gemeinde. Die Durchführung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Zuge von Rückbau, Baumfällungen und der Erschließungsarbeiten und ist ebenfalls durch die Gemeinde zu kontrollieren.

3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Uelitz erstellt einen Bebauungsplan (B-Plan) für ein neues Wohngebiet im Bereich einer Grünlandfläche am nordöstlichen Ortsrand mit der Bezeichnung B-Plan Nr. 4 „Preisterwörde“. Die Erarbeitung des B-Plans erfolgt durch die Architekten & Stadtplaner Stutz & Winter Schwerin.

Das Plangebiet befindet sich im nord-östlichen Bereich der Ortslage von Uelitz, südlich der „Friedensstraße“ sowie östlich des „Goldenstädter Weg“ und umfasst eine Fläche von ca. 42.000 m².

Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich durch Siedlungsflächen und südlich und östlich durch Wiesen- und Ackerflächen begrenzt. Die angrenzenden Nutzungen sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich und wohntechnisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Die Plangebietsfläche ist durch Wiesen- und Brachlandflächen gekennzeichnet. Ein Teilbereich wird gewerblich genutzt.

Die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung des Gebietes für den Wohnungsbau.

Die Planung beinhaltet eine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes.

Mit dem geplanten Bau der Verkehrsflächen und der Häuser werden die Wiesenflächen überbaut. Die vorhandenen Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt gehen verloren bzw. die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotop nutzen, z.B. Vögel oder Insekten, wird eingeschränkt.

Z.T. werden sich aufgrund der zukünftig höheren Strukturvielfalt durch unterschiedliche Gärten auf den Grundstücken aber auch andere Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) sind die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Zum Schutz von ggf. vorkommenden Feldlerchen und weiterer potentiell vorkommenden Bodenbrütern sind die Erschließungsarbeiten im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf Fledermäuse sind Baumaßnahmen nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit, durchzuführen.

Vor einem evtl. geplanten Abriss des Bestandsgebäudes ist dies auf das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten zu untersuchen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes durch Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung kann nur in sehr geringem Maße im Plangebiet kompensiert werden.

Es werden 103 m² befestigte Fläche entsiegelt. Im nördlichen Plangebiet ist die Anlage einer Hecke aus heimischen Sträuchern geplant. Des Weiteren ist die Pflanzung von insgesamt 15 Straßenbäumen und sechs weiteren Bäumen vorgesehen.

Als weitere Kompensationsmaßnahmen ist am nördlichen Ortsrand von Uelitz zum einen die Anpflanzung einer Hecke auf einem 10 m breiten Teilstück des Flurstück 39/2, Flur 6 vorgesehen (insgesamt 3.000 m²), zum anderen die Umwandlung von 22.000 m² einer Ackerfläche in extensive Mähwiese (ebenfalls auf dem Flurstück 39/2, Flur 6).

4 QUELLENVERZEICHNIS

4.1 Literatur

- ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 4 „Preisterwörde“ in Uelitz, Gemeinde Uelitz. Stand: Vorentwurfsfassung vom 10.01.2025, Schwerin.
- BAUSTOFF- UND UMWELTLABOR (2023): Gemeinde Uelitz B-Plan Nr. 4; Erweiterung - Baugrunduntersuchungen -; Friedrichsmoor
- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2024): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 4 „Preisterwörde“ in Uelitz. Rostock.
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: Geoportal M-V, Zugriff: Januar 2025.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2, Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Umweltkartenportal, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff: Januar 2025.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Baumschutzkompensationserlass – Mecklenburg-Vorpommern- vom 15. Oktober 2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530)
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg –Vorpommern. Schwerin.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Schwerin.

4.2 Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, S.3634), Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVBl. S. 66. Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern), Schwerin.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 I 3465 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123, Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 3.12.2020 I 2694 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

BIOTOPTYPEN

WÄLDER

WXS Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten

FELDEHOLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN

BHS Strauchhecke mit Überschirmung

BHB Baumhecke

BHA Aufgebliesene Baumhecke

BBA Älterer Einzelbaum §18

BBJ Jüngerer Einzelbaum (§18)

BBG Baumgruppe (§18)

WALDFREIE BIOTOPE DER UFER SOMME DER EUTROPHEN MOORE UND SÜMPFE

VSZ Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern

GRÜNLAND UND GRÜNLANDBRACHEN

GMB Aufgelassenes Frischgrünland

STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN

RHU Ruderalie Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

ACKER- UND ERWERBSGARTENBAUBIOTOPE

ACS Sand-Acker

GRÜNLANDEN DER SIEDLUNGSBEREICHE

PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten

PEG Atemreicher Zierrasen

PER Atemarmer Zierrasen

SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN

ODV Verstädertes Dorfgebiet

OVF Versiegelter Rad- und Fußweg

OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

OVW Wirtschaftsweg, versiegelt

OVL Straße

SONSTIGES

§ Geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V

B-Plan mit geplanter Parzellierung

Biologengrenzen

Flurstücksgrenzen

Grenze Gatlungsbereich

Wirkzone 1

Wirkzone 2

Wirkbereich vorhandener Störquellen Lagefaktor 0,75



LANDSCHAFTSARCHITEKT

STEINHAUSEN JUSTI

Landschaftsarchitekten GmbH

Jungfernstieg 6 • 19053 Schwern
Kommunikation • Fon: 0395 716538
eMail: buero@steinhausenjusti.de



PROJEKT Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4
"Preistenwörde" in Ueltitz

PLANNHALT Lageplan

M 1 : 2.500

DATUM 30.01.2025

BEARBEITET **stein** GEZEICHNET **gon**

PLANNR 1.0

GEPRÜFT FREIGEGERBEN