Begründung zur 1. Änderung

- der Satzung der Gemeinde Utecht über den Bebauungsplan Nr. 8
Gebiet „Östlich der Wiesenstraße“, in Utecht

- zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

- ausgefertigtes Exemplar -

Utecht, im Dezember 2010

Inhalt

1. **Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung**

2. **Städtebaulicher Planinhalt**
2.1 **Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**
2.2. **Erläuterung und Begründung der Änderungen**

---

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und über örtliche Bauvorschriften in seinem Geltungsbereich werden auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07 2009 (BGBl. I S. 2585)
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg –Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), einschl. aller gültigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 für das neue Wohngebiet an der Wiesenstraße am Standort der ehemaligen und zwischenzeitlich abgebrochenen Kaserne im Ortszentrum von Utecht verfügt die Gemeinde Utecht seit mehreren Jahren einen wirksamen Bebauungsplan, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern ermöglicht. Mit der Neubebauung am Standort wurde begonnen.

Eine der Voraussetzungen zur vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Umverlegung der 20 kV- Elektrofreileitung der E-ON edis AG. Dazu wurde im Bebauungsplanverfahren ein entsprechender Korridor herausgearbeitet und mit den notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgers, der E-ON edis AG, festgesetzt.

In der Umsetzung der diesbezüglichen Forderung des Bebauungsplanes bei der Besiedlung des Einfamilienhausstandortes hat sich erwiesen, dass die Festlegung dieses neuen Korridors Nachteile bei der Besiedlung des Gebietes bewirkt.

Für die Höhenangaben ist mit dem Bebauungsplan ein Höhenfestpunkt benannt worden. Dieser für den Ortskern von Utecht und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wichtige Höhenbezugspunkt im Geodatennetz wurde mit dem Abbruch des Kasernengebäudes entfernt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein neuer Höhenbezugspunkt zu benennen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden bodenordnerische Maßnahmen durchgeführt und neue Flurstücke gebildet. Diese neuen Flurstücksbezeichnungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In der Planzeichnung wird der Gebäudebestand nach den erfolgten Abbruchmaßnahmen aktualisiert.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes soll auf diese Veränderungen reagiert werden und die notwendigen Änderungen im Teil A, der Planzeichnung, und im Teil B, dem Text, vorgenommen werden.

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berühren, wird die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 des Baugesetzbuches vorgenommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8 eingegangen.

2. Städtebaulicher Planinhalt

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sich die Flurstücksbezeichnung im Plangebiet insgesamt geändert hat und die geänderte Festsetzung 2.3 im Teil B: Text bezüglich des neuen Bezugspunktes TP Zentrum am westlichen Ende der Dorfstraße in Utecht als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft.

Die Änderung des Trassenkorridors für die 20 kV-Leitung und die Änderung der darauf Bezug nehmenden Festsetzung 7. des Teils B: Text betrifft die Bauflächen im östlichen Teil des Bebauungsplanes (neues Flurstück 18/6 sowie Teilflächen aus den neuen Flurstücken 18/7 und 18/11 der Flur 5 der Gemarkung Utecht).

2.2. Erläuterung und Begründung der Änderungen

2.2.1 Veränderung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen für den notwendigen Leitungskorridor der umzuverlegenden 20 kV-Freileitung in der Planzeichnung Teil A und der darauf Bezug nehmenden Festsetzung 7.2 im Teil B: Text

In der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes wird die zu verlegende 20-kV-Leitung in einen 3 m breiten Leitungskorridor eingeordnet, welcher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der E-ON edis AG belegt ist, der das Baugebiet von Norden nach Süden quert. Dies führt dazu, dass innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes ein Streifen von 3 m nicht überbaut werden darf. Bei der Besiedlung des Bebauungsplangebietes kommt es zu Konflikten bei der Grundstücksnutzung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der Korridor für die Umverlegung der 20-kV-Leitung vollständig in den östlichen und südlichen Randbereich der Bauflächen verlegt. Dieser 3 m breite Bereich außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Bauflächen darf für eine Überbauung und Bepflanzung mit Großgrün entsprechend der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes nicht genutzt werden. Eine Überbauung der Baugrenze für Erker oder Eingangsbereiche entsprechend Festsetzung 3.2 ist für diese Bereiche nicht zulässig, da es sich nicht um straßenseitige Baugrenzen in der Baufläche handelt.

Mit diesen Änderungen erhöht sich die Nutzungsvariabilität der Baugrundstücke im Innenbereich der Bauflächen. Die Einschränkung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke im Randbereich ist unwesentlich.

2.2.2 Änderungen im Teil B: Text, Festsetzung 2.3 bzgl. des Höhenbezugspunktes

Der wirksame Bebauungsplan bestimmt bezüglich der Festsetzung des Höhenfestpunktes als Bezugspunkt der Höhen von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Höhenfestpunkt am (ehemaligen) Kasernengebäude.

Als neuer Bezugspunkt bzgl. der höhenmäßigen Festlegung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Trigonometrische Punkt TP 824011900 Zentrum, am westlichen Ende der Dorfstraße in Utecht, festgesetzt.
Diese Veränderung wird in die Festsetzung 2.3 übernommen und die Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes ersetzt durch die Anlage 1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Im Übersichtplan (M 1:15.000) wird der Standort des neuen Höhenbezugspunktes für diesen Bereich, der sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, gekennzeichnet.

2.2.3 Nachrichtliche Übernahme der neuen Flurstücksbezeichnungen, Aktualisierung Gebäudebestand

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wurden die baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne abgebrochen und neue Flurstücke gebildet; aus den bisherigen Flurstücken 18/4 und 18/5 wurden die neuen Flurstücke 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10 und 18/11.

Die abgebrochenen baulichen Anlagen des Kasernenkomplexes werden nachrichtlich aus der Planzeichnung entfernt.
Das eine bisher neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bestandsgebäude zur Information aus dem Bauanzeigeverfahren zum Vorhaben in die Planzeichnung übernommen, da die Fertigstellungseinmessung des Neubaus noch nicht erfolgt ist.

Spiewack
Bürgermeister

Anlagen :
- Anlage 1- Datenblatt neuer Höhenbezugspunkt, TP Zentrum, am westlichen Ende der Dorfstraße in Utecht
- Anlage 2 entfallende Anlage 4 der Begründung des B-Planes 8 bzgl. des ehemaligen Höhenfestpunktes am abgebrochenen Kasernengebäude

Anlage 1- **Datenblatt neuer Höhenbezugspunkt,**
TP Zentrum, am westlichen Ende der Dorfstraße in Utecht

LANDESVERMESSUNGSAMT Mecklenburg-Vorpommern

TP-Beschreibung

Blatt: 1/1

Punktname:						TK 25: 2230
STN-Nr.: 3082 411900	TFF-Nr.:		Ordnung: 3			TP-Nr.: 824011900
Kreis: Nordwestmecklenburg			Gemeinde: Utecht			
Gemarkung: Utecht			Flur: 4		Flurstück: 4	

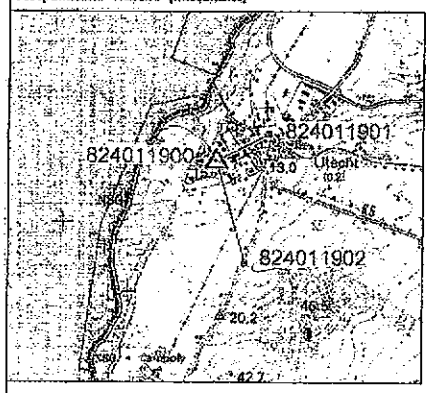
Bezeichnung:	Festl.-Typ	Signal- und Schutzbauten oder Zusatzbezeichnung	gemessene Richtung im Zentrum gon	gemessene Strecke vom Zentrum m	Pf.-H. über Pf./ SP über Z	Pfeiler gesetzt bzw. überprüft oder Bemerkung
TP Zentrum	11	1S			0.90	
824011901	8	1S	3.9578	284.14	0.91	
824011902	8	1S	117.1275	508.81	0.91	
GB (-0.7)			49.2850	14.616	-0.638	

Zusätzliche Bodeninfohten:

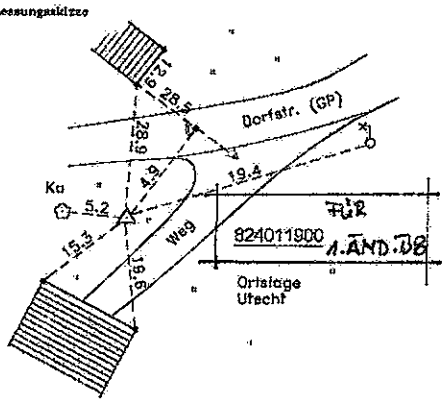
Eigentümer: Norbert Marienhoff, Röpersberg 2, 23909 Ratzeburg

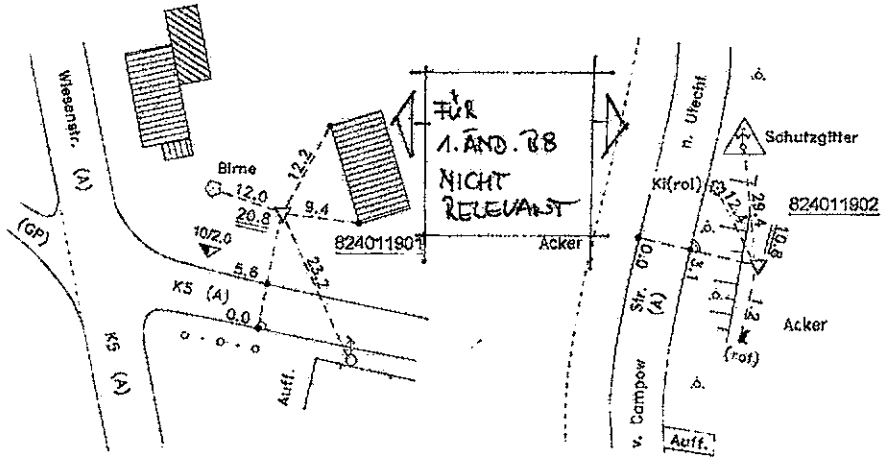
01: E. Mahncke, Inselmannsweg 4, 21435 Stelle; 02: Zweckverband Schaalsee, Am Markt 10, 23909 Ratzeburg

Festpunktbild 1:25000 (Ausschnitt)



Einmessungsskizze





gemessen: Oschelzki LVermA 07/94 | ergänzt: Oschelzki LVermA 11/00

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Einholen der Genehmigung. Zu Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Anlage 2 **entfallende Anlage 4 der Begründung des B-Planes 8 bzgl. des ehemaligen Höhenfestpunktes am abgebrochenen Kasernengebäude**

LANDESVERMESSUNGSAMT
Mecklenburg-Vorpommern

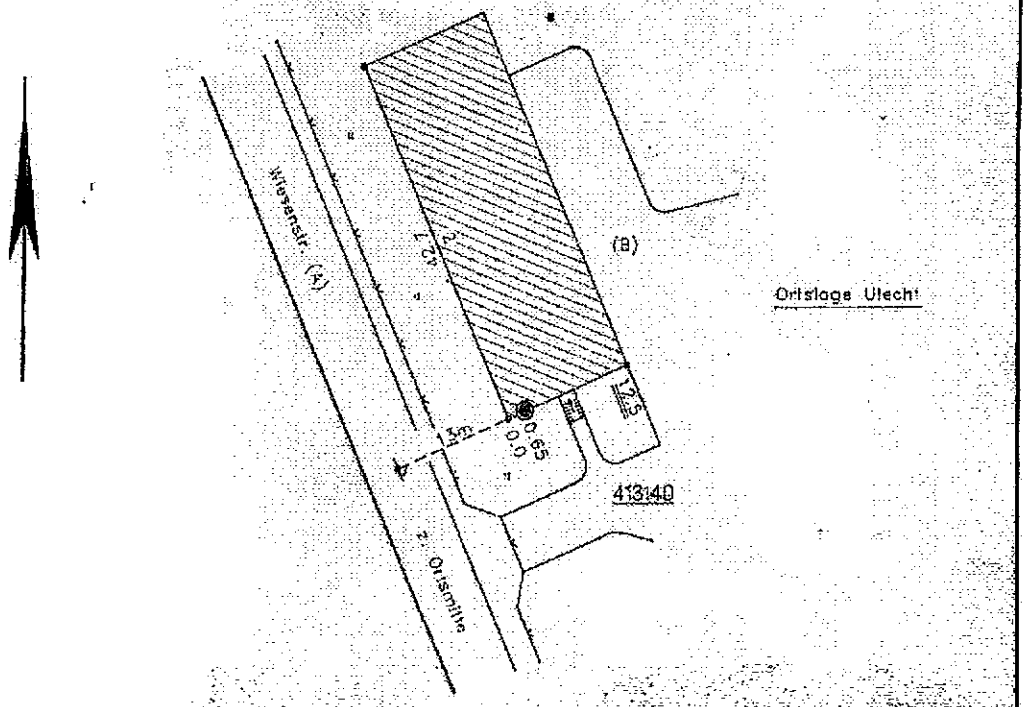
NivP Beschreibung

Linie: 57303 vom Selmsdorf	nach Groß Molzahn	TK 25:
Kreis: Nordwestmecklenburg	Gemeinde: Utecht	Pkt.Nr.:
Gemarkung:	Flur: Flurstück:	Ordnung: 3
Pkt.Nr.(66): Pkt.Nr.(76): 3082 413140		Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Allg. Sicherheitsdienst Lassahn		vermarkt durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin 1961
		eingemessen Name/Monat/Jahr: Ruhkieck 02/97
Hinweis zum NivP.:		Schutzbauten:

Festpunktskizze 1:25000 (Ausschnitt):

Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener Beton –bau ☐ teilweise ☐ un– ☐ verputzt/verkleidet ☐ teilweise ☐ nicht ☐ ganz unterkellert Geschoßzahl: Baujahr: relative Höhe: 0.45 m über/unter Sockel
Angaben zum Pfeilerbolzen	☐ Beton– ☐ Granitpfeiler ☐ mit ☐ ohne Betonsockel Bolzen ☐ seitlich ☐ in Kopffläche Pfeiler Bläse geneigt nach
Angaben zur UF	Marksteln ☐ zentrisch ☐ m nach Denkel: m unter Erde
Qualitäts-klassen der NivP	örtlich ☐ Güte der Vermarkungsträgers ☐ Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Merkblatt übergeben	am: Datum:

Einmessungsskizze:



örtl. überprüft:	
Bemerkungen:	

Verm. F. Stand 05/93

Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 3 und 4 BauGB

zum Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Utecht, Gebiet „Östlich der Wiesenstraße" in Utecht

---

Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden folgende Planungsziele angestrebt:

1. Veränderung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen für den notwendigen Leitungskorridor der umzuverlegenden 20 kV-Freileitung in der Planzeichnung Teil A und der darauf Bezug nehmenden Festsetzung im Teil B: Text

2. Änderungen im Teil B: Text, Festsetzung bzgl. des Höhenbezugspunktes

3. Nachrichtliche Übernahme der neuen Flurstücksbezeichnungen, Aktualisierung des Gebäudebestandes

Mit der Planänderung beabsichtigt die Gemeinde Utecht die Bebaubarkeit der Baugrundstücke zu verbessern und die o.g. redaktionellen Präzisierungen vorzunehmen.

Verfahrensverlauf
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.08.2010 - 10.09.2010 durch die öffentliche Auslegung im Amt Rehna vorgestellt.
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen gegeben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 informiert, ihnen die Planunterlagen übergeben und sie zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beurteilung der Umweltbelange
Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht betroffen.

Abwägungsvorgang
Den Anregungen und Hinweisen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Planverfahren gefolgt.

Durch die Planänderung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Umwelt. Es sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Utecht am 07.12.2010 beschlossen und entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Utecht bekannt gemacht.

Spiewack
Bürgermeister