

Begründung

- zur 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 -**

für das Gebiet im Nordwesten von Utecht

- nördlich der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße,**
- südlich vorhandener Grünflächen**
- westlich der geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 6**
- östlich der Wiesenstraße**

ausgefertigtes Exemplar

Utecht, im Dezember 2007

Teil 1

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3. Beschreibung des Plangebietes

- 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
- 3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur
- 3.3 Topografie und Gebäudebestand
- 3.4 Grün- und Freiraumstruktur
- 3.5 Altlasten

4. Städtebauliche Konzept

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Erschließungsstruktur
- 4.3 Bauungsstruktur
- 4.4 Grün- und Freiraumstruktur

5. Begründung zu den Festsetzungen

- 5.1 Geltungsbereich
- 5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden
 - 5.4.1 Bauweise
 - 5.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
 - 5.4.3 Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- 5.5 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen
- 5.6 Begründung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtlicher Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern
- 5.7 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutzes
- 5.8 Begründung der Festsetzung zu Leitungsrechten

6. Stadttechnische Erschließung

- 6.1 Verkehrserschließung
- 6.2 Ableitung von Niederschlägen
- 6.3 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung
- 6.4 Gasversorgung
- 6.5 Versorgung mit Elektroenergie
- 6.6 Müllabfuhr
- 6.7 Telekommunikationsanlagen
- 6.8 Altlasten

7. Bodenordnerische Maßnahmen

8. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung

9. Hinweise

10. Kennziffern

11. Anlagen

- Anlage 1 Bewertung des naturräumlichen Bestands, der landschaftspflegerischen und der Kompensationsmaßnahmen
- Anlage 2 Übersicht zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 3 Übersichtsplan Löschwasserversorgung
- Anlage 4 Datenblätter Höhenfestpunkt
- Anlage 5 Auszug aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrund- und Versickerungsverhältnissen, Ingenieurbüro Palasis, vom 06.02.2007

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - Angaben zum Standort
 - Art des Vorhabens und Festsetzungen
 - Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
- 1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
 - Fachgesetze
 - Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.a.1 Schutzgut Mensch
 - 2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.a.3 Schutzgut Boden
 - 2.a.4 Schutzgut Wasser
 - 2.a.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.a.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.a.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
 - 2.c.2 Schutzgut Mensch
 - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.4 Schutzgut Boden
 - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.5 Schutzgut Wasser
 - Unvermeidbare Belastungen
- 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Standort
 - Planinhalt

3. Zusätzliche Angaben

- 3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- 3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Utecht liegt im Westen von Mecklenburg – Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg an der Landesgrenze zu Schleswig – Holstein und wird vom Amt Rehna verwaltet. Die Gemeinde Utecht ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) Bestandteil des Nahbereichs des Ländlichen Zentralortes Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums mit Teilfunktionen Grevesmühlen.

Laut RROP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, im Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee“), in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft sowie im Naherholungsraum bzw. Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schaalseegebiet“. Das gesamte Gemeindeterritorium befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee.

Die Gemeinde gewinnt zunehmende Attraktivität als Wohnstandort. Dies ergibt sich zum einen aus ihrer hervorragenden landschaftlichen Lage, zum anderen aus ihrer Nähe zu benachbarten größeren Städten in Schleswig-Holstein. Die Entfernung von Utecht zum Zentrum von Lübeck beträgt ca. 8 km, bis Ratzeburg ca. 7 km.

Der Ort Utecht wurde schon 1230 im Ratzeburger Zehnten – Register als dem Kirchspiel Schlagsdorf zugeordnetes „Utehowe“ urkundlich erwähnt. Als wendische Siedlung wird der Ort bereits weit ältere Wurzeln haben.

Um 1885 sind in Utecht 34 landwirtschaftliche Betriebe belegt (163 Einwohner).

Bis 1937 war Utecht eine „lübische“ Exklave auf dem Gebiet des Fürstentums Ratzeburg. In der Zeit der DDR war Utecht dem Kreis Gadebusch, Bezirk Schwerin, zugeordnet. Die unmittelbare Lage an der Staatsgrenze DDR – BRD im Grenzstreifen war das Extrem einer territorialen Randlage einer Gemeinde.

In der Gemeinde Utecht leben ca. 430 Einwohner.

Die Wohnbebauung im Gemeindehauptort Utecht konzentriert sich zurzeit auf folgende Bereiche:

- Östlich und westlich der Dorfstraße
- Bereich Wiesenweg
- Bebauung im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses

In der Zeit nach 1990 ist verdichtende Bebauung besonders im Bereich der Dorfstraße errichtet worden. Zurzeit hat die Erschließung des Wohnbereiches am Standort der ehemaligen Stallanlagen östlich und westlich der Dorfstraße (Bebauungsplangebiet Nr.6) begonnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 und seiner Realisierung erfolgt die Zukunftssicherung für den Ort Utecht durch die Aufwertung des Ortsbildes im unmittelbaren Dorfkern gegenüber dem neuen Dorfgemeinschaftshaus und das Angebot von Bauflächen, damit eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemarkung Utecht, Flur 5, Flurstücke 18/4 und 18/5, mit ca. 0.85 ha) ist heute mit dem leer stehenden Kasernenkomplex bebaut. Dieser Gebäudekomplex (3-geschossiges Hauptgebäude mit zahlreichen Nebengebäuden) ist bzgl. der Dimension des Hauptgebäudes und der Nebeneinlagen einschließlich der befestigten Flächen ein städtebaulicher Missstand. Eine Wiederbelebung des Hauptgebäudes als Wohngebäude mit ca. 36 WE ist nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung in diesem Ortsbereich.

Ein privater Investor beabsichtigt den Abbruch aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die Errichtung einer Wohnanlage in den ortstypischen Dimensionen mit eingeschossigen

Einfamilienhäusern in diesem Bereich. Dieses Planungsziel entspricht den gemeindlichen Interessen und wird zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Ortskerns von Utecht beitragen.

Auf Grund der Art der geplanten Bebauung und der geringen Größe der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Bei der Erschließung des Wohnstandortes kann davon ausgegangen werden, dass eine Besiedlung sowohl aus der Gemeinde Utecht selbst als auch aus dem Großraum Lübeck/Ratzeburg erfolgen wird. Eine Schwächung der Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Aufschluss dieses Wohngebietes steht nicht zu erwarten.

Da das neue Gebiet eingebettet ist durch vorhandene Wohnbebauung, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Utecht harmonisch weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Aufgrund der §§ 10 und 244 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 einschl. aller gültigen Änderungen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S.58)
- § 86 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M –V S. 102) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die Gemeinde Utecht, bestehend aus dem Gemeindehaupt Utecht und dem Ortsteil Campow, ist im RROP eine Gemeinde im ländlichen Raum, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft, im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 2 „Schaalseegebiet“, im Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Biosphärenreservat Schaalsee und im Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee“.

Die Gemeinde Utecht befindet sich im Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums mit Teilfunktionen Grevesmühlen.

Im Arbeitskonzept zum Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, d.h. die Fläche der ehemaligen Kasernenanlage bzw. des ehemaligen Asylantenheimes als Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtung mit der Ausrichtung auf das Wohnen festgeschrieben. Die Wohnfunktion bleibt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erhalten, die Wohndichte wird durch den Abbruch des dreigeschossigen Wohnblockes jedoch erheblich verringert.

Damit kann dieser Bebauungsplan als aus dem vorliegenden Konzept zur Flächennutzung in der Gemeinde Utecht entwickelt angesehen werden.

Die Gemeinde wird jedoch bei einer mittelfristig beabsichtigten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes die Fläche in eine Wohnbaufläche umwandeln. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern, dass die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich erreicht werden kann und der jetzt vorhandene funktionelle und gestalterische Missstand des ehemaligen Kasernengebäudes damit behoben werden wird.

Dabei wird dem landesplanerischen Grundsatz entsprochen, dass sich die Entwicklung der Gemeinden vorrangig unter Ausnutzung vorhandener, bebauter Flächen im Innenbereich des Ortes vollziehen soll. Die Umnutzung der bisher von Kasernengebäuden und ihren Nebenanlagen bebauten Bereiche für eine Einfamilienhausbebauung wird dieser Forderung gerecht.

Bei der Realisierung des Wohnstandortes kann davon ausgegangen werden, dass eine Besiedlung sowohl aus der Gemeinde Utecht selbst als auch aus dem Großraum Lübeck/Ratzeburg erfolgen wird. Eine Schwächung der Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Aufschluss dieses Wohngebietes steht nicht zu erwarten. Der Plangeltungsbereich schließt direkt an vorhandene bebaute Bereiche an.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im unmittelbaren Dorfzentrum von Utecht, gegenüber dem neuen Dorfgemeinschaftshaus.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemarkung Utecht, Flur 5, Flurstücke 18/4 und 18/5, mit ca. 0.86 ha) ist heute mit dem leer stehenden Kasernenkomplex bebaut. Dieser Gebäudekomplex (3-geschossiges Hauptgebäude mit zahlreichen Nebengebäuden) ist bzgl. der Dimension des Hauptgebäudes und der Nebeneinlagen einschließlich der befestigten Flächen ein städtebaulicher Missstand. Eine Wiederbelebung des Hauptgebäudes als Wohngebäude mit ca. 36 WE ist nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung in diesem Ortsbereich.

Ein privater Investor beabsichtigt den Abbruch aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die Errichtung einer Wohnanlage in den ortstypischen Dimensionen mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in diesem Bereich. Dieses Planungsziel entspricht den gemeindlichen Interessen und wird zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Ortskerns von Utecht beitragen.

Die Fläche ist relativ eben.

Da das neue Gebiet direkt an Bereiche mit vorhandener oder geplanter Bebauung anschließt, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Utecht harmonisch weiterentwickelt werden. Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind und der durch die neue Bebauung hinzutretende Verkehr gering ist. Durch die Reduzierung der bisher vorhandenen und möglichen Wohndichte im Ortszentrum wird es zu einer erheblichen Entlastung des Standortes kommen.

3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über die Wiesenstraße und eine neue von der Wiesenstraße abzweigende Mischverkehrsfläche, die in einem Wendebereich für Pkw endet.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Standortes ist über die anliegenden Medien möglich.

3.3 Topografie und Gebäudebestand

Zurzeit befinden sich auf dem ebenen Gelände ein dreigeschossiges Kasernengebäude (ca. 45,00 m x 12,50 m Grundfläche), eingeschossige Nebengebäude der ehemaligen Kaserne und befestigte Zufahrtsbereiche. Auf dem Grundstück befindet sich im östlichen Teil eine Elektrofreileitung, die im Rahmen der weiteren Erschließung des Standortes zu verlegen ist.

Mit der Auflösung des Asylantenheimes am Standort der ehemaligen Kaserne besteht die Notwendigkeit der bauplanerischen Neubetrachtung dieses Bereiches, denn eine mögliche weitere Nutzung des ortsbildstörenden Gebäudeensembles für Wohnzwecke ist nicht im Interesse der Gemeinde Utecht.

3.4 Grün- und Freiraumstruktur

Das Grundstück ist entlang der Wiesenstraße mit Großgrünbestand weitestgehend abgegrenzt. Zurzeit besteht nur eine Auffahrt auf das Gelände.

Positiv im Ortsbildwirken vorhandene Linden und Weiden. Ortsbild untypisch und störend sind die vorhandene Reihe von Nadelbäumen und Koniferen sowie die Pappeln.

Der o.g. im Plangebiet vorhandene ortsbildtypische Grünbestand (zum Teil auch Obstgehölze) wird in die Planung einbezogen.

3.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Nordwestmecklenburg ist auf dem Gelände und im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Altlastverdacht verzeichnet.

4. Städtebauliche Konzept

4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Abbruch der vorhandenen Gebäude
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für 11 Einfamilienhäuser
- Sicherung einer den Maßstäben des Ortes entsprechenden Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen
- Erhaltung und Vervollständigung des Grünsystems am Standort, aber auch Entfernen standortuntypischer Bepflanzungen (Nadelbäume, Koniferen, Pappeln) zur gestalterischen Aufwertung des Bereiches
- kostengünstige Erschließung der neuen Wohnbauflächen durch eine neue Mischverkehrsfläche
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt am und im Nahbereich des Standortes
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der neuen Gebäude im Interesse der weiteren geordneten und gestalterischen Entwicklung im Dorfkernbereich

4.2 Erschließungsstruktur

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch den direkten Anschluss an die Wiesenstraße oder über die geplante neue Mischverkehrsfläche (nutzbare Breite 4,75 m, zzgl. beidseits 0,25 m Bankett).

Der Einbindepunkt der neuen Mischverkehrsfläche an die Wiesenstraße befindet sich jetzigen Zufahrtsbereich zum Grundstück. Die neue Mischverkehrsfläche endet in einem Wendebereich für Pkw.

Die zeitliche und sachliche Realisierung der neuen Erschließungsanlage wird durch die Gemeinde bzw. in einem Erschließungsvertrag mit einem Investor gesichert.

Eine direkte Anfahrt der Grundstücke durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Anwohner müssen an den Entsorgungstagen die Abfallbehälter an Standorte an der Wiesenstraße bringen.

Die neu auszuweisenden Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Es entstehen Verkehrsräume für alle Verkehrsarten mit besonderer Rücksichtnahme untereinander und zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke. Zusätzliche Parkstellflächen sind im Gebiet nicht notwendig. Ein Halten ist im öffentlichen Verkehrsraum möglich. Die Grundstücke erlauben das Parken der Pkw auf den Grundstücken.

Die Ver- und Entsorgung der stadttechnischen Medien erfolgt über die am Standort anliegenden Ver- und Entsorgungssysteme.

4.3 Bebauungsstruktur

Da das neue Gebiet sich direkt nördlich und östlich der vorhandenen Wohnbebauung von Utecht befindet, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Utecht harmonisch weiterentwickelt werden. Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten je Haus (Einfamilienhäuser) vorgesehen. Diese aufgelockerte Bauweise entspricht der ländlichen Bebauungsstruktur im Dorfzentrum von Utecht.

Die baugestalterische Qualität der Neubauten wird durch die gestalterischen Festsetzungen entsprechend § 86 der Landesbauordnung M-V gesichert.

4.4 Grün- und Freiraumstruktur

Der vorhandene Großgrünbestand auf dem Gelände bleibt weitestgehend erhalten. Es ist jedoch zur Aufwertung des Ortsbildes das Entfernen von standortuntypischen Bäumen wie vorhandene Pappeln oder Nadelbäume möglich werden.

Die Reduzierung der bebaubaren Flächen durch nicht vollständige Ausnutzung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten sichert die zusätzliche Begrünung der Baugrundstücke.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen ist im Gebiet nicht notwendig. Spielflächen und Verweilbereiche im Grünen befinden sich im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses und an der Badestele in Utecht.

5. Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke 18/4 und 18/5 der Flur 5 der Gemarkung Utecht.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Möglichkeit und Notwendigkeit zur Umgestaltung der bisher als Kaserne bzw. Asylantenheim genutzten Flächen, die mit einem mehrgeschossigen Hauptgebäude und zahlreichen eingeschossigen Nebengebäuden und Anlagen bestanden sind und bereits über längere Zeit leer stehen.

- nördlich der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße,
- südlich vorhandener Grünflächen
- westlich der geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 8
- östlich der Wiesenstraße

nördliche Begrenzung:

Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Abgrenzung des Flurstückes 18/4 gegenüber der angrenzenden Grünfläche.

westliche Begrenzung:

Die westliche Grenze des Bebauungsplanes ist durch die Wiesenstraße gegeben.

südliche Begrenzung:

Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bilden die nördlichen Grenzen der Baugrundstücke an der Dorfstraße

östliche Begrenzung

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bilden die westlichen Grenzen der neuen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.

5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die umgebende Bebauung wird durch die Wohnfunktion bestimmt. Es muss daher – auch zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen – gesichert werden, dass sich im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Nutzungen entwickeln, die die Wohnnutzung in der Ortslage Utecht in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dazu gehören auch Nutzungen, die zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen würden, wie z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen von Verwaltungen.

Es wurde deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet, die die Wohnnutzung störenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Somit sind zukünftig im Bereich der neuen Wohnbaufläche Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und im Ausnahmetatbestand Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Der Ausnahmetatbestand sollte in erster Linie zur Stärkung der touristischen Bedeutung des Ortes Utecht im Biosphärenreservat Schaalsee Anwendung finden und auf die Zulässigkeit von kleinteiligen Einrichtungen Anwendung bestimmt sein.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, erhöhen das Verkehrsaufkommen über Gebühr und haben im unmittelbaren Wohnbereich funktionell keine positiven Wirkungen.

Es können 11 Eigenheime entstehen. Für die Grundstückszuschnitte wird für neu auszuweisende Grundstücke kann von einem Mix der zukünftigen Grundstücksflächen von ca. 670 m² bis zu über 800 m² ausgegangen werden. Zur Sicherung der angestrebten aufgelockerten Grundstücksstruktur am Standort wurde festgelegt, dass die neuen Baugrundstücke in der Regel eine Mindestgröße von 700 m² haben müssen. Diese Größe darf nur von maximal 20% der neuen Baugrundstücke unterschritten werden. Für diese wird jedoch auch eine Mindestgröße von 650 m² festgesetzt.

5.3 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.

Die ausschließlich zulässige eingeschossige Bebauung und die Traufhöhe der Gebäude sind festzusetzen, um das Ortsbild von Utecht zu erhalten.

Die festgesetzten straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen, die vorgenannten Festsetzungen und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 garantieren, dass die relativ lockere Bebauungsstruktur von Utecht auch in dem neuen Baugebiet eingehalten wird.

Das Gelände weist kaum Höhenunterschiede auf. Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen in Bezug auf HN sichern, dass die Traufhöhen der zukünftigen Gebäude über jetzigem Gelände an der straßenseitigen Baugrenze in jedem Fall 4,50 m nicht überschreiten werden. Bei der Planung der zukünftigen Erschließungsstraßen ist auf das jetzige Geländere Relief abzustellen.

Bei der Höheneinordnung des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist besondere Sorgfalt erforderlich. Es wurde daher eine Festsetzung in den Text des Bebauungsplans aufgenommen, die zum Inhalt hat, dass der Erdgeschossfußboden der neuen Hauptgebäude

mindestens 16 cm über der Oberkante der Straßendecke der künftig anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen muss. Zur Festschreibung der Höheneinordnung der Gebäudesockel wurde festgelegt, dass die Oberkante Fußboden EG der neuen Gebäude sich max. 0,50 m über der Oberkante der Straßendecke der künftigen Straße befinden darf.

5.4 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden

Ziel ist es, ein Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen der Wohngebäude, den privaten Grünflächen und Hausgartenflächen und dem Dorfzentrum zu erreichen. So werden durch die festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen Grundstrukturen definiert, die auch die gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

5.4.1 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für das neue Eigenheimgebiet für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sichert, dass die ländliche Bebauungsstruktur am Standort erhalten bleibt.

Für neue Mehrfamilienhäuser gibt es in der Gemeinde Utecht keinen Bedarf. Es wurde daher festgesetzt, dass in den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird auch ermöglicht, dass zwei Generationen unter einem Dach leben, was insbesondere den ländlichen Traditionen entspricht.

Es wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. Die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans würde der Absicht widersprechen, im Auftaktbereich der Ortslage Utecht und in den rückwärtigen Bereichen des Gebietes nur eine kleinteilige Bebauung zu ermöglichen.

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die sichern, dass in den vorderen Grundstücksbereichen nicht überbaubare Bereiche entstehen, die ansprechend gestaltet werden können

Die Baugrenze gegenüber der Wiesenstraße wurde so festgesetzt, dass ein ähnlicher Abstand der neuen Hauptgebäude zur Wiesenstraße wie auf der gegenüberliegenden Seite der Wiesenstraße erreicht wird und sich damit die Dorfstruktur abgerundet wird.

5.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die privaten Stellplätze für die neuen Wohngebäude sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig sind, wird zusätzlich gewährleistet, dass die Bereiche an den Straßen mit untergeordneten Gebäuden nicht bebaut werden können. Dies ermöglicht eine ansprechende Gestaltung der damit auf den Grundstücken entstehenden Freiflächen.

Die seitlichen Grenzen für die Bebauung auf den Grundstücken ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Bauordnungsrecht.

5.4.3 Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich des Planes nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit ist sicher gestellt, dass nur eine kleinteilige Bebauung auch im Randbereich der Ortslage realisiert werden kann.

5.5 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in den Grenzen des Biosphärenreservats Schaalsee. Die Lage des Territoriums der Gemeinde Utecht im Biosphärenreservat Schaalsee ist eine der wesentlichsten Entwicklungschancen der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung als landschaftlich bevorzugter Wohnstandort und Bereich des sanften Tourismus. Es ist daher erforderlich, besonders sorgfältig auf die Entstehung eines ansprechend gestalteten, trotz der flächenmäßigen Größe des Standortes insgesamt, kleinteilig gegliederten Eigenheimstandortes zu achten.

Die einzelnen landschaftspflegerischen Festsetzungen sind folgendermaßen begründet:

Es wurde eine Festsetzung getroffen, dass für die Begrünung der nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölzen zu verwenden sind. Damit soll gesichert werden, dass keine Grundstücke mit überwiegender Gestaltung durch Zierrasen und naturferne Koniferenbepflanzung entstehen. Von der Festsetzung einer ausschließlichen Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten wurde jedoch abgesehen, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer nicht unnötig zu beeinträchtigen und auch akzentsetzende Bepflanzung als Solitärelement zu ermöglichen, die durchaus zur Attraktivität des Gebietes beitragen wird.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass auf den Grundstücken mindestens zwei einheimische Obstbäume mit einer im Text des Bebauungsplans festgesetzten hohen Qualität des Pflanzguts zu pflanzen sind.

Diese Festsetzung wurde auch aus landschaftsgestalterischen Gründen getroffen, um dem Wohngebiet stärker den Charakter einer Wohnbaufläche im ländlichen Bereich mit einem hohen Bestand an großen Obstgehölzen zu geben.

Die Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume in den Bauflächen erhalten den vorhandenen Großgrünbestand im Interesse der Entwicklung des Landschaftsbildes.

Die Gemeinde verfügt über eine rechtskräftige Satzung, in der geregelt ist, dass Niederschläge auf den Grundstücken versickert werden können.

Versiegelte Grundstücksflächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Stellplätze usw.) sind jedoch so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser auch unmittelbar versickern kann. In der textlichen Festsetzung 5.2 ist daher geregelt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken versickerungsfähig zu gestalten sind.

Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht. Allerdings kann die Wasserbehörde bei einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder sonstiger Belange im Einzelfall diese erlaubnisfreie Einleitung untersagen.

Die vorhandenen Bäume, die auch künftig erhalten bleiben sollen, sind als „Bäume erhalten“ gekennzeichnet. Die Bäume, die standortuntypisch sind, sind als „abzunehmende Bäume“ gekennzeichnet.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass die dorftypische Bepflanzung im Innenbereich des Dorfes erhalten bleibt, jedoch standortuntypische Bäume auch entfernt werden können und auch damit das Ortsbild aufgewertet wird.

Der Abbruch der Kasernenanlagen und der Rückbau der befestigten Flächen werden den Ort Utecht aufwerten und das Ortsbild entscheidend verbessern.

Für den unvermeidlichen Eingriff in den Naturhaushalt ist als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass je Baugrundstück zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen sind. Im öffentlichen Straßenverkehrsraum der Wiesenstraße sind 34 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die entsprechenden Pflanzenqualitäten sind festgesetzt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen und Kompensationsmaßnahmen festgelegt (siehe Anlage 1 und 2 zur Begründung). Dabei fand die erhebliche Aufwertung des Ortsbildes und die erhebliche Reduzierung der Funktionsdichte Wohnen von ca. 36 WE auf zukünftig 11 WE Berücksichtigung.

Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Passus über die Folgen der Nichtdurchführung dieser Maßnahmen in den Text der Satzung aufgenommen.

Der Nachweis des Ausgleichs der vorgenommenen Eingriffe wurde erbracht (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Die Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger.

5.6 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern = Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

Mit den gestalterischen Festsetzungen wird eine für einen Ort wie Utecht typische Gestaltung der Gebäude angestrebt. Gleichzeitig soll den Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung der gestalterische Spielraum eingeräumt werden, um eine Gleichförmigkeit der Baukörper zu vermeiden.

So bedeuten die Festsetzungen zu den Dachformen den Ausschluss von Flachdächern und Mansarddächern für die Wohngebäude, weil diese für einen ländlichen Ort wie Utecht untypisch sind. Mit den Festsetzungen zu den Dachaufbauten wird gesichert, dass durch diese keine weiteren (faktischen) Vollgeschosse entstehen können und sie ansprechend entsprechend den örtlichen Bautraditionen gestaltet werden.

Die Festsetzungen zur Ausführung der Fassaden als Putz- oder Sichtmauerwerkfassaden oder Fachwerkfassaden, steinsichtig oder geputzt ausgeführt, sichern eine ansprechende Gestaltung der zukünftigen Gebäude und ihre Anpassung an das Ortsbild.

Da der gestalterische Rahmen für Nebengebäude erweitert ist, sind Einschränkungen in der Gestaltung von Nebengebäuden kaum getroffen.

Die Festsetzung, dass ausschließlich rote oder schwarze Dachziegel oder Dachsteine mit nicht glänzenden Oberflächen zu verwenden sind, entspricht dem Erfordernis der Sicherung der Bautraditionen und eines geschlossenen Ortsbilds.

Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen wurden getroffen, um eine Abschottung der einzelnen Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nicht zuzulassen und gleichzeitig den berechtigten Sicherheitsinteressen der Bürger Rechnung zu tragen.

Für einen Ort wie Utecht untypische Grundstücksabgrenzungen wurden ausgeschlossen. Daher sind auch Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit der Pflanzung von Hecken zulässig.

Eine Höhenbegrenzung wurde für Hecken nicht festgelegt, damit sich u. a. bunte Hecken mit unterschiedlichen Höhen der einzelnen Gehölze entwickeln können. Koniferenhecken oder Hecken aus fremdländischen Gehölzen würden dem Charakter des Wohngebiets im Biosphärenreservat Schaalsee widersprechen. Es wurde daher festgesetzt, dass für Heckenpflanzungen nur einheimische Laubgehölze zulässig sind.

In den Text der Satzung wurde ein Passus über Ordnungswidrigkeiten aufgenommen. Nur so ist es möglich, die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen zu sichern und Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

5.7 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Gesonderte Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht notwendig.

Das neue Baugebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Utecht. Lärmverursachende Gebäude und Anlagen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Der Abstand zur Dorfstraße (Kreisstraße Nr. 7) beträgt im geringsten Abstand 55 m und im größten Abstand 70 m.

Im angrenzenden Baugebiet im Geltungsbereich Nr. 6 werden die Forderungen nach DIN 18005 in einem Abstand von 45 m erreicht (Straßenverkehrslärmrechnung des Mecklenburgischen Ingenieurbüros für Verkehrsbau Schwerin GmbH vom 23.03.2005).

Am Standort dieses B-Plangebiets Nr. 8 zeigt ähnliche Standortbedingungen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass im Baugebiet keine unzulässige Verlärmung durch die Dorfstraße auftritt, zumal das Baugebiet durch die Bebauung an der Dorfstraße zum großen Teil abgeschirmt wird.

Beabsichtigte Bebauungen von Grundstücken mit Einfamilienhäusern mit der Möglichkeit zweier Wohnungen innerhalb dieser B-Planung sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzerverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung auf den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegen, vorgebeugt wird.

Auf diese Aspekte wird in den Hinweisen nochmals verwiesen.

5.8 Begründung der Festsetzungen zu Leitungsrechten

Im Planbereich befindet sich zurzeit eine 20 kV- Elektrofreileitung. Diese soll im Rahmen der Erschließung des Gebietes verlegt werden. Es werden daher entsprechende Leitungsrechte zugunsten der E-ON edis AG festgesetzt.

Dieser Bereich darf nicht überbaut werden und nicht mit Großgrün überpflanzt werden dürfen. Mit dieser Festsetzung ist die Zugänglichkeit des Kabels für den Versorger sichergestellt.

Im Rahmen der weiteren Planung ist der künftige Verlauf der Leitung und damit der genaue Verlauf der Leitungsrechte in Zusammenarbeit mit der E-ON edis AG zu präzisieren.

6. Stadttechnische Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die Wiesenstraße und eine neue davon abzweigende Mischverkehrsfläche.

Die neue Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer nutzbaren Breite der Verkehrsfläche von 4,75 m ausgebildet.

Anschließend an einen Wendebereich für Pkw entsprechend EAE 85/95 erfolgt weiterführend die Erschließung von zwei Grundstücken über eine Zufahrt mit einer nutzbaren Breite von 3,00 m.

Der Straßenbereich ist niveaugleich, d.h. ohne Trennung Straße und Gehweg in Form eines Hochbordes herzustellen.

Mit dem festgelegten Regelquerschnitt der Planstraße A von 5,25 m entsteht für die Mischverkehrsfläche ein nutzbarer Fahr- und Gehbereich von 4,75 m. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straße geplant, in dem auch Fahrbereichsverengungen vorgesehen werden können. Im Rahmen der Erschließungsplanung, die mit der Verkehrsbehörde abgestimmt wird, kann der Bankettbereich in Teilbereichen erweitert werden.

Die Ausführungsunterlagen für die Planstraßen A und B werden mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. In diesem Zuge erfolgt auch die definitive Festlegung der Leuchtenstandorte. Die Wendeanlage für Pkw wird ausgebildet.

Der Ausbaugrad der Verkehrsanlagen ist ein Kompromiss zwischen verkehrlichen Notwendigkeiten und der notwendigen Reduzierung der zusätzlichen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes im Biosphärenreservat Schaalsee.

6.2 Ableitung von Niederschlägen

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen (Auszüge aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Palasis vom 06.02.2007 siehe Anlage 5).

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in erster Linie im Plangebiet zur Versickerung gebracht (Regenwasser-Versickerungssystem aus Polypropylen-Sickerblöcken, befahrbar). Es wird jedoch zusätzlich ein Notüberlauf zum Abfluss in das vorhandene Leitungssystem im Seeweg hergestellt.

6.3 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz über das Wasserwerk Carlow, Hochwasserbehälter (Reinwasserbehälter) Thandorf, gesichert werden.

In der Wiesenstraße liegt eine Trinkwasserleitung PE 63. Die Leitung ist von der Hauptstraße bis zur Planstraße A durch eine Leitung PE100 mm zu ersetzen. Im B-Plangebiet ist eine Versorgungsleitung PE 63 mm ausreichend. Ein vorhandener Anschluss ist stillzulegen.

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Utecht wird durch den Zweckverband Radegast realisiert. Die Abwässer von Utecht werden erfasst und über ein Hauptpumpwerk nach Bülow zu dortigen Kläranlage gepumpt.

Als Schmutzwasserkanal ist in der Wiesenstraße Steinzeugrohr verlegt. Der Kanal kann das zusätzliche Schmutzwasser aufnehmen.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband Radegast abzustimmen.

Mit der Verringerung der Wohnungsanzahl und dem Gefahrenpotential verringert sich der Löschwasserbedarf am Standort erheblich.

Die Versorgung mit Löschwasser für diesen Bereich erfolgt über Wasser aus dem aufgestauten Mühlenbach. Die Löschwasserentnahmestelle befindet sich südlich des Plangeltungsbereiches im Kurvenbereich der Kreisstraße, Ortseingang aus Richtung Thandorf, in ca. 210 m (maximale Entfernung 290 m) von den Baugrundstücken innerhalb des zulässigen Bereiches von 300 m zur notwendigen Löschwasserentnahmestelle (siehe Anlage 3 des Beschlusses).

Diese Löschwasserentnahmestelle aus offenen Gewässern wird dauerhaft wie folgt herzurichten, dass die Mindestanforderungen, wie:

- ständig verfügbare Löschwasserentnahmemöglichkeit von 48 m³/h;
- ständige Eisfreiheit der Löschwasserentnahmestelle; (Löschwassersauganschluss n. DIN 14244)
- Befestigte Zufahrt und Stellfläche für ein Löschfahrzeug;
- Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestelle nach DIN 4066 erfüllt bleiben.

6.4 Gasversorgung

In der Ortslage Utecht befindet sich ein Gasversorgungsnetz (E.ON Hanse AG). Der Versorger wird eigenständig eine Erschließungsplanung vollziehen.

6.5 Versorgung mit Elektroenergie

Die Ortslage Utecht ist ausreichend mit Elektroenergie versorgt. Die WEMAG AG wird eine eigenständige Netzdimensionierung vornehmen.

Die vorhandene Freileitung auf dem Gelände ist zu verlegen. Entsprechende Leitungsrechte zugunsten der E.ON edis AG sind ausgewiesen. Die konkreten Maßnahmen zur Leitungsverlegung sind mit E.ON edis AG im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

6.6 Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger.

Für Baugrundstücke, die nicht direkt durch das Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können, ist ein entsprechender Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen, dass die Mülltonnen am Entsorgungstag an den für den Bereich bestimmten Ort im öffentlichen Straßenraum an der Wiesenstraße zu bringen sind und die Beräumung der entleerten Mülltonnen zeitnah durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen hat.

6.7 Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Gebietes wird durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

6.8 Altlasten

Im Geltungsbereich und im Nahbereich der Satzung sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. **Bodenordnerische Maßnahmen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Utecht. Bodenordnerische Maßnahmen sind notwendig.

Zur grundbuchrechtlichen Sicherung sind im Zuge der Erschließung und Besiedlung des Wohngebietes Flurstücke für die neuen öffentlichen Straßen sowie für die erforderlichen Flurstücke für die zukünftigen Eigenheime zu bilden.

8. **Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung**

Die Kosten zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes werden durch einen Erschließungsträger übernommen werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

9. **Begründung der aufgenommenen Hinweise**

Bodendenkmalpflege

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Utecht sind im Nahbereich der Ortslage einige Bodendenkmale gekennzeichnet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand ein Bodendenkmal gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V. Veränderungen des Denkmals, auch der Umgebung, sind nicht zulässig.

Utecht ist ein alter Ort, so dass jederzeit auch mit dem Auffinden von weiteren Bodendenkmalen gerechnet werden muss. Es wurde daher ein entsprechender Hinweis in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen, um zukünftige Bauherren zu informieren.

Abfall, Kreislaufwirtschaft und Entsorgung von Bauschutt

Am Standort sind keine Altlasten bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass unnatürliche Verfärbungen oder Gerüche bei Erdarbeiten erkennbar werden. Die Hinweise zum Verhalten in diesen Fällen sind i.S. der Hinweispflicht notwendig.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, und das STAUN Schwerin unverzüglich zu informieren. Die notwendigen Maßnahmen sind mit den Behörden abzustimmen

Da auch Abbruchmaßnahmen auf dem Gelände notwendig werden sind die Hinweise zum Verfahren bei der Entsorgung dieser Abfälle notwendig.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Lage im Biosphärenreservat

Der Hinweis auf die besondere Gesetzeslage im Biosphärenreservat ist notwendig, um die Vorzüge des Standortes aber die die Verpflichtungen die sich daraus ergeben potentiellen Bauherren aufzuzeigen.

Hinweise zum Baugrund, Hydrogeologie und Artenschutz

Baugrund:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich der Ortslage Utecht nach Archivunterlagen des GD (Geologische Spezialkarte M 1:25.000) überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten (Sand), die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Hydrogeologie:

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vorn vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der gen. Karte < 5 m. Das Grundwasser fließt nach Westen.

Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete

Die Abteilung gibt nachfolgenden Hinweis zum Artenschutz:

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Vollzug des Artenschutzrechtes folgende Verbotstatbestände des § 42 f BNatSchG zu berücksichtigen:

Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere

besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten,

Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten. ...

Sollen nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 42 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h., es ist umgehend eine Befreiung nach § 62 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (Z.B. bei Sanierungsarbeiten oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Nahbereich des Bebauungsplanes und auf dem Grundstück können Anschlussleitungen der Versorgungsträger vorhanden sein. Im Zuge der stadttechnischen Versorgung werden neue Systeme verlegt werden. Da aber bei Baumaßnahmen auch eine Annäherung an bestehende Systeme möglich sein kann, ist dieser Hinweis aufgenommen worden.

E.ON Hanse AG

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

WEMAG AG

Im ausgewiesenen Bereich befinden sich 0,4 kV-Kabel der WEMAG AG.

Unternehmenseigene Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt, über- oder unterbaut werden. Feste Überbauungen mit Beton oder Asphalt sowie Näherungen in unzulässiger Weise sind nicht gestattet. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren.

Für weitere Rückfragen und zur örtlichen Einweisung die Netzstelle Gadebusch, Telefon (0385 755 2634), zu kontaktieren. Für eine weitere Wohnbebauung ist der ausgewiesene Bereich Netztechnisch nicht erschlossen. Ein Antrag auf Energiebereitstellung ist zu stellen. Der entsprechende Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Deutsche Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Diese sind gemäß Kabelschutzanweisung während der Baumaßnahme zu schützen. ...

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Deutsche Telekom AG, T-Com NL Nordost, PTI 23, (Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Mülltonnen

Der Hinweis zur notwendigen Bereitstellung und zum Entfernen der Mülltonnen an den Straßen, die direkt vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden, ist notwendig, da im Interesse der Minimierung der Verkehrserschließung darauf verzichtet wurde,

Wendebereiche, die für die Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein könnten, im Gebiet auszuweisen. Der Transport der Mülltonnen an den entsprechenden Tagen bis an die Wiesenstraße ist zumutbar.

Emissionen

Der Hinweis bzgl. zusätzlicher Feuerstätten ist im Interesse der Entwicklung gut nachbarlicher Beziehungen am Standort aufgenommen worden.

Sicherung von Lage- und Höhenfestpunkten der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Im Plangeltungsbereich befinden sich Lagefestpunkte, Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) -... gesetzlich geschützt: ...

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. ...

Vom Amt werden Lagepläne übergeben, aus denen ersichtlich ist, dass sich der Höhenfestpunkt 3082 413140 (Mauerbolzen) an der Südseite des ehemaligen Kasernengebäudes befindet.

Da der Abbruch des Gebäudes geplant ist, sind die in der Stellungnahme benannten Maßnahmen zur Verlegung des Höhenfestpunktes vor Baubeginn zu veranlassen.

Die zeichnerische Darstellungen (M 1:1000) und die Datenblätter NivP - Beschreibung 3082 413140 und TP - Beschreibung zum Schreiben sind als Anlage 4 zur Begründung vorhanden.

10. Kennziffern

Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes umfassen die einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen:

Geltungsbereich	0,86 ha	100 %
Wohnbaufläche	0,81 ha	94 %
Verkehrsfläche	0,05 ha	6 %

11. Anlagen

Anlage 1	Bewertung des naturräumlichen Bestands, der landschaftspflegerischen und der Kompensationsmaßnahmen
Anlage 2	Übersicht zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung, Bestandsplan
Anlage 3	Übersichtsplan Löschwasserversorgung
Anlage 4	Datenblätter Höhenfestpunkt
Anlage 5	Auszug aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrund- und Versickerungsverhältnissen

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im unmittelbaren Dorfzentrum von Utecht, gegenüber dem neuen Dorfgemeinschaftshaus.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemarkung Utecht, Flur 5, Flurstücke 18/4 und 18/5, mit ca. 0.85 ha) ist heute mit dem leer stehenden Kasernenkomplex bebaut. Dieser Gebäudekomplex (3-geschossiges Hauptgebäude mit zahlreichen Nebengebäuden) ist bzgl. der Dimension des Hauptgebäudes und der Nebeneinlagen einschließlich der befestigten Flächen ein städtebaulicher Missstand. Eine Wiederbelebung des Hauptgebäudes als Wohngebäude mit ca. 36 WE ist nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung in diesem Ortsbereich.

Ein privater Investor beabsichtigt den Abbruch aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die Errichtung einer Wohnanlage in den ortstypischen Dimensionen mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in diesem Bereich. Dieses Planungsziel entspricht den gemeindlichen Interessen und wird zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Ortskerns von Utecht beitragen.

Die Fläche ist relativ eben.

Da das neue Gebiet direkt an Bereiche mit vorhandener oder geplanter Bebauung anschließt, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Utecht harmonisch weiterentwickelt werden. Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind und der durch die neue Bebauung hinzutretende Verkehr gering ist. Durch die Reduzierung der bisher vorhandenen und möglichen Wohndichte im Ortszentrum wird es zu einer erheblichen Entlastung des Standortes kommen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Abbruch der vorhandenen Gebäude
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für 11 Einfamilienhäuser
- Sicherung einer den Maßstäben des Ortes entsprechenden Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen
- Erhaltung und Vervollständigung des Grünsystems am Standort, aber auch Entfernen standortuntypischer Bepflanzungen (Nadelbäume, Koniferen, Pappeln) zur gestalterischen Aufwertung des Bereiches
- kostengünstige Erschließung der neuen Wohnbauflächen durch eine neue Mischverkehrsfläche
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt am Standort
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der neuen Gebäude im Interesse der weiteren geordneten und gestalterischen Entwicklung im Dorfkernbereich

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wiesenstraße und eine davon abzweigende Mischverkehrsfläche.

Die Ver- und Entsorgung der stadttechnischen Medien erfolgt über die am Standort anliegenden Ver- und Entsorgungssysteme.

Da das neue Gebiet sich direkt an vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung von Utecht befindet, kann durch die neuen Bebauungsstrukturen die Struktur des Ortes Utecht harmonisch weiterentwickelt werden. Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch

die Wohnnutzung geprägt sind und eher von einem Rückgang von Immissionen, die von dieser Fläche ausgehen werden, ausgegangen werden kann.

Im Plangebiet ist die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten je Haus (Einfamilienhäuser) vorgesehen. Diese aufgelockerte Bauweise entspricht der ländlichen Bebauungsstruktur.

Die baugestalterische Qualität der Neubauten ist gesichert. Entsprechend Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V wurden getroffen.

Voraussetzung für die Realisierung ist der Abbruch von zum Teil mehrgeschossigen ehemaligen Kasernenanlagen mit ihren Nebenanlagen und befestigten Flächen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst 0,86 ha mit den Flurstücken 18/4 und 18/5 der Flur 5 der Gemarkung Utecht.

Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes umfassen die einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen:

Geltungsbereich	0,86 ha	100 %
Wohnbaufläche	0,81 ha	94 %
Verkehrsfläche	0,05 ha	6 %

Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können bis zu 0,36 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt / teilversiegelt werden.

Durch den Abbruch vorhandener baulicher Anlagen und befestigter Flächen aus der Vornutzung werden ca. 0,23 ha Fläche auf dem Grundstück als Voraussetzung zur Neubebauung entsiegelt. Da bei der übrigen Grundstücksfläche für die vorangegangenen Nutzungen von einem hohen Verfestigungsgrad der Böden (Kfz / Lkw) ausgegangen werden muss, ist nur von einer unwesentlichen Erhöhung des Anteils der befestigten Fläche auf dem Grundstück auszugehen.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004) beachtlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999).

Die Gemeinde Utecht befindet sich im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg. Darin ist die Gemeinde als Gemeinde im ländlichen Raum, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft, im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 2 „Schaalseegebiet“, im Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Biosphärenreservat Schaalsee und im Europäischen Vogelschutzgebiet Nr. 3 „Naturpark Schaalsee“ angesprochen.

Fachplanungen

Im Landschaftsinformationssystem Mecklenburg – Vorpommern, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, sind die angrenzenden Heckenbereiche als zu schützende Landschaftsbestandteile definiert.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird die landwirtschaftliche Nutzfläche in einem Teil reduziert. Mit den festgesetzten zusätzlichen Grünflächen wird das Grünsystem am Standort vervollständigt und eine Vernetzung hergestellt.

Im Arbeitsmaterial zum Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich, der Bereich der ehemaligen Kaserne, als für sozialen Zwecken dienendes Gebäude gekennzeichnet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die künftige Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen und die künftig östlich angrenzenden Wohnbauflächen betroffen.

Durch die Lage im unmittelbaren Dorfzentrum gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus ist das Plangebiet auch allgemein für die Bevölkerung von Bedeutung. Lärmbelastungen aus der ehemaligen Nutzung der Fläche als Kaserne und Asylantenheim haben die Wohnfunktion in diesem Teilbereich von Utecht, auch resultierend durch das Dorfgemeinschaftshaus und angrenzende Verkehrsflächen, bereits belastet.

Das Plangebiet selbst stellt wegen seiner vorgeprägten Nutzung ein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzungen dar. Mit der Reduzierung der Funktionsdichte Wohnen wird sich die Situation aus Sicht der Emissionen verbessern.

Aufgrund der Vorbelastung des Standortes durch Vornutzungen und die umgebende Nutzung (Dorfgemeinschaftshaus) weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird durch Immissionen aus dem Straßenverkehr kaum belastet. Der Abstand zur Kreisstraße beträgt mindestens 50 m.

Belastungen aus der Lage an der Verkehrsfläche am Dorfgemeinschaftshaus sind nur selten und dann nur zeitweilig zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen nur bedingt zu beachten.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und modernen Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen

für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Es wird jedoch empfohlen, auf die Belange die aus Rauchbelästigungen, die durch die Nutzung von festen Brennstoffen für Feuerungsanlagen, Zweitfeuerungsstätten sowie Zusatzfeuerstätten und die Problematik der Lagerung der Brennstoffe auf den Baugrundstücken, hinzuweisen.

Der durch das Wohngebiet hinzutretende Anliegerverkehr wird zu einer Verringerung der Vorbelastung der angrenzenden Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung und bei Beachtung der Belastungen, die durch die vorherige Nutzung bereits vorhanden war, ist die zusätzliche Belastung bei der sehr kleinen Größe des Baugebietes als sehr gering einzustufen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. In Utecht ist keine intensive landwirtschaftliche Produktion vorhanden. Immissionen sind nicht zu erwarten.

Durch die Grenzlage zum unbebauten Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird, sind Emissionen aus der Landwirtschaft (Gerüche, Staub, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) nicht auszuschließen. Das tolerierbare Maß der Belästigungen dieser vorbelasteten Flächen wird jedoch nicht überschritten werden. Es wird jedoch empfohlen, einen diesbezüglichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Das Plangebiet wurde als Kasernengelände, später Asylantenheim, mit den entsprechenden Nebengebäuden und einem Freiflächenanteil genutzt.

Nördlich des Baugebietes in ca. 90 m Entfernung des Baugebietes befindet sich eine Feldhecke, die entsprechend Bundesnaturschutzgesetz als geschützte Biotope anzusprechen ist.

In den südlich des Gebietes angrenzenden Bauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer für dörfliche Ortslagen typischen Differenziertheit vorhanden und entwickelt.

Der östlich an den Bereich angrenzende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 war bis vor Kurzem noch mit Stallanlagen bebaut.

Das Plangebiet weist über die in Ackerböden und Hausgärten vorhandenen Lebenswelten hinweg wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die Überbauung und Teilbefestigung von Flächen sehr stark vorbelastet.

Durch diese Vorbelastungen sind die Empfindlichkeiten des Plangebietes gegenüber neuen Nutzungen im Innenbereich gering.

Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Biosphärenreservat Schaalsee und des Europäischen Vogelschutzgebiets Nr. 3 „Naturpark Schaalsee“ werden durch die geplanten Maßnahmen nicht negativ beeinflusst.

Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund der Vorbelastungen aus der bisherigen Nutzung die Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume der Tiere die geplanten Nutzungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigung. Die zusätzliche Versiegelung der Flächen ist gering, da zu einem großen Maß Flächen auch entsiegelt werden.

Die vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile nördlich des Plangebietes in 90 m Entfernung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Bodenversiegelung ist jedoch als Eingriff in den Naturhaushalt zu verstehen und in der Ausgleichsberechnung zu berücksichtigen.

Ebenso kann aber auch die Entsiegelung und der Abbruch der vorhandenen ortsuntypischen Bebauung in diese Bilanzierung einbezogen werden.

2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Baugebiet selbst ist zum überwiegenden Teil als bebauter, vorbelasteter Bereich anzusprechen.

Das Bodenprofil ist durch die Verdichtung in großen Teilen zerstört. Dies ist als erhebliche Vorbelastung zu werten.

Aufgrund der Durchlässigkeit der Böden in den nicht überbauten bzw. verdichteten Bodenbereichen besteht jedoch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge der z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung in den öffentlichen Verkehrsflächen (jedoch nur ca. 500 m²). Altlasten im Boden sind nicht bekannt.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastungen aus Überbauung und Teilbefestigung und den im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ 0,3) und der Festlegung, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll, werden die Einflüsse auf das Schutzgut Boden minimiert.

Dieser von vorhandener und geplanter Bebauung abgegrenzte Bereich steht einer rentablen Nutzung als Ackerfläche nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, so dass dieser Entzug keine stark negativen Auswirkungen auf das Angebot an landwirtschaftlicher Nutzfläche hat.

Die Entsiegelung aber auch die neue Versiegelung der Böden ist in die Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Nutzungen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wasserleitfähigkeit, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Für den Standort wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen (Auszüge aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrund- und Versickerungsverhältnissen siehe Anlage 5).

Das anfallende Niederschlagswasser der neuen Mischverkehrsfläche und der Dachflächen der Gebäude soll zur Versickerung gebracht werden. Die notwendigen Abscheider bzw. Sandfänge sind vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage Bülow zugeleitet.

Vorbelastungen durch eventuelle Altlasten im Boden, die einen Eintrag über versickerndes Wasser in das Grundwasser verursachen könnten, sind nicht bekannt.

Bewertung

Die durch die geplante Bebauung verursachten Auswirkungen auf die vorhandenen Wasserverhältnisse sind als gering einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung

verbundenen, wenn auch geringen –gegenüber der vorhandenen- Oberflächenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als mittlere Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Dorf- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage im ländlichen Raum. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“. Eine Luftbelastung für das Baugebiet kann sich durch Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) und der Kreisstraße ergeben.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet sind wegen der geringen Größe nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Dorfzentrum von Utecht und schließt an bebaute bzw. zur Bebauung vorgesehene Bereiche an.

Die bisher bebauten und teilbefestigten Flächen sind im Landschafts- und Ortsbild störende Elemente. Das mehrgeschossige Hauptgebäude für ca. 36 WE mit einer Länge von ca. 45,00 m ist der optische Störfaktor in der von eingeschossigen Gebäuden geprägten Bebauungsstruktur von Utecht.

Sowohl die bisherigen Nutzungen als auch die Dimension der Baulichkeiten im unmittelbaren Dorfzentrum und Nahbereich angrenzender Wohnbebauung als auch der Bauzustand der baulichen Anlagen entwickeln diese stark negative Wirkung.

Die Neubeplanung dieses Bereiches von Utecht bietet eine große Chance zur erheblichen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes vollziehen zu können.

Bewertung

Mit der Einordnung von 11 Einfamilienhäusern in der ortstypischen Dimension als Einfamilienhaus wird ein gestalterischer Missstand behoben und die ortsuntypische Wohndichte nach unten korrigiert. Der bisherige für den Ort überdimensionierte Wohnblock mit seinen Nebenanlagen wird abgebrochen. Die gestalterische Qualität der künftig hinzutretenden Neubebauung ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Traufhöhe, Geschossigkeit, usw.) und durch die gestalterischen Festsetzungen gesichert. Durch die neue Gestalterische Qualität und die verringerte Wohndichte wird ein ortstypischer Wohnbereich entwickelt.

Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Utecht. Aufgrund dieser Lage besteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.

Bodendenkmale sind im Plangebiet bzw. Nahbereich des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan und den Festsetzungen der für dieses Gebiet geltenden Gestaltungssatzung von Utecht ist eine geordnete baulich-gestalterische Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Güter ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Leserichtung nach unten V	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- Sachgüter
Mensch	keine	+	+	o	o	o	o	+	o
Pflanzen	-	keine	+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+	keine	+	o	o	o	+	o
Boden	-	+	+	keine	o	o	o	o	o
Wasser	-	o	o	-	keine	o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o	keine	o	+	o
Luft	o	+	o	o	o	+	keine	o	o
Landschaft	+	++	o	o	o	+	o	keine	o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	+	keine

-- stark negative Wirkung

- negative Wirkung

o neutrale Wirkung

+ positive Wirkung

++ stark positive Wirkung

Im Plangebiet mindert der erhebliche Rückbau befestigter und teilbefestigter Flächen die negativen Einflüsse auf das Schutzgut Boden und Wasser. Durch den Rückbau der baulichen Anlagen der Kaserne / Asylantenheim und die gesicherte geordnete bauliche Entwicklung im dargestellten zurückhaltendem Ausmaß führt zu einer Aufwertung des landschafts- und Ortsbildes in diesem Bereich von Utecht.

Die negativen Einflüsse der neuen Bebauung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden durch den Grünflächenanteil in der künftigen Baufläche und den Erhalt von Großgrünbestand gemindert.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Es sollen nach Beräumung des Geländes 11 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die Umweltwirkungen liegen vor allem im auch künftig vorhandenen Versiegelungsgrad, der sowohl die Ableitung des Oberflächenwassers als auch die Neubildung von Grundwasser in geringem Maß negativ beeinflussen wird.

Eine Beeinträchtigung und funktionelle Abwertung der vorhandenen (in 90 m Entfernung) geschützten Landschaftsbestandteile ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und bzgl. der Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- kaum Immissionsbelastung aus Verkehrslärm der Kreisstraße - Neugliederung des Siedlungsraumes - Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch Bauverkehr	o - o
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen um zu überbauenden Bereich - Beeinträchtigung der angrenzenden Hecken in geringem Maß, da Abstand von 90 m - Chance zur Entwicklung von Flora+Fauna in entsiegelten Bereichen und durch Vernetzung von vorhandenen und neuen Grünflächen	o o -
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Versickerung, Grundwasserbildung)	o
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate - Notwendigkeit von Abfluss von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen (Überlauf)	- o
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch erneute Überbauung und Ausdehnung der genutzten Flächen	-
Landschaft	- Neuorganisation auf dem Grundstück bietet Chance zur geordneten Entwicklung und Verbesserung des Ortsbildes	-
Kultur- und Sachgüter	- keine Beeinträchtigungen, da ortstypische Festsetzungen bzgl. baulicher Gestaltung getroffen werden	-
Wechselwirkungen	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft- Siedlung stärker zu Siedlung - Siedlung	o

ooo = sehr erheblich oo = erheblich o = wenig erheblich - = nicht erheblich

Die negativen Einflüsse auf die Natur bei der Realisierung des Planvorhabens sind wegen der Vorbelastung aus der bisherigen Nutzung, der Lage im Ortszentrum und den getroffenen Planaussagen und Festsetzungen eher gering. Die funktionelle und baugestalterische Aufwertung des Bereiches führen eher zu einer Aufwertung des Bereiches. Schützenswerte Landschaftsbestandteile werden nur in sehr geringem Ausmaß beeinträchtigt.

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen sowie für die anderen Schutzgüter wie

Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Besonders der Abbruch des mehrgeschossigen Hauptgebäudes bietet die Chance an diesem Standort das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten.

2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Abbruch des für den Ort Utecht untypischen Baukörpers, einschl. der Nebenanlagen des ehemaligen Kasernenstandortes, würde im Ortskern von Utecht weiterhin ein unmaßstäblicher Gebäudekomplex erhalten bleiben, der mit seiner Perspektive als Wohnhaus mit 36 WE eine übermäßige Verdichtung der Wohnfunktion auf kleinstem Raum bieten würde.

Auf angrenzende Bebauung würde durch diese hohe Wohndichte, einschl. der dafür notwendigen Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, eine starke Negativwirkung ausgeübt werden.

Die Bodenstruktur bliebe unverändert bzw. würde sich durch das Anlegen von funktionell notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück erhöht werden. Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt und das Kleinklima würden damit in geringem Ausmaß erfolgen.

Die gestalterische Entwicklung der Ortslage Utecht in diesem Bereich (Ortskern) würde nicht erfolgen.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung stellen dar, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verminderung (Entsiegelung und Abbruch von baulichen Anlagen, reduzierte Verkehrsflächen, Pflasterflächen der notwendigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken wasserdurchlässiger Bauweise, Erhaltung vorhandenen Großgrüns) und zum Ausgleich (Pflanzgebote auf den Baugrundstücken, Neupflanzung von 34 Hochstamm-Obstbäumen im Bereich Wiesenstraße), der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als ehemalige Kaserne und Asylantenwohnheim, innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden kann.

Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung von Utecht ist ein Ausgleich der Negativwirkungen auf den Naturhaushalt darstellbar.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Bereichen:

- weitgehende Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes

2.c.2 Schutzgut Mensch

Die Entwicklung des Bereiches zu einem für Utecht maßstäblichen Wohnbereich ist möglich und angeraten. Die zukünftige Bebauung schließt an vorhandene und geplante Baubereiche in Struktur und Kubatur an.

Negativwirkungen von außen auf das Gebiet sind nicht zu erwarten. Die Kreisstraße ist ca. 50 m vom östlichen Rand des Wohngebietes entfernt ist.

Unvermeidbare Belastungen

Es sind keine Belastungen vorhanden. Auf die notwendige Rücksichtnahme der künftigen Bewohner ist z.B. bzgl. des Einsatzes von Zweitfeueranlagen hingewiesen.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage der Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- Festsetzungen zur Erhaltung vorhandenen Großgrünbestandes
- Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen
- Festsetzung von Baumstandorten auch im öffentlichen Straßenraum

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Besiedlung dieses Bereich ist die zwischenzeitliche Ruhe am Standort hinfällig. Siedlungsgeräusche werden wieder eine Komponente in diesem Bereich darstellen. Der Lebensraum von Tieren wird eingeschränkt werden.

2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf Grundlage der Eingriffsregelung unter Beachtung der erheblichen Entsieglung in dem Bereich mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste begrenzen, reagieren:

- Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,3, d.h. unterhalb der maximal zulässigen Höchstgrenze
- Festsetzungen zur versickerungsfähigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung in diesem Bereich wird auch weiterhin vorhanden sein, wenngleich in neuer Qualität. Die Gemeinde hat keine weiteren vorbereiteten Baustandorte. Das Potential an vorhandenen Baulücken im Ort ist ausgeschöpft, da die bisherige ortstypische Bebauungsstruktur im Ortskern erhalten bleiben muss.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geringe Bebauungsdichte und die Festsetzungen zur Befestigung der Oberflächen bleibt die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers, besonders unter Berücksichtigung des heute bereits vorhandenen Versiegelungsgrades von fast 30%, weitestgehend erhalten.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Gemeinde Utecht sieht als eines der wichtigsten Planungsziele in der gemeindlichen Entwicklung den notwendigen Abbruch des ehemaligen Kasernenbereiches im Ortskern. Dieser Gebäudekomplex ist ein Fremdkörper in der relativ einheitlichen Bebauungsstruktur von Utecht.

Die Gemeinde wird mit der Neubebauung einen städtebaulichen Missstand korrigieren und mit der angestrebten geringen Wohndichte, im Gegensatz zu möglichen ca. 36 WE, auch eine verträgliche funktionelle Entwicklung am Standort entwickeln.

Die Entwicklung eines kleinen Wohnungsbaustandortes an dieser Stelle sichert den Rückbau der vorhandenen unproportionalen Bausubstanz am Standort, die stark negativ im Ortsbild wirkt, und kann ein Potential zu Erweiterung der Wohnbevölkerung in Utecht schaffen.

Planinhalt

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Gestaltung des Bereiches geprüft. Sowohl weiter verdichtete Varianten mit Doppelhäusern als auch nur eine Bebauung parallel an der Wiesenstraße wurden in diese Überlegungen mit verschiedenen Erschließungssystemen einbezogen.

In Abwägung dieser Varianten wurde die im Bebauungsplan dargestellte Variante mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung entlang der Wiesenstraße und mit einer zurücktretenden Wohngruppe, herausgearbeitet. Dabei konnten vorhandene Landschaftsbestandteile (Großgrün) in die Planung einbezogen werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Beurteilung wurden der Planung aus Sicht des Naturschutzes wurde die Eingriffsregelung erstellt, die auf der Biotopkartierung und den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern basiert. Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine entsprechende Bewertung im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes vorgenommen, die auf aktuellen Verkehrszählungen in diesem Bereich und den Prognosewerten für das Jahr 2015 basiert.

Beide Erhebungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen herangezogen.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig nach 24 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und dann erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der wenigen baulichen Sünden und gestalterischen Missstände in Utecht. Der geplante Rückbau der baulichen Anlagen und die Neubebauung mit Einfamilienhäusern sind wichtig für die funktionelle und gestalterische Entwicklung im Ortszentrum der Gemeinde Utecht.

Die vorgesehene Bebauung mit 11 eingeschossigen Einfamilienhäusern sichert die Fortführung der für Utecht typischen Bebauungsstruktur in diesem Bereich, zumal die

Festsetzungen zur Gestaltung der künftigen Gebäude entsprechend § 86 LBauO M-V ebenfalls getroffen werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Wiesenstraße und eine davon abzweigende Mischverkehrsfläche.

Vorhandene Großgrünbestände sollen in großen Teilen erhalten bleiben.

Die naturschutzrechtlich geschützte Hecke ca. 90 m nördlich des Baugebietes wird nicht beeinträchtigt.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der geringfügige Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung (erhebliche Bereiche des Gebietes werden entsiegelt werden), eine verringerte Grundwasserbildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Dabei findet auch die positive künftige Entwicklung des Ortsbildes Berücksichtigung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Festsetzungen zum Erhalt von Großgrün im Innenbereich des Plangebietes
- Festsetzungen zu Pflanzqualitäten von Gehölzen
- Festsetzungen von Ausgleichspflanzungen

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung in einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu betrachten.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen Maßnahmen reagiert werden.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen standortgerechter, einheimischer Gehölze und des Grades der Begrünung der Baugrundstücke werden Negativwirkungen für Tiere und Pflanzen minimieren.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken, Verkehrsflächen und Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann nach Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen und durch die neuen Wohngebäude mit ihren Grünflächen verbessert werden. Dieses ist auch deshalb gesichert, weil Festsetzungen zur künftigen baulichen Gestaltung der neuen Gebäude getroffen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des geplanten Abbruchs der vorhandenen baulichen Anlagen, der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es ist vielmehr von einer funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Bereiches im Ortskern von Utecht auszugehen.

.....
Spiewack

- Bürgermeister –

Anlage 1

Bewertung des naturräumlichen Bestandes, der landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen

INHALT

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Anlass und Aufgabe/Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Grundlagen der Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung
- 2. Bestandserfassung und Bewertung**
 - 2.1 Charakteristik des Naturraums in der Gemeinde Utecht
 - 2.2 Kurzbeschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung
 - 2.3 Zusammenfassende Bewertung
3. Darstellung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes
4. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 4.1 Gestaltungsmaßnahmen
 - 4.2 Minimierungsmaßnahmen
 - 4.3 Befestigungsarten
- 5. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung**
 - 5.1 Bewertung der Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach ihrem ökologischen Wert
 - 5.2 Kompensationsmaßnahmen
 - 5.3 Zusammenfassung
- 6. Quellenverzeichnis**

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufgabe/Rechtliche Grundlagen

Im Ortskern von Utecht befindet sich mit dem ehemaligen Kasernen- und Asylantenheimstandort ein städtebaulicher Missstand. Die Größe der Baukörper und die Funktionsdichte am Standort sind nicht vereinbar mit einer geordneten Entwicklung im Ortskern von Utecht.

In der Gemeinde Utecht ist die Nachfrage nach Bauland besonders aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen und verkehrsgünstigen Lage in Bezug auf die Autobahn A 20 und die Wirtschaftsschwerpunkte im benachbarten Schleswig – Holstein (Lübeck, Ratzeburg, Mölln) und in Hamburg nach wie vor hoch.

Entsprechend § 13 des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg – Vorpommern (LNatG M – V) sind für Bebauungspläne, für die nach dem 31. Dezember 2001 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst und mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen wurde, Grünordnungspläne aufzustellen.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann nach § 13 Abs. 2 LNatG M – V abgesehen werden, „wenn die Planungen

1. keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen,
2. nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen
3. nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind.“

Auf Grund der augenscheinlichen Verbesserung des Ortsbildes durch die geplanten Maßnahmen und der Entwicklung eines aufgelockerten Eigenheimgebietes am Standort für 11 Eigenheime treffen diese Voraussetzungen zu.

Es wurde daher im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes die nachstehende Bewertung des naturräumlichen Bestands, der landschaftspflegerischen und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Die notwendigen zeichnerischen Darstellungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten, auf die Erarbeitung einer zusätzlichen Planzeichnung als Grünordnungsplan wurde verzichtet.

1.2 Grundlagen der Eingriffe – und Ausgleichsbilanzierung

Grundlage des Nachweises sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999).

Danach sind Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in folgender Hinsicht zu bewerten:

- Beeinträchtigung wertvoller landschaftlicher Freiräume
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Eingriffe in das Landschaftsbild
- abiotische Wert – und Funktionselemente (Boden, Wasser, Klima, Luft)

Den einzelnen Nutzungsarten werden in dem Berechnungsmodell aus den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in Abhängigkeit von ihrem ökologischen Wert Wertstufen zugeordnet. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden im genannten Modell einige Faktoren eingefügt, mit denen die ermittelten Flächen in den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten zu multiplizieren sind:

- zukünftig voll versiegelte Flächen erhalten einen Versiegelungszuschlag von + 0,50 , zukünftig teilversiegelte Flächen von + 0,20.
- Der Abstand der geplanten Vorhabensfläche von Störquellen wird mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt.
- Mit einem Wirkungsfaktor wird die zukünftige Beeinträchtigungsintensität aus den Nutzungen im Bereich der zukünftig bebauten Flächen für die benachbarten Bereiche und die Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Satzung berücksichtigt. Wenn davon auszugehen ist, dass größere negative Auswirkungen aus dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung zu erwarten sind, wären außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Wirkzonen zu bilden.

Der sich aus der zukünftigen Bebauung ergebende Kompensationsbedarf ergibt sich rechnerisch aus einer Multiplikation der Flächen, der Wertstufen und genannten Faktoren. Der Nachweis des Ausgleichs dieses Kompensationsbedarfs ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und rechnerisch nachzuweisen.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Der geplante Standort zur Errichtung von Eigenheimen, der bisher als Kaserne bzw. Asylantenheim genutzt wurde, wird begrenzt durch

- im Norden durch eine Grünfläche
- im Westen durch die Wiesenstraße
- im Osten durch die künftigen Bauflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 6
- im Süden durch bebaute Grundstücke an der Dorfstraße

Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ umfasst der Gesamtbeurteilungsraum neben dem Vorhabensort den Eingriffs-, Wirk- und Kompensationsraum.

Als Vorhabensort wird die direkt durch das Vorhaben beanspruchte Fläche bezeichnet. Zum Wirkraum gehören „sämtliche Flächen, für die negative Veränderungen der Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes prognostiziert werden können. Der Eingriffsraum – als Teil des Wirkraumes – bezeichnet nur die Bereiche, in denen die Beeinträchtigungen funktionsbezogen erheblich oder nachhaltig sein können.“

Der Bereich des Vorhabens und seiner unmittelbaren Umgebung ist bereits heute durch die vorhandene Bebauung sowie die angrenzenden Straßen (vor allem die Kreisstraße 5) beeinträchtigt. Da eine größere Erhöhung der Beeinträchtigung benachbarter Bereiche durch die geplante Bebauung mit zwei Eigenheimen nicht zu erwarten ist, ist außerhalb der Vorhabensfläche in dem das Vorhaben umgebenden Bereich keine Wirkzone, in der mit Beeinträchtigungen der Stufe 1 zu rechnen wäre, zu bilden.

Von der Bildung eines weiteren Wirkungsbereichs, in dem mit Beeinträchtigungen der Stufe 2 zu rechnen wäre, wurde aufgrund der Spezifik des Vorhabens und der Lage im Ort ebenfalls abgesehen.

2. Bestandserfassung und Bewertung

2.1 Charakteristik des Naturraums im Bereich der Gemeinde Utecht

Die geomorphologischen Verhältnisse in der Gemeinde Utecht östlich des Ratzeburger Sees wurden im wesentlichen durch die Oberflächengestaltung im Pleistozän, und zwar hier im wesentlichen während der letzten großen Vereisung der Weichsel – oder Würmeiszeit geprägt. So entstand die Grundmoränenlandschaft des pommerschen Stadiums der Weichsel – Eiszeit, die Teil der Moränenlandschaft des westmecklenburgischen Hügellandes ist.

Der Seeuferbereich von Utecht und Campow sowie das nördlich von Utecht gelegene Naturschutzgebiet „Kammer Bruch“ als großräumiges Feuchtgrünlandgebiet sind holozäne Niederungsgebiete, die von 3-4 m mächtigen Flachmoortorf und Mudesedimenten erfüllt sind. In der weiteren Uferzone des Ratzeburger Sees stehen pleistozäne Beckensedimente an der Oberfläche an, während weiter östlich im Gemeindegebiet Geschiebemergel der Grundmoräne oberflächennah austritt.

Die Mehrzahl ihrer Seen ist in den von der letzten Eiszeit geschaffenen Hohlformen als so genannte „Toteisseen“ entstanden.

Auch die zahlreichen Sölle sind durch nachträgliches Abtauen von zurückgebliebenem Toteis nach Rückzug der Gletscher als Bodensenken entstanden. Zusammen mit den Knicks bilden sie das charakteristische Landschaftsbild Westmecklenburgs. Landschaftsbestimmend für den Gemeindebereich sind weiterhin die Grünlandbereiche zwischen der Ortslage Utecht und den Kerbtälern sowie entlang der Südgrenze des Gemeindegebietes (NSG Kiekbuschwiesen).

Eine relativ vollständige Abfolge von typischen Landschaftselementen ist ausgehend vom Ostufer des Ratzeburger Sees gegeben. Dieser Bereich stellt eine charakteristische Verlandungszone eines eutrophen Stillgewässers dar. Einer ausgeprägten Röhrichtzone folgt Buchenwald, daran schließen sich Feuchtwiesen und andere Grünbereiche an.

Das Geländere relief weist im Gemeindebereich und auch in der Ortslage Utecht erhebliche Höhenunterschiede auf.

Das Klima des westmecklenburgischen Seen – und Hügellandes wird als atlantisch beeinflusstes sommerkühles Buchenkl ima bezeichnet.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8° C, die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei 625 mm. Das Maximum der Niederschläge fällt in den Monaten Juli und August, das Minimum im Februar. Im Winter überwiegen die Frosttage ohne Schnee, es entsteht meist nur eine dünne Schneedecke.

2.2 Kurzbeschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet im Biosphärenreservat Schaalsee.

Die ursprüngliche Ortslage Utecht wird geprägt durch die angerartige Flurstücksanordnung entlang der Dorfstraße. Dieser Ortskern wurde im Laufe der Jahre weiter verdichtet. Die Erweiterung der Ortslage nach Süden in Richtung Campow ist neueren Datums.

Der Standort befindet sich im unmittelbaren Ortszentrum von Utecht, gegenüber dem neuen Dorfgemeinschaftshaus.

Die Flächen sind mit einem mehrgeschossigen Hauptgebäude und zahlreichen Nebenanlagen bebaut. Das Grundstück ist zu großen Teilen befestigt (Fahrbereiche - Kasernenstandort).

2.3 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der Ortslage und der Art der geplanten Bebauung ist nicht mit Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt im Bereich von Utecht und im Gemeindebereich zu rechnen:

- entsprechend den vorgenannten eingesehenen Unterlagen des Landschaftsinformationssystems Mecklenburg – Vorpommern werden zu schützende unbebaute und unzerschnittene Landschaftsräume durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, ebenfalls keine landschaftlichen Freiräume, die gemäß Skalierung in der entsprechenden Raumanalyse mindestens als „hoch“ bewertet werden
- Landschaftsschutzgebiete (Biosphärenreservat Schaalsee) werden nicht beeinträchtigt, die Nähe des Biosphärenreservats ist jedoch bei allen Planungen zu beachten
- die vorhandene Feldhecke (90 m nördlich) wird in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt
- Lebensräume im Bestand bedrohter Arten werden nicht bedroht
- Landschaftsbildeinheiten mit der Gesamteinschätzung Stufe 3 oder 4 gemäß der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in M – V“ sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in seinem Nahbereich vorhanden
- die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Utecht gekennzeichneten geschützten Bodendenkmäler liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3. Darstellung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha, davon:

Wohnbaufläche	8.061,71 m ² ,	Grundflächenzahl 0,3
daher mögliche versiegelte Fläche		ca. 3.627,77 m ²
zusätzlich mögliche versiegelte Fläche gemäß § 19 (4) BauNVO		ca. 1.209,26 m ²
Verkehrsfläche	503,00 m ²	
Bisher vollversiegelte Fläche		ca. 3.514,10 m ²

Die neuen Wohnbauflächen schließen direkt an die Wohnbebauung der Ortslage Utecht an. Es muss vor allem auch zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen gesichert werden, dass sich im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Nutzungen entwickeln, die diese vorhandene Wohnnutzung in unzulässiger Weise beeinträchtigen.

Es wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet, die Wohnnutzung störenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 garantiert, dass die im Ortskern z.T. verdichtete Bebauungsstruktur im Randbereich der Ortslage aufgelockert wird.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe sind festzusetzen, um das Ortsbild Utechts zu erhalten. Mit der festgesetzten Traufhöhe ist die notwendige Variabilität für die Bauherren gesichert.

Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum werden Baugrenzen festgesetzt, die sichern, dass in den vorderen Grundstücksbereichen nicht überbaubare Bereiche entstehen, die ansprechend gestaltet werden können. Auf vorhandene Baufluchten in der Ortslage wird Bezug genommen.

Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. Die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern in diesem Bereich Utechts würde eine nicht hinzunehmende Störung der Ortstruktur bedeuten.

4. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4.1 Gestaltungsmaßnahmen

Die Lage des Territoriums der Gemeinde Utecht im Biosphärenreservat Schaalsee ist eine der wesentlichsten Entwicklungschancen der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung als landschaftlich bevorzugter Wohnstandort und Bereich des sanften Tourismus. Es ist daher erforderlich, besonders sorgfältig auf die Entstehung eines ansprechend gestalteten neuen Eigenheimgebiets zu achten.

Es wurde eine Festsetzung getroffen, dass für die Pflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 60 % einheimische Pflanzen zu verwenden sind. Damit wird gesichert, dass keine Grundstücke mit überwiegender Gestaltung durch Zierrasen und naturferne Koniferenbepflanzung entstehen. Von der Festsetzung einer ausschließlichen Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten wurde abgesehen, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer nicht unnötig zu beeinträchtigen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück zwei einheimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen sind. Damit wird u. a. eine der dörflichen Umgebung angepasste Gestaltung der Grundstücke erreicht.

4.2 Minimierungsmaßnahmen

Es wurde festgesetzt, dass die notwendigen Zufahrten und Stellplätze so zu gestalten sind, dass das Niederschlagswasser unmittelbar versickern kann und nicht von größeren Flächen zu sammeln ist. Dies ist einer textlichen Festsetzung geregelt.

Durch die neue Wohnbaufläche darf das Ortsbild und damit das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Mit den gestalterischen Festsetzungen wird daher eine für einen Ort wie Utecht typische Gestaltung der Gebäude gesichert. Gleichzeitig soll den Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung der gestalterische Spielraum eingeräumt werden, um eine Gleichförmigkeit der Baukörper zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur Ausführung der Fassaden sichern eine ansprechende Gestaltung der zukünftigen Gebäude und ihre Anpassung an das Ortsbild.

Für einen Ort wie Utecht untypische Grundstücksabgrenzungen wurden durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Aufwertung des Ortsbildes durch den Abbruch der ehemaligen Kaserne wurde in der Bilanzierung berücksichtigt.

4.3 Befestigungsarten

Die Befestigungsarten auf den Grundstücken wurden im Punkt 4.2 dargestellt. Es ist die Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken sicher zu stellen.

5. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung

5.1 Bewertung der Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach ihrem ökologischen Wert

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die zusätzliche Bodenversiegelung wurde die anliegende Tabelle zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung erstellt (Anlage 2).

Die einzelnen Faktoren, die der Berechnung zugrunde liegen, sind folgendermaßen begründet:

Wertstufen :

Die Grundlage bilden die Anlagen 9 und 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Die einzelnen gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten wurden entsprechend diesem Modell folgendermaßen bewertet:

gegenwärtige Nutzungsart:	
bebaute bzw. befestigte Fläche	Wertstufe 0
Freifläche Kaserne	Wertstufe 0

Versiegelungszuschlag :

Als Versiegelungszuschlag für alle zukünftig voll versiegelten Flächen wurde gemäß den genannten Hinweisen ein Wert von + 0,5 angesetzt. Entsprechend den Festsetzungen des B – Planes sind Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken versickerungsfähig zu gestalten. Dies wird als Teilversiegelung bewertet. Für diese Bereiche wird daher lediglich ein Versiegelungszuschlag von + 0,2 angesetzt.

Korrekturfaktoren

Entsprechend der Tabelle 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der vorhandene und zukünftige ökologische Wert der Flächen im Geltungsbereich der Satzung, da sie weniger als 50 m von Störfaktoren (Rand der gegenwärtigen Bebauung, Dorfstraße) entfernt sind, mit einem Faktor von 0,75 abgemindert.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Mit den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht, die durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Diese Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt (Obstbäume in der Wiesenstraße).

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen und in Abstimmung mit der Gemeinde Utecht Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese Kompensationsmaßnahmen wurden als textliche Festsetzung in den Text des Bebauungsplanes übernommen.

Der Nachweis des Ausgleichs der vorgenommenen Eingriffe wurde erbracht (siehe Anlage 2).

zukünftige Nutzungsart:	
Neue Obstbäume	Wertstufe 2,0

Die entsprechenden Kompensationswertzahlen sind entsprechend den Wertstufen zugeordnet worden. Der ausgewiesene Wirkungsfaktor berücksichtigt das zeitlich versetzte Wirksamwerden der Maßnahmen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wurde durch die Aufnahme einer Ordnungsstrafbestimmung in den Text des Bebauungsplans gesichert.

5.3 Zusammenfassung

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Standort für die neue Wohnbaufläche geprüft, um den Anforderungen des Naturschutzes gerecht zu werden. Folgende Gesichtspunkte wurden berücksichtigt:

- der Landschaftsverbrauch – gering da bereits zum Großteil bebaut
- Eingriffe in den Naturhaushalt wurden auf das notwendige Maß reduziert, Eingriffe in höherwertige Landschaftsbestandteile werden nicht vorgenommen
- Alternative Standorte, die zu geringeren Eingriffen in den Naturhaushalt führen könnten, gibt es im Gemeindegebiet Utecht nicht. Der Standort in der Ortslage Utecht wurde u. a. auch gewählt, um eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung in diesem Ort zu erreichen und die bauliche Entwicklung im Ortskern abzuschließen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden aus der Sicht des Natur – und Landschaftsschutzes folgende Ziele erreicht:

- Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Abbruchmaßnahmen und die Ergänzung der Wohnbebauung verbessert.
- Es wurden Festsetzungen getroffen, durch deren Umsetzung die gemäß dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffe kompensiert werden. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird die Eigenheit der Landschaft im Nahbereich von Utecht weiter ausgeprägt.
- Die Kompensation der vorgenommenen Eingriffe kann rechnerisch nachgewiesen werden.

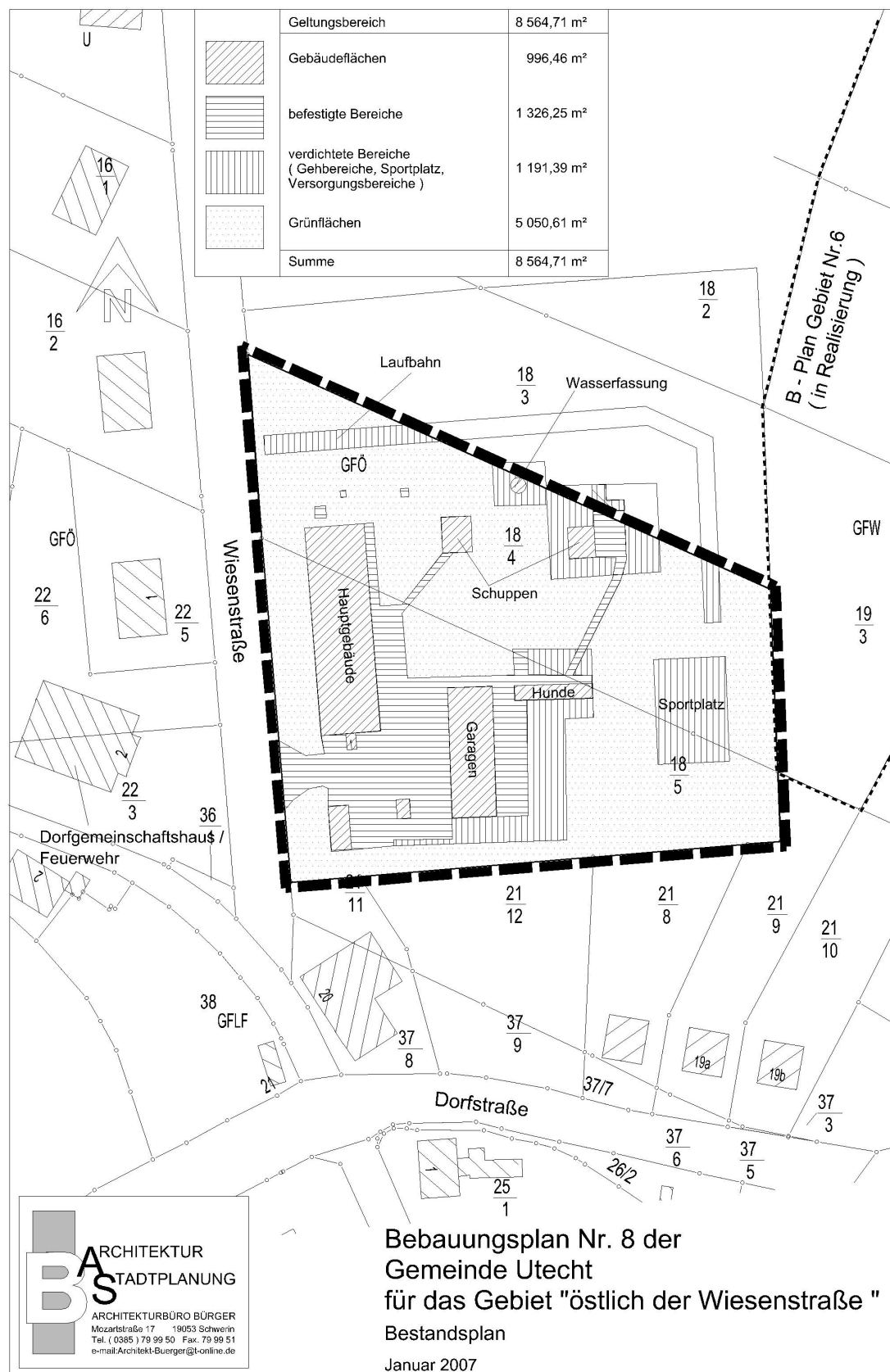
6. Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung lagen zugrunde:

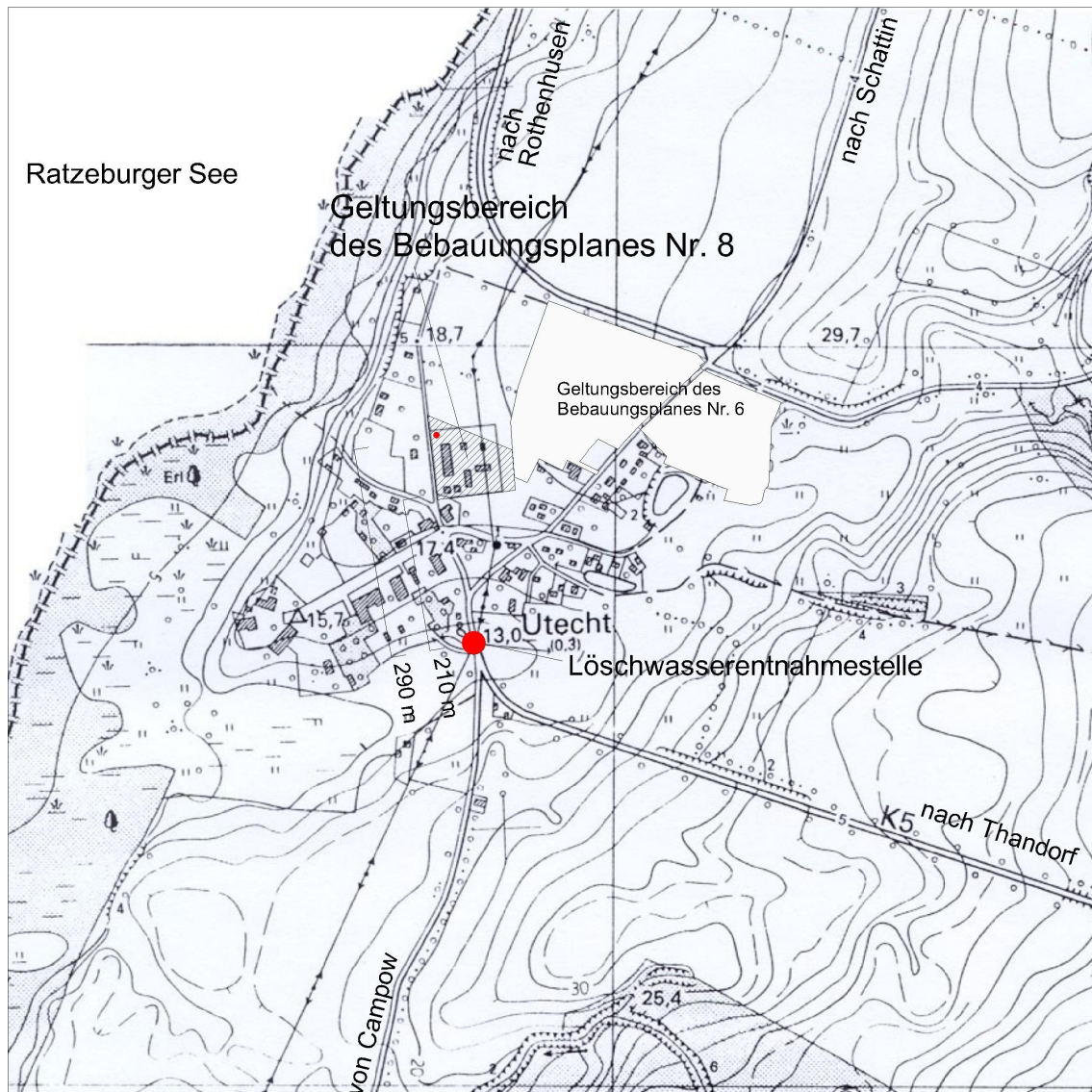
- Arbeitskonzept zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Utecht
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg
- Fachdaten des Landschaftsinformationssystems Mecklenburg – Vorpommern, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Utecht - Übersicht zur Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung								24.01.2007
Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation								
Bestand								
B-Plan-Fläche				innerhalb			außerhalb	
	befestigte Flächen	Gebäudefläche	996,46					
		Verkehrsflächen	1.326,25					
		verdichtete Bereiche	1.191,39				496,02	
	Summe versiegelte / verdichte Flächen		3.514,10	41%				
	Grünflächen		5.050,61	59%				
Planung		Fläche in m²						
Geltungsbereich		8.564,71						
Wohnbauflächen		8.061,71						
	max. versiegelt 30%	3.627,77						
	max. teilversiegelt 15%	1.209,26						
	Grünfläche im Wohnbauland 55%	3.224,68						
Verkehrsflächen	Straßen, Planung	503,00						
	Summe versiegelter Flächen	4.130,77		max. versiegelte Fläche + Straße				
	Summe teilversiegelter Flächen	1.209,26						
	Summe Grünflächen	3.224,68						
Ermittlung ausgleichender Flächen		Bestand		Planung		Saldo		
	Vollversieglung (Gebäude und Straßen)	2.322,71		4.130,77		1.808,06		
	teilversiegelte Flächen	1.191,39		1.209,26		17,87		
	Grünflächen	5.050,61		3.224,68		-1.825,93		
Kompensationserfordernis		Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations erfordernis Ke	Zuschlag für Versieglung Vz	Freiraum- beeinträchtigung grad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) *	Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptypen								
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)								
max. künftig voll versiegelte Flächen aus Kasemengrünfläche	zusätzliche Vollversieglung	1.808,06	0	0,30	0,50	0,75	0,60	1.084,84
künftig teilversiegelte Flächen aus Kasemengrünfläche	zusätzliche Teilversieglung	17,87	0	0,30	0,20	0,75	0,38	6,70
Kompensationserfordernis								1.091,54
Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich		Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations wertzahl	Erhöhung wegen Entsieglung	Summe Kompensations wertzahl	Wirkungs- faktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptyp								
zwei Obstbäume je Grundstück	2 Obstbäume x 25 m² x 11 EFH	550,00	2	3,00	0,00	3,00	0,20	330,00
Obstbäume im Bereich der Wiesenstraße im öffentlichen Straßenraumprofil ca. 425 m , alle 12,5 m ein Baum (d.h. alle 10-15 m entspr. Örtlichkeit)	ca. 34 x 25 m²	850,00	2	3,00	0,00	3,00	0,30	765,00
Kompensationsnachweis								1.095,00
Nachweis:	Kompensationserfordernis					1.092	Flächenäquivalentpunkte	100%
	Kompensationsnachweis					1.095	Flächenäquivalentpunkte	100%

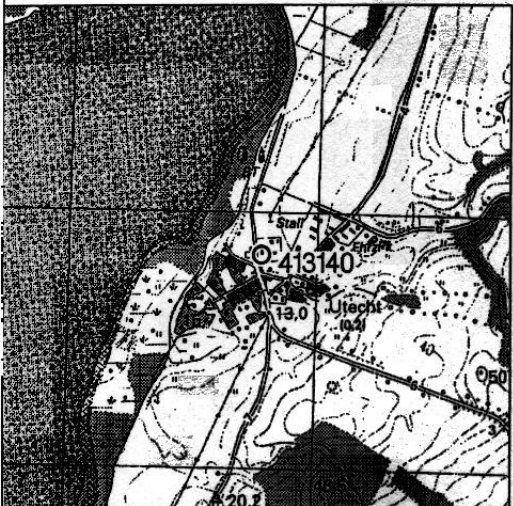
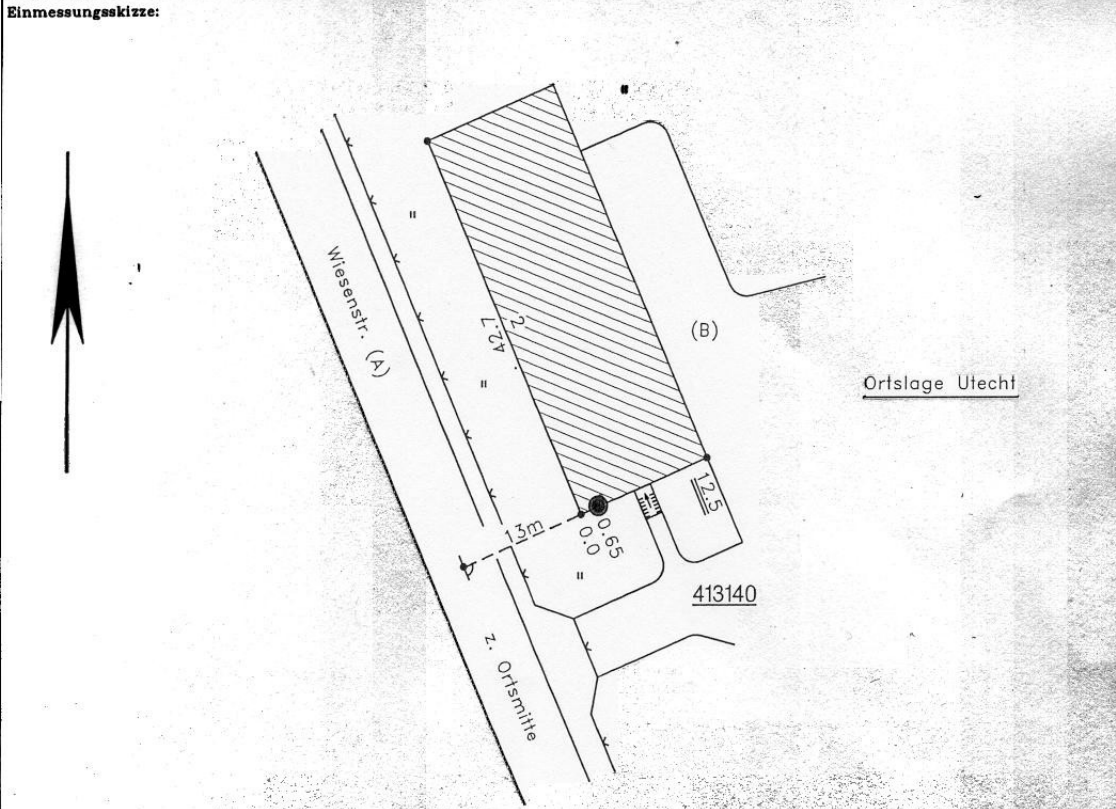


Übersichtsplan Löschwasserversorgung **Anlage 3**



LANDESVERMESSUNGSAMT
Mecklenburg-Vorpommern

NivP Beschreibung

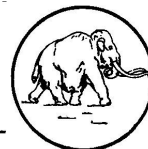
Linie: 57303 von: Selmsdorf	nach: Groß Molzahn	TK 25:
Kreis: Nordwestmecklenburg	Gemeinde: Utecht	Pkt.Nr.:
Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Pkt.Nr.(56):	Pkt.Nr.(76): 3082 413140	Art der Vermarkung: MB
Eigentümer: Allg. Sicherheitsdienst Lassahn		vermarktet durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin 1961
		eingemessen Name/Monat/Jahr: Ruhkieck 02/97
Hinweis zum NivP.:		Schutzbauten:
Festpunktbild 1:25000 (Ausschnitt):		
	Angaben zum Mauerbolzen	☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhaltener Befon -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 Blase geneigt nach
	Angaben zur UF	Markstein ☐ zentrisch ☐ m nach Deckel: m unter Erde
	Qualitätsklassen der NivP	☐ örtlich ☐ Güte des Vermarkungsträgers ☐ Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
	Merkblatt übergeben an:	Datum:
	Einmessungsskizze:	
		
	örtl. überprüft:	
	Bemerkungen:	

Anlage 5

Auszug aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrund- und Versickerungsverhältnissen, Ingenieurbüro Palasis, vom 06.02.2007

PALASIS

Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau



Ing.büro Palasis 23936 Diedrichshagen
Herr Schäper
Seeweg 7
19217 Utecht

Dipl.Ing.Brian Palasis

Dorfstraße 9
23936 Diedrichshagen
Tel. 038822/ 82815
Fax. / 82816
Mobil 0174/ 511 2740
lbpalasis@aol.com

Diedrichshagen, 6.2.2007

P 108/07 Untergrundversickerung Utecht, B-Plan Nr.8 östlich der Wiesenstraße

-Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrund- und Versickerungsverhältnissen-

1. Vorgang

Auf dem Areal des Bebauungsgebietes Nr. 8 östlich der Wiesenstraße ist die Errichtung einer Wohnbebauung sowie die Erstellung einer Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Das anfallenden Regenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.

Zum Nachweis der Untergrundversickerungsfähigkeit von Regenwasser auf den Grundstücken wurde das geotechnische Ing.büro Palasis beauftragt, durch Rammkernsondierbohrungen die Untergrundverhältnisse nachzuweisen und zu den Versickerungsmöglichkeiten gutachtlich Stellung zu nehmen.

•Gründungsberatung •Baugrundgutachten •Baugrunduntersuchung •Altlastenerkundung •Hydrologie

Es ist daher davon auszugehen, dass auf allen Einzelgrundstücken Bereiche mit versickerungsfähigen Sanden vorhanden sind.

Für die nördlich der Planstraße vorgesehenen Grundstücke ist mit geeigneten Sanden an den nördlichen Grundstücksrändern zu rechnen.

Für die südlich der Planstraße angeordneten Grundstücke sind versickerungsfähige Sande primär an den südlichen Grundstücksrändern zu erwarten; hier sind ggfs. Suchschachtungen zum Nachweis der Sande erforderlich. Die geeigneten Sande sollten bereits direkt unter der Mutterbodendeckschicht anstehen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass gegen eine Untergrundversickerung von Regenwassergemäß DWA-A138 im ausgewiesenen Bereich des B-Planes Nr.8 baugrundtechnisch keine Bedenken bestehen.

Aufgrund der ab 1,40m unter GOK zu erwartenden deutlichen Verringerung der Untergrunddurchlässigkeit auch in den sandigen Abschnitten ist die Versickerung frostfrei, aber oberflächennah als Flächenversickerung (Kiesrigolen/Kiesbett, Versickerungskästen) durchzuführen.

Vorhandene Anschlussmöglichkeiten für Überläufe der Versickerungssysteme sind nach Möglichkeit auszunutzen.

4.2 Straßenbau

Entwässerung

Für die Straßenentwässerung ist eine Untergrundversickerung mit Kiesrigole (ggfs. Rohrrigole) durchzuführen. Die einzelnen Rigolenabschnitte müssen Kontakt mit versickerungsfähigen Sanden haben; ist dies abschnittsweise (z.B. Bereich Wendehammer) nicht möglich, ist über ein Verbindungsrohr eine Verbindung zu sandunterlagerten Rigolenabschnitten zu schaffen.

Vorhandene Anschlussmöglichkeiten für einen Überlauf sind zu nutzen.