

Begründung

Bebauungsplan Nr.

Uelitz

Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen
2. Bestand
3. Planungsziel
4. Planinhalte
5. Verkehrs-Erschließung
6. Grünflächen
7. Energiesparbauweise
8. Ver- und Entsorgung
9. Öffentliche Einrichtungen
10. Städtebauliche Daten
11. Sozialplanung
12. Immissionsschutz
13. Altlasten
14. Natur und Landschaft

Anlagen: B-Plan

1. Grundlagen

Flächen- nutzungs- plan	Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Uelitz nicht. Der Bebauungsplan Nr. Uelitz, Langer Weg/Grüne Str. wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.
BauGB	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122).
BaUNV	Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaUNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 127)
BauO	Es gilt die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 Seite 929)
PlanZVO	Für die Darstellungen des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dez. 1990 (BGB I S. 58)

2. Bestand

Topographie	Das Plangebiet ist weitgehend eben (Höhenangaben zw. 44,0 u. 46,0 m über NN). Es ist Bestandteil einer Pannoränelandschaft mit großflächiger pleistozäner Talsandablagerungen. Das Gebiet wurde teilweise landwirtschaftlich, kleingärtnerisch oder gar nicht genutzt. Bereiche der Fläche waren eine Freizeitwiese.
-------------	--

Räumliche Lage und Bebauung Das Plangebiet liegt süd/westlich im Ort Uelitz und setzt sich aus zwei Teilflächen nördlich und südlich des Wohnweges "Langer Weg" einschl. einer Teilfläche südlich der "Grünen Straße" zusammen.
Es umfaßt Flächen der Gemarkung Uelitz; Flur 2, die Flurstücke 242/5, 238, 235, 237/1, 237/2, 237/4, 237/3, 237/5, 236, 242/4, 245/2 und teilweise einbezogene Straßen und Wege mit den Flurstücken 103, 232, 239, 248, ~~242~~.

3. Planungsziel

Allgemeines Im Großraum Schwerin besteht ein erheblicher Nachholebedarf an Baugrundstücken u.a. für Einfamilienhäuser.
Der bestehende allgemeine Mangel an Wohnraum im Zusammenhang mit diesem Nachholebedarf bedingt eine erhöhte Dringlichkeit bei der Erschließung von Einfamilienhausgebieten.
Dies wird dadurch unterstrichen, daß schon vor Auslegung des Planes zahlreiche Bewerbungen von Bauinteressenten bei der Gemeinde eingingen.

Ziele Ziel und Zweck der Planung ist es, dem öffentlichen Mangel an Einfamilienhaus-Baugrundstücken durch schnellstmögliche Erstellung der planungsrechtlichen Grundlagen und der Erschließung für das Plangebiet zu begegnen.

4. Planinhalte

Wohnbe- bauung

Die Bebauung soll in einer lockeren dem ländlichen Charakter und der angrenzenden vorhandenen Bebauung angepaßten Form durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgen. Der Zuschnitt der Baugrundstücke liegt in der Größe von ca. 700 - 1.000 m². So werden ca. 40 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Dem Aspekt des wirtschaftlichen Bauens und dem sparsamen Umgang an Grund und Boden sollte damit Rechnung getragen werden, um so auch weniger kaufkräftigen Erwerbern Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können.

Als Art der baulichen Nutzung wurde lt. § 3 Bau NVO die Ausweisung als WR = Reines Wohngebiet vorgesehen.

Bei der Umsetzung des B-Planes sollten im ersten Teilabschnitt die Baugrundstücke entlang der Straße erschlossen und bebaut werden, um ein geschlossenes Dorfbild zu erhalten. Im Zuge der weiteren Notwendigkeit der Baugrundstücke sind dann die hinteren Reihen zu erschließen und zu bebauen.

5. Verkehrs-Erschließung

Äußere Erschlies- sung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Friedensstr. (Hauptdurchfahrt durch den Ort) über den "Langer Weg" und der Dorfstraße "Grüne Straße". Langer Weg und Grüne Straße müssen im Zuge der weiteren Planung entsprechend ausgebaut werden.

Innere Erschlies- sung

Die Bauflächen werden jeweils durch Erschließungsstraßen aufgeschlossen, die aufgrund der geringen Siedlungsdichte mit geringem Querschnitt vorgesehen werden. Der Gesamtquerschnitt soll 5,0 m Breite nicht überschreiten, wobei die Nutzung der Verkehrsflächen von Fußgängern (F), Radfahrern (R) und Kraftfahrzeugen (Kfz) möglich werden.

Fühender Verkehr

Parkmöglichkeiten werden auf dem öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich "Langer Weg" und "Grüne Straße" geschaffen.

In dem Zusammenhang sollte in dem Straßenraum ein einseitiger Gehweg, die Fahrbahn mit Richtungsverkehr einschl. Parkmöglichkeit und eine seitliche Begründung (Baumpflanzung) sowie ein beidseitiger Schutzstreifen zu den angrenzenden Baugrundstücken vorgesehen werden.

Durch den Richtungsverkehr in dem geplanten Wohngebiet wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt. Die Regenwasserableitung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein Rohr-Rigolen-System und wird dezentral versickert. Für die Planung sind die Aussagen des Baugrundgutachtens die Grundlage.

ÖPNU Die Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr - hier Busverkehr befinden sich u.a. in der Friedensstr.

6. Grünflächen

Bepflanzung Die freien Grundstücksteile sind gemäß den getroffenen Festsetzungen Teil B I, Pkt. 3 + 4, zu begrünen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumbepflanzungen vorzunehmen.

Sportplatz Im Plangebiet befindet sich eine ausgedehnte Grünfläche, die als Sportplatz genutzt wird. Auf der Fläche sind Gebäude, die der Allgemeinheit und den sportlichen Zwecken dienen.

Eine weitere vorhandene Grünfläche (nordwestl. des Plangebietes) bleibt erhalten und wird extensiv genutzt, d.h. die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli und übers ganze Jahr höchstens eine zweimalige Mahd. Eine Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist frühestens nach der ersten Mahd zulässig.

7. Energiesparbauweise

Dem Ziel einer energiesparenden Bauweise ist durch die Ausrichtung der Baukörper grundsätzlich Rechnung zu tragen. Die Baustoffwahl und die Anordnung verglasteter Anbauten können eine verbesserte Ausnutzung der Sonnenenergie vorgeben.

8. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser muß in Auffangbehältern gesammelt und regelmäßig zur Entsorgung abgefahren werden. Für die Gemeinde Uelitz, ebenso für die Nachbargemeinden gibt es z.Zt. noch keine Konzeption für eine zentrale Abwasserentsorgung. Derzeitig wird untersucht das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) des Plangebietes über eine vollbiologische Abwasserkläranlage mit Ableitung in den Kraaker Mühlenbach zu entsorgen. Die Kläranlage wird dann mind. in 300 m Entfernung vom Plangebiet entlang des Weges nach Rastow in Richtung Kraaker Mühlenbach auf einer Fläche von ca. 300 m² entstehen. Die Pumpstation soll auf dem Flurstück 237/5 im Bereich der 20 kV-Trasse (Kreuzung Langer Weg/Grüne Str.) errichtet werden. Sollte die Realisierung der vollbiologischen Abwasserkläranlage möglich werden, dann entfallen die Auffangbehälter (Sammelgruben) auf den Baugrundstücken und die Fäkalienabfuhr.

Oberflächenwasser

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen sollten eine Versickerung in Einläufe mit Rohr-Rigolen-System vorgehen werden. Die Freiflächen auf den Baugrundstücken sind sparsam zu versiegeln. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken ist auf diesen zu versickern. Voraussetzung ist versickerungsfähiger Baugrund (Baugrundgutachten erforderlich).

Wasser

Die Wasserversorgung der Eigenheime wird über PVC-Rohrleitungen mit Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt. Zur Anbindung der Eigenheime an die Wasserversorgungsleitungen werden Stichleitungen bis an die Baugrundstücke bzw. an die Gebäude geführt. Die Löschwasserversorgung erfolgt mit Überfluthydranten, die entsprechend der Auflagen der Feuerwehr in Abständen von 80 m anzuordnen sind.

Elektro

Die 1 kV-Elektroversorgung für die Baugrundstücke und für die Straßenbeleuchtung wird von der WEMAG durch entsprechende Stichleitungen vom Hauptversorgungsnetz sichergestellt. (Trafostation im Bereich Flurstück 237/5).

Müll Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Firma SERO Schwerin in 14-tägigem Rhythmus. Müllbehälterstandorte sind auf dem Baugrundstück zu schaffen und bei offener Aufstellung einzugrünen. Zur Entleerung sind die Mülltonnen an Plätze im Bereich Grüne Str. und Langer Weg zu stellen.

Erdgas Für die Gemeinde Uelitz ist durch die HGW Hanse Gas GmbH in den Jahren 1995 der Anschluß und damit die Versorgung mit Erdgas geplant. Eine provisorische Übergangslösung zwecks Absicherung der Heizung/Warmwasserbereitung auf Gasbasis über zentrale Gascontainer wird bei der weiteren Planung abgeklärt.

9. Öffentliche Einrichtungen

Schulen Der aus der Besiedlung resultierende Schüleranteil ist problemlos in den vorhandenen Einrichtungen der Nachbargemeinde Rastow unterzubringen.

Spielplätze Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist im Dorfgebiet gesichert.

10. Städtebauliche Daten

Flächen	Größe des Plangebiets	7,2	ha
	davon		
	Wohnbauflächen	4,2	ha
	Grünflächen	2,1	ha
	Verkehrsflächen	0,9	ha
		Planung	Bestand
	Wohneinheiten		
	Zahl der Baugrundstücke	40	3
	Erforderliche Stellplätze	40	3

11. Sozialplanung

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist aufgrund der vorgesehenen Neuplanung nicht vorgesehen, da aufgrund der getroffenen Festsetzung für das weitgehend unbebaute Gebiet negative Auswirkungen der Planung auf dieses Gebiet und auf die in diesem Gebiet wohnende Bevölkerung nicht zu erwarten sind.

12. Immissionsschutz

Besondere Immissionsschutzvorkerhungen werden aufgrund der Nutzungsart und der umliegenden Bebauung nicht getroffen. Die Gestaltung der Verkehrsflächen soll jedoch zur Verkehrsverlangsamung und damit zur Reduzierung von Umweltbelastungen führen.

13. Altlasten

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

14. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 7,2 ha und beansprucht dabei

- 4,2 ha Ackerflächen (incl. Stilllegungsfläche)
- 0,8 ha Grünland
- 0,9 ha Sportplatz
- 0,8 ha Garten- und Hoffläche incl. vorh. Bebauung
- 0,5 ha Straßen und Wege incl. Begleitgrün

Mit den geplanten Baumaßnahmen sind folgende Bodenversiegelungen zu erwarten:

Wohnbebauung und Nebenanlagen	16.200 m ²
Wohnwege innerhalb der Bebauung	1.140 m ²
straßenbegleitender Gehweg am Langen Weg	480 m ²

Summe: versiegelte Flächen 17,826 m²

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die in Punkt 3 benannten textlichen Festsetzungen ausgeglichen.

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung stellt das Modell aus dem Land Schleswig-Holstein vom 2.3.1992 dar.

Demnach wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt:

Extensive Grünlandfläche (Pkt. 3.1/3.2)		
Landschaftsrasen	9.435 m ² x 1,5	14.152
Pflanzflächen	1.800 m ² x 1,8	3.240

Sukzessionsfläche entlang Knick (Pkt. 3.6)		
	960 m ² x 1,8	1.728

Summe: Ausgleichsflächenwert 19.120

Innerhalb der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, befinden sich 3 Kopfweiden, die durch unterlassenen Pflege in den vergangenen Jahrzehnten abgängig sind und wegen ihrer ungünstigen Lage gefällt werden müssen. Diese Bäume sind durch 12 Stück Baumneupflanzungen im Bereich der extensiven Grünlandfläche lt. Pkt. 3.3 der textlichen Festsetzungen ersetzt werden müssen.

Entlang der südlichen Straßenseite des Langen Weges wurden vor ca. 5 Jahren Eichen gefällt. Die Stammanstriche dieser Eichen müssen ebenfalls entfernt werden, da hier Versorgungsleitungen verlegt werden müssen und ein Gehweg gebaut wird. Somit können die vorhandenen Bäume auf der anderen Straßenseite vor Beschädigung geschützt werden. Der Ausgleich wird durch Ergänzungspflanzungen innerhalb der vorhandenen Baumreihe lt. Textlichen Festsetzungen Pkt. 3.4 gewährleistet.

Uelitz
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung als Ergänzung der vorhandenen dörflichen Bebauungsstruktur angesehen werden kann, die geplante Gebäudehöhe der vorhandenen Wohnbebauung angepaßt wird und durch die bestehenden Feldhecken und Knicks eine harmonische Einbindung in die Landschaft ermöglicht wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan Langer Weg/Grüne Straße wurde von der Gemeindevertretung *Uelitz* gebilligt.

"
Reptel
Gemeinde
Bürgermeister



Uelitz, *07.06.94*