



**Begründung**  
**1. Änderung zum**  
**Bebauungsplan Nr. 1**  
**Uelitz**  
**Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße**

**INHALTSVERZEICHNIS**

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

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

## 1. Grundlagen

Flächen-  
nutzungs-  
plan Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde  
Uelitz nicht.

Bebauungs-  
plan Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Uelitz, Langer  
Weg/Grüne Str.  
genehmigt 07.07.1994

1. Änderung zum  
B-Plan Nr.1 1. Änderung Aufstellungsbeschluß vom *19.04.1995* zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1 nach § 13 BauGB i.V.m.  
§ 2 BauGB - MaßnahmenG

BauGB Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez.1986 (BGBl. I  
S. 2253) i.d.F. des Gesetzes zur Erleichterung von  
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung  
von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohn-  
baulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BauNVO Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der  
Fassung von 1986 und 1990/93

LBauO M-V Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern  
(LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GV Vl. S. 518)

PlanzV Für die Darstellungen des Planinhaltes gilt die Plan-  
zeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990

BauGB-  
Maßnahme G Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch vom 6. Mai 1993  
i.d.F. des Investitionserleichterungs- und Wohnungs-  
baulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

## 2. Bestand/Lage im Raum

**Topographie** Das Plangebiet ist weitgehend eben (Höhenangaben zw. 44,0 u. 46,0 m über NN).

Es ist Bestandteil einer Endmoränenlandschaft mit großflächiger pleistozäner Talsandablagerungen. Unter einer humosen Deckschicht folgen bis zur Endtiefe von 6,0 m Sande in lockerer bis mitteldichter Lagerung, die Schluffbestandteile enthalten.

Das Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung in 0,85 - 1,6 m unter Gelände angetroffen.

Hochwasserstände wurden in einer 20-jährigen Meßreihe ca. 45 cm über den derzeitigen Wasserständen festgestellt.

Das Gebiet wurde teilweise landwirtschaftlich, kleingärtnerisch oder gar nicht genutzt. Bereiche der Fläche waren eine Freizeitwiese.

**Räumliche Lage und Bebauung**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Uelitz am südwestlichen Ortsausgang in Richtung Rastow und wird begrenzt:

nordwestlich: Rückseite der Bebauung an der Friedensstr.

südwestlich: vorh. Knick/Ackerland/einseitige Bebauung am Langen Weg

südöstlich: vorh. Bebauung an der Grünen Str.

nordöstlich: Gehölzpflanzung/Kirchenland

Es umfaßt Flächen der Gemarkung Uelitz, Flur 2, die Flurstücke 242/11, 242/7, 242/8, 242/9, 242/10, 242/12, 242/13, 242/14, 242/15, 242/16, 242/17, 242/18, 242/19, 242/20, 242/21, 242/22, 242/23, 242/24, 242/25, 242/26, 242/27, 242/28, 242/29, 242/4, 245/9, 245/10, 245/11, 245/12, 245/8, 245/7, 245/4, 245/5, 245/6, 245/3, 239/11, 237/17, 237/15, 236/9, 236/8, 237/14, 239/10, 237/13, 236/7, 236/6, 237/21, 237/12, 237/11, 239/9, 237/20, 236/6, 236/4, 236/5, 237/19, 237/10, 237/9, 239/12, 239/8, 236/3, 237/18, 237/8, 239/7, 237/17, 236/2, 236/1, 237/16, 237/7, 237/6, 239/6, 235/7, 238/7, 239/5, 235/6, 235/5, 238/6, 238/5, 239/4., 239/3, 238/4, 235/4, 235/2, 235/3, 238/3, 238/2, 239/2, 239/1, 235/1 und teilweise einbezogene Straßen mit den Flurstücken 248, 103, 222, 239/12.

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1, Langer Weg/Grüne Str. der Gemeinde Uelitz vor. In Grundlage dieses rechtskräftigen Planes (als Satzung beschlossen) erfolgt derzeit die Baulanderschließung, erforderliche städtebauliche Maßnahmen sowie die Teilung und der Verkauf von Baugrundstücken.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

### 3. Anlaß und Umfang der 1. Änderung

- Anlaß** Im Rahmen der Baulanderschließung ergab sich, daß die im Plangebiet vorhandene 20 kV-Freileitung durch Verkabelung umverlegt wird. Diese Freileitung belastet eine Trasse von 10 m Breite und führt diagonal über Fläche im südöstlichen Teil des Plangebietes. Die Umverlegung dieser Freileitung ermöglicht in dem Planabschnitt die Erweiterung von überbaubarer Grundstücksfläche durch Änderung der Baugrenzen.
- Umfang** Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden Baugrenzen geändert, die Baulinien entfallen und werden durch Baugrenzen ersetzt, um so dem individuellen Gestaltungsgedanken mehr Raum zu ermöglichen. Die Erschließung der zusätzlich entstehenden Baugrundstücke wird unproblematisch durch Erweiterung der bestehenden Erschließung gesichert. Es werden die Flächen über zusätzliche bzw. veränderte Trassen von Stichstraßen verkehrsmäßig erschlossen, in denen die Ver- und Versorgungsleitungen bis an die Baugrundstücke geführt werden. Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung und zur Errichtung von Garagen und Carports werden in Teilen geändert. Die Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO dürfen zu beiden Seiten des Langer Weges und an der Grüne Straße außerhalb der Baugrenze in Richtung Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Diese Flächen sind von der Bebauung freizuhalten, um einem breiter wirkenden Straßenraum, wie er sich in Uelitz zeigt, zu entsprechen.
- Planverfahren** Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Uelitz für das Gebiet "Langer Weg/Grüne Str." nach § 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG

### 4. Planungsziel

- Allgemeines** Im Großraum Schwerin besteht ein erheblicher Nachfragebedarf an Baugrundstücken u.a. für Einfamilienhäuser. Dies wird durch das Vorliegen von Anträgen einer Vielzahl von Bauinteressenten unterstrichen.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

**Ziele** Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1 wird ein Teil des bestehenden allgemeinen Mangels an Wohnraum und der Nachholebedarf an Einzel- und Doppelhäusern im ländlichen Raum abgebaut. Die Planung dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Mit der ersten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1, erfolgt im Plangebiet eine geringe Erweiterung überbaubarer Grundstücksfläche und die Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken.

Diese Änderungen und Ergänzungen lassen die durch den Bebauungsplan bereits getroffene Ordnungsfunktion (Identität) im wesentlichen unberührt und tragen einem dringenden Wohnbedarf verstärkt Rechnung.

## **5. Planinhalte**

**Wohnbebauung** Die Bebauung wird 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 m<sup>2</sup>. So werden ca.40 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

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

Als Art der baulichen Nutzung wurde lt. § 3 Bau NVO die Ausweisung als WR = Reines Wohngebiet vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Carports dürfen auf dem Baugrundstück in Grundlage der geltenden Bestimmung Baugrenzen überschreiten.

Dieses trifft nicht für die Baugrenzen am Langen Weg und der Grünen Straße zu; die dürfen in Richtung Straßenraum mit baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

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.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1

Uelitz

Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

**6. Verkehrs-Erschließung**

- Äußere Erschließung** Die Verkehrserschließung erfolgt von der Friedensstr. (Hauptdurchfahrt durch den Ort) über den "Langen Weg" und der Dorfstraße "Grüne Straße". Der Lange Weg sowie die Stichstraße am Grünen Weg bis zum Wendeplatz werden wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastung nach den Richtlinien - RSTO 86 in die Bauklasse IV eingeordnet. Die Breiten der Verkehrsflächen sind den Regelprofilen zu entnehmen.
- Innere Erschließung** Die Bauflächen werden jeweils durch Erschließungsstraßen (Stichstraßen) aufgeschlossen, die aufgrund der geringen Siedlungsdichte mit geringem Querschnitt vorgesehen werden. Der Gesamtquerschnitt wird 5,5 m Breite nicht überschreiten, wobei die Nutzung der Verkehrsflächen von Fußgängern (F), Radfahrern (R) und Kraftfahrzeugen (Kfz) möglich werden.
- Diese Stichstraßen werden in die Bauklasse VI eingeordnet. Die Pflasterung erfolgt mit UNI-Steinen. Zwischen der Stichstraße an der Grünen Straße und der am Langen Weg ist ein Gehweg vorgesehen und führt so durch das Baugebiet. Die Befestigung wird mit Pflasterung ausgeführt.
- Ruhender Verkehr** Parkmöglichkeiten werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich "Langer Weg" und "Grüne Straße" geschaffen. In dem Zusammenhang wird im Straßenraum "Langer Weg" ein einseitiger Gehweg, die Fahrbahn einschl. Parkmöglichkeit und eine seitliche Begrünung (Baumpflanzung) sowie ein beidseitiger Schutzstreifen zu den angrenzenden Baugrundstücken vorgesehen.
- In dem geplanten Wohngebiet wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt.
- ÖPNU** Die Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr - hier Busverkehr befinden sich u.a. in der Friedensstr.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

## 7. 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.

## 8. Energiesparbauweise

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

## 9. Ver- und Entsorgung

**Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Eigenheime beträgt bei einem angenommenen Fremdwasseranteil von 50 % rd. 1 l/s.

Bis zu einer zentralen Lösung des Abwasserproblems der gesamten Ortschaft Uelitz wird das Schmutzwasser über Leitungen aus Ultra-rip Kanalrohr DN 200 (Gefälle 1 : 200) über ein Pumpwerk geplant an der südl. Grenze des Plangebietes und eine Druckrohrleitung aus PE-HD DN 100 der vorgesehenen Container-Kläranlage in der Nähe des Kraaker Mühlenbaches zugeführt.

Es handelt sich hierbei um eine vollbiologische Kläranlage nach der kombinierten Tauchkörper-Belebtschlammtechnik.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1

Uelitz

Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

Der spätere Anschluß an eine zentrale Abwasseranlage ist möglich.

Für den Anschluß der geplanten Eigenheime erhält jedes Grundstück im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einen Anschlußschacht. Die Kontrollschächte bestehen aus Betonfertigteilen nach DIN 4034, Teil 1. Für die Hausanschlußschächte kommen Kunststoffschächte DN 400 mit befahrbarer Abdeckung Kl. B 125 zur Anwendung.

Für Havariemeldungen wird parallel zur Druckrohrleitung ein Signalkabel vom Pumpwerk zum Schaltschrank der Kläranlage verlegt.

Oberflächenwasser (Regenwasser) - Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Befestigung der Straßenflächen mit Öko-Pflaster sowie über Mulden mit Sickerpakungen aus Grobkies bzw. Schotter, die im Straßennebenraum angeordnet sind, versickert.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachfläche sowie befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist auf diesen zu versickern bzw. wiederzuverwenden.

Voraussetzung ist versickerungsfähiger Baugrund.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken sind sparsam zu versiegeln.

Wasser/  
Lösch-  
wasser

Die Wasserversorgung der geplanten Eigenheime erfolgt durch den Ringschluß zwischen der vorhandenen Leitung DN 250 in der Grünen Straße.

Der Ringschluß erfolgt durch eine Leitung aus PE-HD DN 150, nach DIN 8074, Reihe 5.

Die Leitung zur Versorgung der 8 geplanten Eigenheime an der Stichstraße/ Grüne Straße wird an die vorhandene Leitung DN 250 in der Grünen Straße angeschlossen.

Die Leitungen in den Stichstraßen bestehen aus PE-HD DN 40, die Hausanschlußleitungen aus PE-HD DN 25, n. DIN 8074, Reihe 5. Die Hausanschlußleitungen werden bis 1 m auf die Grundstücke verlegt und mit einer Endkappe verschlossen.

Da die geplante Wasserversorgungsleitung DN 150 im Langer Weg nur einen geringen Abstand zu den vorhandenen Bäumen hat, sind bei der Verlegung die Forderungen der DIN 18920 einzuhalten. Bei Abständen geringer als 2,5 m zum Stamm ist eine Durchbohrung und Verlegung im Schutzrohr DN 250, L = Kronendurchmesser erforderlich. Bei Verlegung im Abstand von 2,5 m zum Stamm bis Kronenaußendurchmesser ist Handschachtung erforderlich.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

Die Rohrdeckung der geplanten Wasserversorgungsleitungen beträgt 1,25 m.  
Der Löschwasserbedarf beträgt nach DVGW, Arbeitsblatt W 405 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden. Abgesichert wird dieser Bedarf durch die Anordnung von Unterflurhydranten DN 80 im Abstand von ca. 80 m. Da die Hydranten im Grünstreifen neben der Fahrbahn angeordnet sind, erhalten sie eine 1,0 m x 1,0 m große Einfassung aus Kleinpflaster in Pflastersand und Kiesbettung.

**Elektro** Die 1 kV-Elektroversorgung für die Baugrundstücke und für die Straßenbeleuchtung wird von der WEMAG durch entsprechende Stichleitungen vom Hauptversorgungsnetz sichergestellt.  
Es erfolgt die Errichtung einer Trafostation an der südlichen Grenze des Plangebietes (Ackerfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches).  
Die Elektrozuführung für das Pumpwerk und die Kläranlage ist über die geplante Trafostation durch WEMAG gesichert.

**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 der Anschluß und damit die Versorgung mit Erdgas gesichert.

#### **10. 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.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

### 11. 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

### 12. 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.

### 13. Immissionsschutz

Besondere Immissionsschutzvorkehrungen 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.

### 14. Altlasten

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

### 15. 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 <sup>2</sup>
Wohnwege innerhalb der Bebauung	1.140 m <sup>2</sup>
straßenbegleitender Gehweg am Langen Weg	480 m <sup>2</sup>
Summe: versiegelte Flächen	17,826 m <sup>2</sup>

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen im Pkt. 3 - Teil B der 1. Änderung des B-Planes ausgeglichen.

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

Demnach wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt:

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

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

Summe: Ausgleichsflächenwert	19.120
------------------------------	--------

Innerhalb der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, befinden sich 3 Kopfweiden, die durch unterlassene 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 zu ersetzen.

Begründung 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1  
Uelitz  
Gebiet: Langer Weg/Grüne Straße

Entlang der südlichen Straßenseite des Langer Weges wurden vor ca. 5 Jahren Eichen gefällt. Die Stammaustriebe 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.

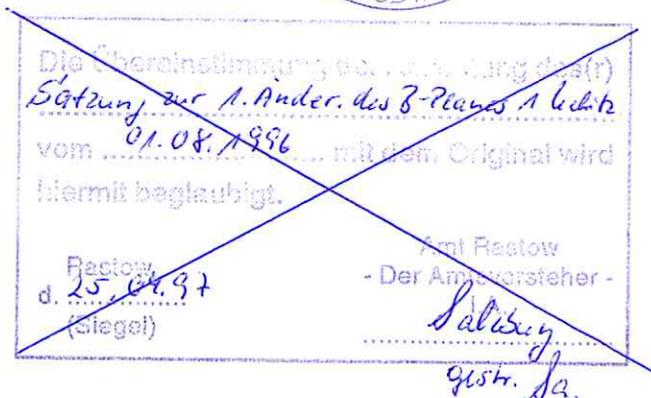
Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung als Ergänzung der vorhandenen dörflichen Bebauungsstruktur angesehen werden kann, die geplante Gebäudehöhe der vorhandenen Wohnbebauung angepaßt wird und durch die bestehenden Feldhecken und Knicks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

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

Gemeinde  
*[Signature]*  
Bürgermeister



Uelitz, ~~20.04.1995~~  
01.08.1996



geändert:  
*[Signature]*  
Rastow, 20.04.97