

GEMEINDE UELITZ

Landkreis Ludwigslust

Satzung der Gemeinde Uelitz
über die Festlegung und Abrundung des
im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Stand Januar 2004

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	1
2.0	Lage des Satzungsgebietes	1
3.0	Abgrenzung	1
4.0	Bestand	2
5.0	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	2
	(Eingriffsregelung)	2
5.1	Flächenbilanz der jeweiligen Abrundungsflächen	3
5.2	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	4
6.0	Belange der Denkmalpflege	5
6.1	Bodendenkmale	5
6.2	Baudenkmale	5
7.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
7.1	Erschließung	6
7.2	Energieversorgung	6
7.3	Fernmeldetechnische Versorgung	6
7.4	Wasserversorgung	7
7.5	Abwasserbeseitigung	7
7.6	Oberflächenentwässerung	7
7.7	Löschwasserversorgung	7
7.8	Abfall und Altlasten	8
7.9	Immissionsschutz	9
8.0	Sonstige Hinweise	11
9.0	Beschluss über die Begründung	11

**Erläuterungen für die Satzung der Gemeinde Uelitz über die Festlegung und
Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Uelitz erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die für den Ortsteil die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

2.0 Lage des Satzungsgebietes

Uelitz liegt zwischen den Orten Lübesse und Rastow im Amt Rastow, Landkreis Ludwigslust. Das Satzungsgebiet umfasst den gesamten Ortsteil, ausgenommen die Flächen im Südwesten der Ortslage, bei denen ein Baurecht gemäß § 30 BauGB vorliegt.

3.0 Abgrenzung

Für die Lückenschließungen im Innenbereich gilt § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben u.a. zulässig ist, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die Ortslage Uelitz in der Satzung klargestellt. Die Festlegung des Innenbereiches ergibt sich aus der Begrenzung des vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes im Südwesten von Uelitz erfolgt die Baugenehmigung gemäß § 30 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher nicht Bestand der Satzung.

Die große Freifläche zwischen dem Bebauungsplangebiet und der vorhandenen Bebauung entlang der Friedensstraße / Grüne Straße soll auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden. Sie ist daher in der Satzung als Grünfläche dargestellt.

Das Gebiet der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB soll im Bereich nördlich der Feldstraße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB um einzelne Außenbereichsgrundstücke ergänzt werden.

Aufgrund der Größe der unbebauten Fläche südlich der Friedensstraße, handelt es sich hier um einen Außenbereich im Innenbereich. Die Fläche soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und ist entsprechend als Abrundungs- bzw. Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 in der Satzung gekennzeichnet.

Die einbezogenen Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden durch die vorhandene Bebauung an der jeweiligen gegenüberliegenden Straßen- / Wegeseite geprägt.

Die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Uelitz gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Aufgrund der gegebenen baulichen Situation und dem Bedarf an günstigen Baugrundstücken in der Ortslage Uelitz soll über diese Satzung die Möglichkeit eröffnet werden, Vorhaben, die sich im unbeplanten Innenbereich einfügen, verwirklichen zu können. Gleichzeitig werden im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Voraussetzungen für eine gewisse Eigenentwicklung der Bevölkerung in der Ortslage Uelitz getroffen.

Um die Ausnutzung der gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen nicht weiter einzuschränken, wurde auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB verzichtet. Die Vorhaben müssen sich jedoch gemäß § 34 BauGB an die vorhandenen Gebäude im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche anpassen, damit städtebaulich die Homogenität dieser Bereiche erhalten bleibt.

4.0 Bestand

Die überwiegend alte Bausubstanz in der Ortslage ist eingeschossig, gemauert oder verputzt. Trauf- und Giebelstellung wechseln, wobei die traufständigen Gebäude in der Ortslage überwiegen.

Die in dieser Satzung einbezogene Außenbereichsfläche nördlich der Feldstraße wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der Feldstraße verläuft eine Windschutzpflanzung, die im Bereich der Abrundungsfläche teilweise unterbrochen ist. Diese Windschutzpflanzung fällt aufgrund der überwiegend nichtheimischen Gehölze nicht unter den Schutz des § 20 LNatG M-V.

Die Abrundungsfläche südlich der Friedensstraße liegt im Bereich einer innerörtlichen, brachliegenden Wiesenfläche.

5.0 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Infolge der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

Gemäß § 8a BNatSchG besteht daher die Verpflichtung (auch für Abrundungssatzungen) die Eingriffsregelung (Vermeidungsgebot und Ausgleichs-/Ersatzpflicht) zu berücksichtigen.

Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Uelitz durch die Festsetzung von Anpflanzungen im Rahmen dieser Satzung nachgekommen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang für jedes neu bebaute Grundstück im Bereich der Abrundungsflächen auf dem gemeindeeigenen Flurstück 18, der Flur 2, Gemarkung Uelitz (bei 15 angestrebten Wohneinheiten entspricht dies ca. 15 Hochstämmen)
- Anlage einer 5 m breiten Heckenpflanzung zur Eingrünung der einbezogenen Außenbereichsfläche nördlich der Feldstraße (insgesamt 850 m²)
- Herstellung einer 6.170 m² großen naturnahen Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung innerhalb des insgesamt 9.192 m² großen gemeindeeigenen Flurstücks 18, der Flur 2, Gemarkung Uelitz. Die naturnahe Grünfläche soll zur nördlich angrenzenden Ackerfläche durch Pflanzung einer Feldhecke abgeschildert werden. Zudem sind innerhalb der naturnahen Grünfläche mindestens 10 Bäume und 20 Sträucher in Einzelstellung oder als Gehölzgruppe zu pflanzen.

Für die o.g. Maßnahmen sind nur heimische Gehölze zu verwenden.

Vorschlagliste für die Verwendung heimischer Gehölze:

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Sand-Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Hunds-Rose	-	Rosa canina

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen, die durch diese Satzung Veränderungen unterworfen sind, erfolgt nachfolgend eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

5.1 Flächenbilanz der jeweiligen Abrundungsflächen

Abrundungsfläche an der Feldstraße

- Baufläche	5.800 m ²
- Anpflanzungsfläche	850 m ²

Abrundungsfläche an der Friedensstraße

- Baufläche	5.300 m ²
-------------	----------------------

Insgesamt:

Nettobauand insgesamt: 11.100 m²
Anpflanzungsfläche insgesamt: 850 m²

5.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Für die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde der „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung“ (Lübeck 1992) zu Grunde gelegt.

Wohnbebauung (durchschnittlich 30 - 60 % versiegelt)

Betroffener Biotoptyp	Fläche in m ²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf
Acker ¹	5.150	1:0,5	2.575 m ²
innerörtliche, brachliegende Wiese	5.300	1:1	5.300 m ²
Windschutzpflanzung	650	1:1,5	975 m ²

Durch folgende Maßnahmen soll der Ausgleichsbedarf kompensiert werden:

Insgesamt 850 m² Heckenpflanzung (Anpflanzungsfläche)
15 Stück Laubbäume (Hochstämme) auf dem gemeindeeigenen Flurstück 18, der Flur 2, Gemarkung Uelitz
(bei einer Bezugsfläche von 25 m²/Baum = 375 m²)
6.170 m² naturnahe Grünfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung auf dem gemeindeeigenen Flurstück 18, der Flur 2, Gemarkung Uelitz

In Anlehnung an das verwendete Verfahren zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, stehen die geplanten, ökologisch höherwertigeren Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen / auszugleichenden Biotoptypen wie folgt im Verhältnis:

Ausgleichsbedarf:	Ausgleichsmaßnahmen	
	Hecken- bzw. Hochstammpflanzung	naturnahe Grünfläche mit Gehölzpflanzungen
Acker ¹	0,3	0,5
innerörtliche, brachliegende Wiese	0,5	1
Windschutzpflanzung	1	1,2

1 Teil Windschutzpflanzung ist mit 1 Teil Hecken- / Hochstammpflanzung und / oder 1,2 Teilen naturnahe Grünfläche auszugleichen:

⇒ 975 m² Ausgleichsbedarf für Windschutzpflanzung ist durch 850 m² Heckenpflanzung und 5 Hochstammpflanzungen (125 m²) auszugleichen.

1 Teil Acker ist mit 0,3 Teilen Hecken- / Hochstammpflanzung und / oder 0,5 Teilen naturnahe Grünfläche auszugleichen:

⇒ 2.575 m² Ausgleichsbedarf für Acker ist durch 10 Hochstammpflanzungen (250 m²) und 870 m² naturnahe Grünfläche auszugleichen.

¹ Ist Ackerfläche vom Eingriff betroffen, ist mindestens mit Grünland, das nachhaltig extensiv genutzt wird auszugleichen.

1 Teil Wiese ist mit 0,5 Teilen Hecken- / Hochstammpflanzung und / oder 1 Teil naturnahes Grünland auszugleichen:

⇒ 5.300 m² Ausgleichsbedarf für Wiese ist durch 5.300 m² naturnahe Grünfläche auszugleichen.

Mit den o.g. Maßnahmen lässt sich somit der im Bereich der Abrundungsflächen bauleitplanerisch vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Das Landschaftsbild ändert sich insofern, als die vorhandenen Freiflächen durch eine Bebauung ersetzt werden. Da es sich dabei aber um eine Arrondierung und außerdem Maßnahmen festgesetzt werden (Bepflanzungen), die landschaftsästhetisch wirksam sind, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ebenfalls kompensiert werden.

6.0 Belange der Denkmalpflege

6.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeuge, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

6.2 Baudenkmale

Laut Denkmalliste der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust sind im Bereich der Satzung folgende Baudenkmale vorhanden:

- Friedensstraße 29, Bauernhaus/Wirtschaftsteil
- Friedensstraße 32, Wohnhaus

- Friedensstraße 38, Wohnhaus und Scheune
- Grüne Straße 5, Pfarrhof mit Wohnhaus, Scheune, Stall und Toilettenhaus
- Kirche
- Kriegerdenkmal (Grüne Straße)
- Spritzenhaus

7.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung

Die Einbeziehungsflächen (Abrundungsflächen) der Satzung werden über die Gemeindestraßen Feldstraße und Friedensstraße erschlossen. Der unbefestigte Teil der Feldstraße ist nach Fertigstellung der Bebauung als Anliegerstraße entsprechend auszubauen.

7.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG AG. Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

Für die Erweiterung des Netzes sind ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Im Satzungsbereich finden sich 0,4-kV- und 20-kV-Kabel sowie 0,4-kV- und 20-kV-Freileitungen der WEMAG AG. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

In Rechtsträgerschaft der HGW HanseGas GmbH befinden sich im Satzungsbereich Hoch- und Mitteldruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse. Die Versorgung weiterer Abnehmer im Satzungsbereich ist möglich. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit durchführbar.

7.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Im Bereich des Satzungsgebietes befindet sich ein ausgebautes ui-Fernmeldenetz. Das vorhandene Netz kann bei Bedarf erweitert werden.

Die Kabeltrassen sind in üblicher Weise zu schützen. Vor geplanten Straßenbefestigungen ist die Telekom frühzeitig (mind. 3 Monate vorher) zu informieren um die Arbeiten am Fernmeldenetz koordinieren zu können.

7.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Schweriner Umland sichergestellt. Die Wasserwerks- und Wassertransportkapazität zur Versorgung der Gemeinde Uelitz lässt weitere Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz zu.

Die innerörtliche Erschließung muss geregelt werden. So ist nördlich der Bebauung in der Dorfstraße (Friedensstraße) keine Trinkwasserversorgung möglich. Östlich des Friedhofes - für die Flächen am Weg nach Lübesse - muss die Erschließung neu gestaltet werden. Es bietet sich an, im Zuge der geplanten Abwassererschließung die Trinkwasserversorgung für das gesamte Gebiet neu zu regeln.

Das vorhandene Netz kann bzw. wird dem Bedarf entsprechend erweitert. Bauliche Erweiterungen sind jedoch dem Versorgungsträger rechtzeitig mitzuteilen.

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Planbereich erfolgte bisher über Kleinkläranlagen. Für das angrenzende Bebauungsplangebiet wurde ein Schmutzwasserkanalnetz hergestellt, mit Anschluss an die Kläranlage in Rastow (über eine Druckrohrleitung). Der Zweckverband Schweriner Umland wird die zentrale Erschließung der gesamten Gemeinde Uelitz mit einer öffentlichen Schmutzwasserkanalisation bis zum 31.12.2003 abschließen.

7.6 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers (nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse (Sandersande) durch dezentrale Versickerung.

Die gezielte dezentrale Versickerung des abfließenden Niederschlagswasser kann über Flächenversickerung, Muldenversickerung, Rigolen- und Rohrversickerung erfolgen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ggf. die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

7.7 Löschwasserversorgung

In Wohn- und Mischgebieten, in denen mit einer geringeren Brandausbreitung zu rechnen ist, ist Löschwasser von mindestens 800 l/min. über eine Zeit von 2 Std. bereitzustellen. Bei Erhöhung der Brandausbreitungsgefahr steigt auch die Bevorratungsmenge an Löschwasser.

Bei der Berechnung des Löschwasserbedarfes können alle Wasserentnahmestellen, die sich im Umkreis von maximal 300 m zum zu schützenden Objekt befinden, ständig ausreichend Wasser führen und eine Anfahrt mit Löschfahrzeugen sowie eine Wasserentnahme mit Löschpumpen ermöglichen, mit herangezogen werden.

Die Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Sie hat entsprechend für eine ausreichende Löschwasserbereitstellung im Ort zu sorgen.

Eine Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz bedarf der vorherigen Prüfung der möglichen Entnahmemengen und der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Schweriner Umland. Aufgrund der begrenzten Wasserwerks- und Wassertransportkapazitäten kann jedoch bereits eingeschätzt werden, dass die Löschwasserversorgung allein über das öffentliche Netz nicht möglich ist. Das öffentliche Trinkwassernetz sollte nur für die Erstbrandbekämpfung genutzt und dann auf andere Löschwasserressourcen ausgewichen werden. Insgesamt sind sieben Hydranten innerhalb der Ortslage vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird über ein Folienlöschteich am Feuerwehrhaus in der Friedensstraße 13 und einem Dorfteich 300 m weiter westlich in der Friedensstraße abgesichert. Der Dorfteich an der Kirche existiert nicht mehr. Er wurde in der Vergangenheit verfüllt. Durch zwei Saugbrunnen (aus Richtung Lübesse kommend am Ortseingang und im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes) wird der östliche Ortsteil abgesichert. Ein dritter Saugbrunnen in der Nähe des Folienlöschteiches ist nicht mehr voll funktionstüchtig. Auf Dauer ist der Ersatz des Folienteiches durch einen funktionstüchtigen Saugbrunnen angedacht. Die Löschwasserversorgung im Neubaugebiet wurde gemäß Begründung des Bebauungsplanes durch Unterflurhydranten abgesichert.

Mit den vorhandenen Hydranten, Löschwasserteichen und Saugbrunnen kann die Löschwasserbereitstellung im Innenbereich (einschließlich der Abrundungsflächen) der Gemeinde Uelitz ausreichend abgesichert werden.

Zugänge und Zufahrten sind entsprechend der Bebauung und Nutzung der Gebäude von öffentlichen Verkehrswegen aus für die Feuerwehr freizuhalten und zu gewährleisten.

7.8 Abfall und Altlasten

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust bzw. dessen Auftragnehmer der Mecklenburgischen SERO-Recycling GmbH.

Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – (LAGA, Stand: 06.11.1997)“ zu beachten.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Treten bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. unnatürlicher Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Insgesamt wird die Weidehaltung der Mutterkühe in Verbindung mit dem Schutzbau nicht als Anlage im Sinne der 4. BImSchV gesehen.

Die immissionsschutzfachliche Einschätzung führte zu folgendem Ergebnis:

- Aufgrund des Fehlens einer Anlage zum Halten von Rindern und der ausschließlichen Weidehaltung mit entsprechendem Abstand zum geplanten Wohngebiet wird der Schutz und auch die Vorsorge vor erheblichen Geruchsbelästigungen als gegeben eingeschätzt. Selbst wenn die Scheune zur ganzjährigen Stallhaltung der 80 Mutterkühe mit Nachzucht genutzt werden würde, beträgt der Mindestabstand in Anlehnung an die VDI-RL 3474 (E) ca. 140 m, die mit großer Sicherheit eingehalten werden.
- Lärmemissionen durch Tiergeräusche entstehen, wenn die Kälber von den Muttertieren getrennt werden. Dieses sind Einzelereignisse im Sinne der TA-Lärm. Außerdem ist die Entfernung so groß, dass keine Erheblichkeit entsteht.
Landwirtschaftliche Transporte an der Durchgangsstraße sind als ortstypisch anzusehen, da die Bauflächen in einem landwirtschaftlich genutzten Umfeld liegen.
- Aufgrund der fehlenden Stallhaltung und der Entfernung wird eine erhebliche Fliegenbelästigung nicht als relevant eingeschätzt.
- Bezüglich der allergenen und mikrobiellen Belastung wird davon ausgegangen, dass in einer Entfernung von etwa 250 m von üblichen Tierhaltungen kaum noch ein quantitativer Unterschied zur üblichen Keimkonzentration (Bakterien, Viren, Pilze, Hefen) in der Außenluft vorhanden ist. Durch die Entfernung der einbezogenen Außenbereichsfläche an der Friedensstraße von ca. 300 m zur Mutterkuhhaltung (Scheune) wird der genannte kritische Abstand von 250 m für die Keimbelastung deutlich eingehalten.
Dazu kommt das Rinder das geringste Potential an der Gesamtbakterienkonzentration, Pilzen und insbesondere bei Endotoxinen haben.
Durch die Weidehaltung kommt es außerdem zu keiner längeren Tierkonzentration.

Ungesunde Wohnverhältnisse im Bereich des einbezogenen Außenbereichsgrundstückes an der Friedensstraße durch den einzigen immissionsrelevanten Betrieb in Uelitz können somit ausgeschlossen werden.

Zwischen den Ortslagen Uelitz, Sülte und Lübesse stehen bislang 10 Windkraftanlagen. Derzeit läuft für diesen Bereich das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren für die Errichtung weiterer 17 Windkraftanlagen.

Durch die im Rahmen dieses Vorhabens erstellten Gutachten zu den Schall- und Schattenwurfimmissionen wurde nachgewiesen, dass durch den festgesetzten Mindestabstand der geplanten Windkraftanlagen zur nächsten Wohnbebauung von 700 m keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Die Gutachten berücksichtigten bereits neben der vorhandenen Wohnbebauung auch die Abrundungsfläche an der Feldstraße.

Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust befindet sich in der Ortslage Uelitz nach derzeitigen Kenntnisstand folgende Altlasten / Altlastverdachtsfläche:

Mülldeponien: Flurstück 415 der Flur 2 (nördlich der Friedensstraße) und
Flurstücke 16 – 18 der Flur 2 (nördlich der Feldstraße)

ehemalige Tankstelle: Flurstück 63 der Flur 2

Die Mülldeponie im Bereich des Flurstücks 415 liegt im hinteren Teil des Grundstückes und ist eingezäunt. Hier lagern Stubben u.ä. Im Bereich der Flurstücke 16 – 18 befinden sich Bodenablagerungen, die z.Zt. bereits geschoben und eingeebnet werden.

Die Abrundungsfläche an der Friedensstraße – Flur 2, Flurstück 63 liegt im Bereich einer ehemaligen Tankstelle.

Nach vorliegendem Ergebnisbericht „Bericht zur fachtechnischen Begleitung der Rückbauarbeiten der Tankstelle Uelitz – GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH; 16.09.2002“ erfolgte die Sanierung unter gutachterlicher Begleitung. Laut Gutachten kann das Grundstück grundsätzlich als Wohngebiet genutzt werden.

7.9 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet betragen

tags	55 dB (A)
nachts	45 dB (A)

Innerhalb der Ortslage befinden sich als immissionsrelevanter Betrieb die Stallanlage der Familie Schmedemann in der Grünen Straße.

Der Metallaufbereitungsbetrieb Torbahn im Goldenstädter Weg wurde als Gewerbe abgemeldet.

Die Abrundungsfläche an der Friedensstraße liegt mindestens 300 m von der Stallanlage der Familie Schmedemann entfernt. Der Abstand der Abrundungsfläche nördlich der Feldstraße ist noch weitaus größer.

Da Beeinträchtigungen der Wohnfunktion durch Geruch, Fliegenbelästigung, mikrobiellen Stäuben und Lärm im Bereich der neu ausgewiesenen Bauflächen (Abrundungsflächen) durch den vorhandenen immissionsrelevanten Betrieb aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, hat die Gemeinde ein Gutachterbüro mit der immissionsschutzfachlichen Einschätzung beauftragt.

Der Landwirtschaftsbetrieb von Heinz und Anke Schmedemann hält ca. 80 Mutterkühe mit Nachzucht, im Durchschnitt 130 bis 140 Tiere. Das Wohnhaus sowie ein Teil des Betriebsgeländes befindet sich im Innenbereich. An dieses schließt sich unmittelbar ein weiträumiges Weideareal an. Die Scheune innerhalb des Weideareals wird nur durch einzelne Tiere bei extrem schlechten Wetterverhältnissen aufgesucht. Ansonsten befinden sich die Tiere generell auf der Weide. Eine stationäre Fangeinrichtung dient zur Behandlung der Tiere in größeren Abständen.

8.0 Sonstige Hinweise

Wasser- und Bodenverband „Schweriner See / Obere Sude“:

Im Plangebiet können sich alte Dränanlagen befinden, die nach Artikel 4, § 12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.09.1994 den Grundstückseigentümern gehören. Drainanlagen sind keine Gewässer 2. Ordnung.

Untere Wasserbehörde:

Für eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahme ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind gemäß der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (WaUntVO) einzureichen.

Die Entnahme von Grundwasser über Bohrbrunnen für die Löschwasserversorgung ist vorab der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Vattenfall Europe Transmission GmbH:

Das Satzungsgebiet wird von der Richtfunkverbindung Görries – Ludwigslust überquert. Deren Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Bereich der Richtfunktrasse beträgt die maximal zulässige Bau- und Bewuchshöhe 25 m.

9.0 Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.04.2004 gebilligt.

Uelitz, den 04.04.2004

.....
Bürgermeister Gemeinde Uelitz

