

## **Begründung zur 1. Änderung**

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

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

**- Landkreis Nordwestmecklenburg -**

**- ausgefertigtes Exemplar -**

## Inhalt

- 1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung**
  - 2. Städtebaulicher Planinhalt**
    - 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**
    - 2.2 Erläuterung und Begründung der Änderungen**
- 

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

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

- § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg –Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), einschl. aller gültigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO ) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205).

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Städtebaulicher Planinhalt**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

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

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

### **2.2. Erläuterung und Begründung der Änderungen**

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

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

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

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

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

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

Als neuer Bezugspunkt bzgl. der höhenmäßigen Festlegung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Trigonometrische Punkt TP 824011900 Zentrum, am westlichen Ende der Dorfstraße in Utecht, festgesetzt.

Diese Veränderung wird in die Festsetzung 2.3 übernommen und die Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes ersetzt durch die Anlage 1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Im Übersichtplan (M 1:15.000) wird der Standort des neuen Höhenbezugspunktes für diesen Bereich, der sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, gekennzeichnet.

### 2.2.3 Nachrichtliche Übernahme der neuen Flurstücksbezeichnungen, Aktualisierung Gebäudebestand

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

Die abgebrochenen baulichen Anlagen des Kasernenkomplexes werden nachrichtlich aus der Planzeichnung entfernt.

Das eine bisher neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bestandsgebäude zur Information aus dem Bauanzeigeverfahren zum Vorhaben in die Planzeichnung übernommen, da die Fertigstellungseinmessung des Neubaus noch nicht erfolgt ist.

Spiewack  
Bürgermeister

Anlagen :

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

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

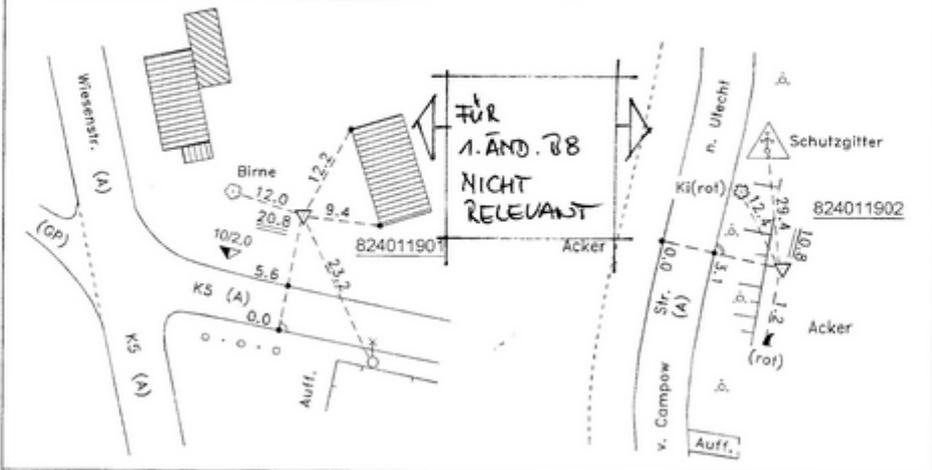
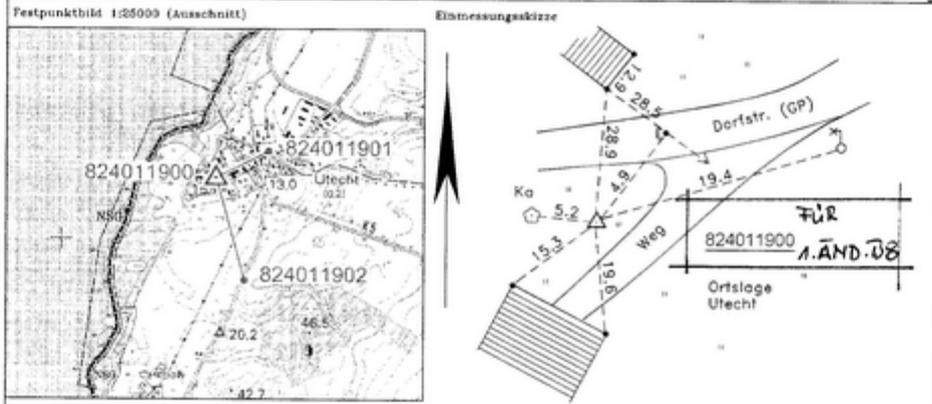
LANDESVERMESSUNGSAMT  
Mecklenburg-Vorpommern

TP-Beschreibung

Blatt: 1/1

Punktname:					TK 25: 2230	
STN-Nr.: 3082 411900		TFF-Nr.:		Ordnung: 3	TP-Nr.: 824011900	
Kreis: Nordwestmecklenburg				Gemeinde: Utecht		
Gemarkung: Utecht				Flur: 4	Flurstück: 4	
Berechnung:	Festl.-Typ	Signal- und Schutzbauteil oder Zusatzbezeichnung	gemessene Richtung im Zentrum gon	gemessene Strecke vom Zentrum m	Pl.-R über Pl/SP über Z	Pfeiler gesetzt bzw. überprüft oder Bemerkung
TP Zentrum	11	1S			0.90	
824011901	8	1S	3.9578	284.14	0.91	
824011902	8	1S	117.1275	508.81	0.91	
GB (-0.7)			49.2850	14.616	-0.638	

**zusätzliche Bodensichten:**  
**Eigentümer:** Norbert Marienhoff, Röpersberg 2, 23909 Ratzeburg  
 01: E. Mohncke, Inselmannweg 4, 21435 Stelle; 02: Zweckverband Schaalsee, Am Markt 10, 23909 Ratzeburg



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis  
 des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern. Nachdruck, Fotokopie,  
 Mikrofilmung, Digitalisierung, Scannen ohne Speicherung auf Speicherträger.

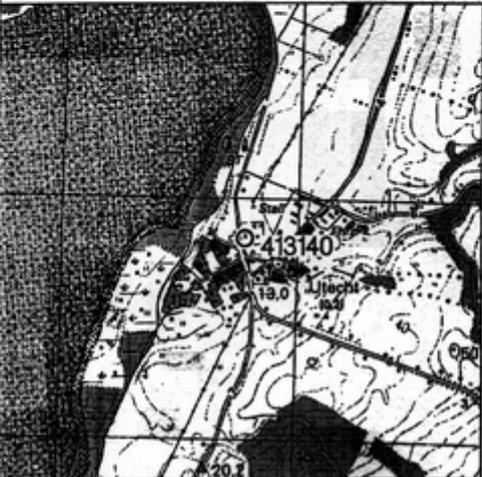
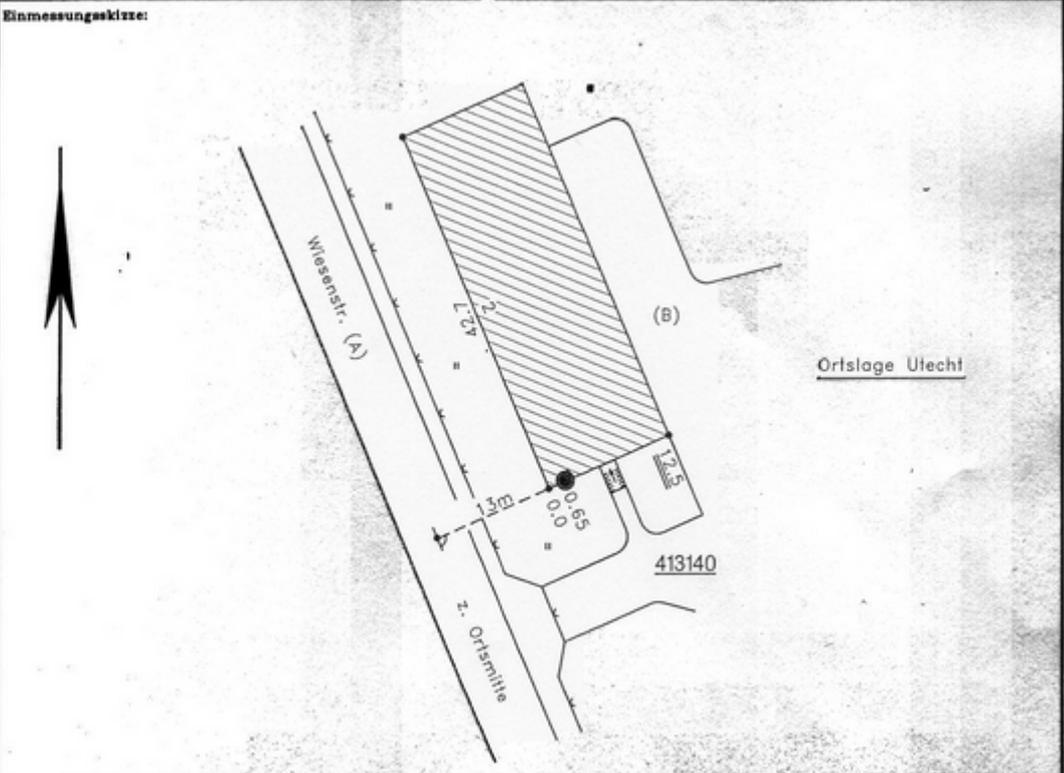
gemessen: Oschetzki LVermA 07/94 ergänzt: Oschetzki LVermA 11/00

Anlage 2

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

LANDESVERMESSUNGSAMT  
Mecklenburg-Vorpommern

NivP Beschreibung

Linie: 57303 von Selmsdorf nach Groß Molzahn		TK 25:	
Kreis: Nordwestmecklenburg		Gemeinde: Utecht	
Gemarkung:		Flur: Flurstück: Ordnung: 3	
Pkt.Nr.(56): Pkt.Nr.(76): 3082 413140		Art der Vermarkung: MB	
Eigentümer: Allg. Sicherheitsdienst Lassahn		vermarkt durch Dienststelle/Jahr: Top.Dienst Schwerin 1961	
Hinweis zum NivP.: Festpunktbild 1:25000 (Ausschnitt):		eingemessen Name/Monat/Jahr: Ruhkieck 02/97	
	Angaben zum Mauerbolzen	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittelmäßig erhaltener Beton -bau <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> un- <input type="checkbox"/> verputzt/verkleidet <input type="checkbox"/> teilweise <input type="checkbox"/> nicht <input type="checkbox"/> ganz unterkellert Geschözzahl: Baujahr: relative Höhe: 0.45 m über/unter Sockel	
	Angaben zum Pfeilerbolzen	<input type="checkbox"/> Beton- <input type="checkbox"/> Granitpfeiler <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Betonsockel Bolzen <input type="checkbox"/> seitlich <input type="checkbox"/> in Kopffläche Pfeiler Blase geneigt nach	
	Angaben zur UF	Markstein <input type="checkbox"/> zentrisch <input type="checkbox"/> m nach Deckel: m unter Erde	
	Qualitätsklassen der NivP	<input type="checkbox"/> örtlich <input type="checkbox"/> Güte des Vermarktungsträgers <input type="checkbox"/> Topographie u. Umwelteinflüsse häuslich <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Werkblatt übergeben an:	Datum:	
	Einmessungskizze:		
			
	örtl. überprüft:		
	Remerkunen:		

Verm. F. Stand 05/98