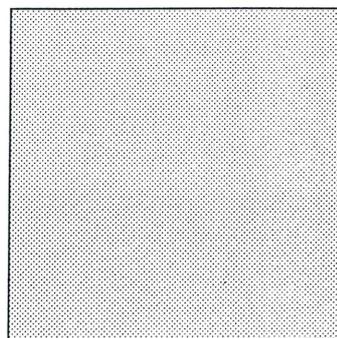


**Satzung der Gemeinde Moraas  
über die Festlegung und Abrundung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
Moraas**

- Landkreis Ludwigslust -

Stand: September 2000



## **Begründung für die Satzung der Gemeinde Moraas über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Moraas gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

---

### **1. Territoriale Einordnung**

Der Ort Moraas liegt ca. 10 km östlich von Hagenow entfernt und ist über die Kreisstraße 22 aus gut erreichbar. Diese Kreisstraße verbindet, abzweigend von der Bundesstraße 321, die Orte Kirch Jesar, Moraas und Picher miteinander.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 1.678 ha.

Die Einwohnerzahl liegt bei 568 (Stand: 31.12.1999).

Splittersiedlungen und einzelne Hofstellen im Außenbereich haben Bestandsschutz.

### **2. Bestand**

Moraas ist deutlich sichtbar durch den Kraaker Mühlenbach und dem ihn umgebenden Niederungsbe- reich in zwei bebaute Bereiche geteilt.

Die historisch, überwiegend eingeschossige Bausubstanz mit Krüppelwalm- und Satteldach entwickelte sich in beiden bebauten Bereichen entlang der Dorfstraße.

Die Traufstellung zur Straße hin ist typisch.

Das Vorhandensein vieler öffentlicher Grünflächen mit großen Baumgruppen sowie dominierende Straßenbäume im Ort, Spielplatz und Rastplatz am Kraaker Mühlenbach bieten eine gute Voraus- setzung für die Wohnqualität in Moraas.

### ***Denkmalschutz***

In der Gemeinde Moraas sind gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz im Bereich des o.g. Vor- habens folgende Gebäude als Baudenkmale in der Kreisdenkmalliste geführt:

1. Am Anger 2 - Wohnhaus mit Wagenschauer
2. Am Anger 4 - Wohnhaus
3. Am Anger 6 - Hallenhaus
4. Kriegerdenkmal 1914/18
5. Hauptstraße 7 - Wohnhaus
6. Kuhstorfer Straße 2 - Hallenhaus, Wohnhaus und Wagenschauer
7. Kuhstorfer Straße 7 - Hallenhaus
8. Kuhstorfer Straße 21 - Wohnhaus

Die historisch gewachsene Struktur als auch denkmalgeschützte Gebäude dürfen durch die Planung nicht negativ beeinflusst werden. Maßnahmen in deren Umgebung dürfen diese in ihrer Substanz oder in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Dies ist insbesondere bei einem etwaigen Neubau auf angrenzenden Flurstücken bzw. auf dem betreffenden Flurstück zu beachten.

### **3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz**

#### ***Wasserversorgung***

Moraas wird von der ortseigenen Wasserversorgungsanlage aus mit Trinkwasser versorgt. Betreiber dieser Anlage ist der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

Die dem Brunnen umgebenden Trinkwasserschutzzonen sind im Plan dargestellt.

#### ***Abwasserbeseitigung***

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Entwässerung, deren Entsorger die Gemeinde selbst ist. Die betriebene Teichkläranlage ist auf die Behandlung von Schmutzwasser ausgelegt.

Die Betriebsführung liegt bei der WEMAG.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind hierbei getrennt abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser befestigter und überbauter Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

#### ***Elektroenergie***

In den ausgewiesenen Flächen befinden sich Freileitungen und Kabel der WEMAG. Die Elektroenergieversorgung ist durch dieses Netz gewährleistet.

#### ***Immissionsschutz***

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, daß bei einer künftigen Nutzung der Flächen für Wohnzwecke von bestimmten vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken keine wesentlichen Störungen oder Belästigungen ausgehen, die auf die geplante Nutzungsart einwirken können. Diese Anlagen können Stall-, Sportanlagen u.ä. sein.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Der Sportplatz sowie die Stallanlagen liegen von der geplanten Abrundungsfläche sehr weit entfernt, so daß von hier keine störenden Immissionen zu erwarten sind.

#### 4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches in der vorliegenden Satzung erfolgt so, daß der durch Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und einzelne Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch der Wasser- bzw. Stromversorgung muß gesichert sein.

Im Ort Moraas sind die vorhandenen Baulücken überwiegend geschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Wald“ ist ebenfalls realisiert worden, so daß für den geplanten Wohnungsbau in der Gemeinde nur noch eine Abrundungsfläche für diese Realisierung zur Verfügung steht.

In diesem Bereich erfolgte bereits eine einseitige straßenbegleitende Bebauung.

Städtebaulich gestalterisch gilt es, in diesen o.g. Bereichen für die Gemeinde die Möglichkeit, hier eine beidseitige, straßenbegleitende Bebauung vorzunehmen, um somit eine Geschlossenheit bzw. Kompaktheit des Ortes zu erwirken.

Eine ergänzende Festsetzung wie Eingeschossigkeit garantiert eine Anpassung an die angrenzende sowie gegenüberliegende Wohnbebauung.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffes und dem notwendigen Ausgleich Maßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Als Ausgleichsmaßnahmen auf den einbezogenen Abrundungsflächen ist je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Größe von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder eine dreireihige Hecke zur Abgrenzung in den freien Landschaftsraum auf dem Grundstück zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. Zur Anwendung kommen hier ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze. Pflanzungen auf dem privaten Grundstück sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Pflanzungen außerhalb geplanter Grundstücke sind von der Gemeinde durchzuführen und zu erhalten.

Moraas, ...30.11.98.....

