

Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Laasch

Landkreis Ludwigslust- Parchim
Land Mecklenburg-Vorpommern

Die Änderung gilt nur in Verbindung mit dem Originalflächennutzungsplan und der 1. Änderung.

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Laasch
über
Amt Ludwigslust-Land
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

Auftragnehmer:

Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter
Mecklenburgstrasse 13
19053 Schwerin

Inhalt:

1.0 Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des F-Planes

- 1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen
- 1.2 Funktion und Inhalt des F-Planes
- 1.3 Geltungsbereich und Geltungsdauer des F-Planes
- 1.4 Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

2.0 Allgemeine Grundlagen

- 2.1 Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Groß Laasch
- 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

3.0 Anlass und Ziel der Änderung

4.0 Der Änderungsbereich

- 4.1 Die räumliche Lage
- 4.2 Der Bereich und die angrenzenden Nutzungen

5.0 Vorgaben übergeordneter Planungen

- Landes- und regionalplanerische Ziele/
Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

6.0 Planerische Konzeptionen

- 6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung
- 6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung
- 6.3 Umweltbericht
- 6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

7.0 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

8.0 Infrastruktur

- 8.1 Technische Infrastruktur
- 8.2 Verkehrliche Infrastruktur
- 8.3 Soziale Infrastruktur

9.0 Grünflächen

10. Wasserflächen, Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen

13. Waldflächen

14. Landschaft und Umweltschutz

15. Denkmalschutz

16. Flächenbilanz

17. Ablauf des Verfahrens

18. Quellen

Anlage: Umweltbericht

1. Rechtliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

1.1 Allgemeines/Vorbemerkungen

Die Gemeinde Groß Laasch verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan seit dem Jahr 1999. Mit der vorliegenden 2. Änderung soll der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Groß Laasch den geänderten Planungszielen der Gemeinde angepasst werden.

1.2 Funktion und Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der F-Plan entwickelt sich auf Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 08. August 2020 (BGBl. I.S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.07.2011 (BGBl.,I S. 1509).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041)

Die Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen. Als Träger der Bauleitplanung besitzen die Gemeinden die Kompetenz zur städtebaulichen Planung, aber auch die Pflicht, die entsprechenden Pläne aufzustellen. Im BauGB sind die entsprechenden Schritte des Bauleitplanverfahrens verbindlich vorgeschrieben. Das Verfahren der Flächennutzungsplanung beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung und der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses zur Information der Bürger. Der Flächennutzungsplan hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeinde-gebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Der F-Plan stellt den vorbereitenden Teil der Bauleitplanung dar. Hier trifft die Gemeinde Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen beziehen sich auf die bebauten sowie bebaubaren Flächen sowie auf die zukünftig freizuhaltenen Flächen. Der Flächennutzungsplan dient mit der flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung künftiger baulicher oder anderweitiger Nutzungen. Die vom F-Plan ausgehenden Wirkungen auf die räumliche und funktionale Ordnung im Gemeindegebiet stellen ein gezieltes Beeinflussen des Prozesses der Stadt- und Gemeindeentwicklung dar.

Die Planung wird bestimmt durch:

- Kriterien allgemeingültiger Art, die in den Gesetzen verankert sind und
- Kriterien ortsspezifischer Art, die besondere Anforderungen (oder Bedürfnisse) und Aufgaben des Ortes berücksichtigen.

Die Flächennutzung ist eine Zielplanung. Sie darf nicht als statisches, unveränderbares Planungsinstrument verstanden werden. Zwar muss sich die Entwicklung an den Ausgangsdaten und Zielen orientieren, veränderte Bedingungen sind aber auch zukünftig zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sollen dargestellt werden:

- die Art der Flächennutzung bebaubarer Flächen, unterschieden in:
 - allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen)

Wohnbauflächen	W
gemischte Bauflächen	M
gewerbliche Bauflächen	G
Sonderbauflächen	S

 - besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete)

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Sondergebiete	SO
(z.B. mit Zweckbestimmung)	Wochenendhausgebiete

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Ablagerungen,
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für Landwirtschaft und Wald,

Daneben sind im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen:

- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten,
- Flächen für den Bergbau und
- Flächen, die für die bauliche Nutzung vorgesehen sind, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen in den Plan nachrichtlich übernommen werden. Dazu gehören u. a. die nach Bundesgesetzen festgesetzten Bundesfernstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen), Eisenbahnanlagen, Fernmeldeanlagen, Energieversorgungsanlagen (Leitungstrassen für Strom und Gas) sowie die nach Landesgesetz und Verordnungen festgesetzten und festgelegten Landes- und Kreisstraßen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und Denkmalbereiche.

1.3. Geltungsbereich und Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes erstreckt sich nach § 5 Baugesetzbuch auf das gesamte Gemeindegebiet. Seine unbefristete Geltungsdauer wird erst durch Aufhebung oder Änderung des Planes eingeschränkt.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Groß Laasch wurde nach den absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen des Planungszeitraumes bis etwa zum Jahre 2015 - 2020 konzipiert (15 - 20 Jahre Entwicklungszeitraum). Einige Planausweisungen von weit reichender Bedeutung bereiten aber auch über diesen Zeitraum hinausgehende Entwicklungen vor.

Da die gesamtgesellschaftlichen Entwicklungsprozesse ständig neue Anforderungen stellen, kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Einzelbereichen kommen.

1.4. Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wirkt nicht direkt auf bestehende Grundstücksnutzungen ein. Er ändert nicht das geltende Bodenrecht, das durch Bebauungspläne oder durch die vorhandene Bebauung bestimmt wird. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr als vorbereitender Bauleitplan die Basis für die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes. Eine rechtliche Bedeutung für den Bürger erhält der Flächennutzungsplan in der Regel erst dann, wenn auf seiner Grundlage Bebauungspläne entwickelt werden, die rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen und nach deren Aussage über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu entscheiden ist. Der Flächennutzungsplan kündigt also - soweit er nicht nur bestehende Nutzungen widerspiegelt - die beabsichtigte Art der zulässigen Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet an. Dies schließt auch die Ankündigung beabsichtigter Änderungen bestehender Nutzungsregelungen mit ein. Für öffentliche Planungsträger erhält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aber bereits bindende Wirkung. Treten gegenüber dem Flächennutzungsplan Veränderungen der Sachlage ein, die eine abweichende Planung erfordern, haben sich die Träger öffentlicher Belange (Behörden) mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Der Ablauf des Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahrens der Bauleitplanung wird durch die §§ 2 bis 12 des Baugesetzbuches festgelegt.

Die nach Durchführung des Planverfahrens vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der F-Plan setzt den Rahmen, in dem die Entwicklungen der künftigen Planungen der Gemeinde erfolgen. Die einbezogenen Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) haben ihre fachbezogenen Planungen, das Gemeindegebiet betreffend, falls kein Widerspruch erfolgte, der Flächennutzung anzupassen.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1. Lage und verwaltungsmäßige Zuordnung der Gemeinde Groß Laasch

Die Gemeinde gehört zum Landkreis Ludwigslust- Parchim und liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern.

Der Landkreis Ludwigslust - Parchim in Zahlen & Fakten:

Fläche:	4.752 km ²
Einwohner:	212.618 per 31.12.2018
Einwohnerdichte:	45 Einwohner/km ²
Gemeinden:	142

Die Gemeinde Groß Laasch in Zahlen & Fakten:

Fläche:	27,23 km ²
Höhenlage:	40 m ü. NHN
Einwohner:	985 per 31.12.2018
Einwohnerdichte:	36 Einwohner/km ²

Die Gemeinde Groß Laasch ist im Amt Ludwigslust-Land verwaltungstechnisch organisiert. Der Sitz des Amtes befindet sich in Ludwigslust. Die Gemeinde innerhalb des Städtedreiecks Ludwigslust – Neustadt-Glewe – Grabow liegt etwa 35 Kilometer südlich von Schwerin. Im Gemeindegebiet befindet sich die Abfahrt Ludwigslust der Bundesautobahn 14. Die Landesstraße 73 (ehemals Bundesstraße 191) führt etwa zwei Kilometer westlich am Ort vorbei. Anschluss zur Bundesautobahn 24 besteht über die Auffahrt Neustadt-Glewe in sieben Kilometern Entfernung.

2.2. Naturräumliche Gegebenheiten, Bereich Groß Laasch

Landschaft, Geologie

Die Landschaft wird geprägt von zusammenhängenden Waldflächen und Ackernutzung. Der Landschaftsbildraum in dem die Gemeinde Groß Laasch liegt wird mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Die Autobahn 14 hat eine zerschneidende Wirkung.

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten wird die Gemeinde Groß Laasch der Landschaftszone „Südwestliches Vorland der Seenplatte“ und der Großlandschaft „Mittleres Eldegebiet mit westlicher Prignitz“ und der Landschaftseinheit „Südwestliche Talsandniederung mit Elde, Sude und Rögnitz“ zugeordnet.

Gewässer

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird mit sehr hoch angegeben. Das Plangebiet selber wird von keinem Gewässer berührt, Wasserschutzgebiete befinden sich im Südosten des Gemeindegebietes.

Klima

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die Landschaftszone, in der sich Groß Laasch befindet, ist noch dem maritim geprägten Binnenklima zuzuordnen. Das Gebiet kann als niederschlagsreich bzw. niederschlagsbegünstigt eingestuft werden. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei etwa 8,2 °C bis 8,4 °C.

Böden

Im Gemeindegebiet dominieren sickerwasserbestimmte Sande, Tieflehme und Lehme. Die Bodenfunktionsbereiche weisen außerhalb der Siedlungen eine erhöhte bis hohe Schutzwürdigkeit auf. Die im Gemeindegebiet anzutreffenden Böden werden den Bereichen mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit zugeordnet.

Vegetation

Neben der landwirtschaftlichen Nutzung dominieren zusammenhängende Waldflächen das Gemeindegebiet. Als natürliche Vegetation liegt das Gebiet an der Grenze zwischen „subatlantischem Geißblatt-Eichenwald“ und „grundwasserbedingter Birken-Stieleichen und Stieleichen-Buchenwälder“.

Naturschutzgebiet (NSG):

Innerhalb der Gemeinde Groß Laasch sind keine Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

Im Süden und im Osten ragen zwei Landschaftsschutzgebiete in die Gemeinde hinein. Die Änderungsfläche selbst liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

3. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Groß Laasch verfolgt das Planungsziel, für den Änderungsbereich in Groß Laasch rechtsverbindliche Festsetzungen zum Neubau von Familieneigenheimen zu erarbeiten. Dies wird durch einen im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ erfolgen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ in Groß Laasch ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an den Siedlungsraum von Groß Laasch.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Bindeglieds zwischen den Bebauungen am „Wiesengrund“ und der Wohnbebauungen „Am Drosselweg“ und „An der Kuhdrift“. Aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand sowie im Bereich von ausgedehnten Wiesenstrukturen wird das Plangebiet für eine hochwertige standortgerechte Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Laasch ist der betreffende Plangebietsteil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen worden. Die Flächenausweisung deckt sich nicht mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung momentan noch nicht aus dem F-Plan abgeleitet werden.

Diese Abweichung wird die Gemeinde Groß Laasch über eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am **24.09.2019** durch die Gemeinde Groß Laasch eingeleitet.

Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Gemeinde Groß Laasch die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches in Groß Laasch erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ im Ort Groß Laasch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

Diese Abweichung will die Gemeinde Groß Laasch über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB korrigieren.

Ziel der 2. Änderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet.

4. Der Änderungsbereich

4.1. Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 45 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin, 6 km nordöstlich der Stadt Ludwigslust, 25 km südwestlich der Stadt Parchim und ca. 6 km südwestlich der Stadt Neustadt Glewe, unmittelbar angrenzend an die Neustädter Straße am westlichen Ortseingang von Groß Laasch.

Die von der Änderung des F-Planes betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Groß Laasch und stehen grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung.

4.2. Der Änderungsbereich und die angrenzenden Nutzungen

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 60.000 m². Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Laasch umfasst die folgenden Flurstücke:

**Gemeinde Groß Laasch,
Gemarkung Groß Laasch
Flur 2,
Flurstück: 256/6**

Der Geltungsbereich wird nördlich durch eine Bahnlinie und das Gewerbegebiet „Brandmoor“, östlich durch eine Wiesenlandschaft, südlich durch Wohnbebauung der Ortes Groß Laasch und westlich durch die Neustädter Straße begrenzt.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich, gewerblich und wohntechnisch geprägt. Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Groß Laasch liegt zzt. die landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr.6 „Wohnbebauung an der Neustädter Straße“ vom 18.06.2019 vor. Hier wird folgendes ausgeführt:

„Ziel der Planung ist die Arrondierung der Gemeinde im nordwestlichen Bereich durch die Errichtung von Wohnbebauung. Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches teilte die Gemeinde mit, dass am Standort nunmehr die Errichtung von ca. 25 Bauplätzen vorgesehen ist. Hierfür sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,7 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Laasch wird die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.3 BauGB Rechnung zu tragen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) LEP M-V und 4.1 (3) RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Groß Laasch als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3% des Wohnungsbestandes anzusetzen. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend vom Basiswert von 3 % möglich sein.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die Gemeinde über eine gute soziale Infrastruktur verfügt. Neben Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Gemeinde Dienstleistungsangebote in den Bereichen Gesundheit- und Altenpflege sowie eine Kindertagesstätte. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über ein Jugendzentrum und ein aktives Vereinsleben. Groß Laasch befindet sich außerdem inmitten des Städtebundes Grabow, Ludwigslust und Neustadt Glewe. Neben einem direkten Anschluss an die A14 verfügt die Gemeinde zudem über einen Bahnhofsteppunkt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen kann der Gemeinde Groß Laasch ein erhöhter Eigenbedarf zugestanden werden. Unter Zugrundelegung der Eigenbedarfsregelung steht der Gemeinde bis 2020 rein rechnerisch ein Wohnbaupotential von 19 WE zur Verfügung. Vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung an dem in Rede stehenden Standort wird die vorgesehene Entwicklung von max. 25 WE raumordnerisch mitgetragen.“

„Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) LEP M-V und 4.1 RREP WM sind die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“

6. Planerische Konzeption

Ziel der Gemeinde Groß Laasch ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzende Siedlungs- und Landschaftsbestandteile zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Groß Laasch einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland im Gemeindegebiet eine wichtige Durchmischung der Baulandreserven in Bezug auf die städtebauliche Qualität erzielen. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den hochwertigen Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden.

6.1 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an anthropogen vorgeprägte Siedlungsteile von Groß Laasch an. Das Plangebiet ist unbebaut und dient als landwirtschaftliche Fläche dem Anbau von pflanzlichen Kulturen bzw. in letzter Zeit als Wiesenlandschaft.

Mittig durch das Plangebiet zieht sich ein erhaltenswerter und landschaftlich schöner Gehölzstreifen aus Eichen, Birken und Pappeln. Dieser Gehölzstreifen wird zum Erhalt festgesetzt und vernetzt zukünftig die Grünflächen im Siedlungsbereich. Ein entsprechender Pflege- und Sicherheitsstreifen zu den Bauflächen wird die zukünftige Pflege der Gehölze sicherstellen und den Siedlungsdruck auf den Gehölzstreifen minimieren.

Vereinzelte Gehölzstrukturen sind weiterhin am Rand des B-Plans anzutreffen.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Durch den parallel in der Erarbeitung befindlichen Bauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangebiet getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit ca. 25 Einfamilienhausgrundstücken und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Die mit der Planung verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden im laufenden Planverfahren mit den dafür zuständigen Fachbehörden erörtert.

Mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird die Gemeinde Groß Laasch die städtebauliche Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen und grünordnerischen Regelungen des in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes sichern. Hierzu werden im konkreten Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Umweltbericht angefertigt. Die hier erarbeiteten Erkenntnisse fließen auch in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit ein.

Um die gewünschte gemeindliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, ist der Planbereich als **Allgemeines Wohngebiet** gem. §5(2) Nr. 1 BauGB i. V. m. §1(2) Nr. 3 und §4 BauNVO ausgewiesen.

6.2 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Planbereiches zu erfolgen.

Es ist bei den zukünftig geplanten Sanierungs- bzw. Erweiterungsbauvorhaben in der Gemeinde darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten der Orte und dessen gewollter landschaftlichen Entwicklung entsprechen und die Bebauungen sich dem Landschaftsumfeld anpassen. Die künftigen Bebauungen auf den Baugrundstücken sind ihrem Zweck entsprechend sowie in der Gestaltung angemessen zu planen.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel besteht in der Erhaltung der Verknüpfung der Freiräume mit den bestehenden Siedlungsteilen und den attraktiven Landschaftsräumen.

6.3 Umweltbericht:

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes (§1(6) Nr. 7 BauGB) durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweltberichtes sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB festgelegt.

Der für das Änderungsgebiet vorzulegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“.

Aussagen zum Artenschutz:

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten vor Fällung von jungen Bäumen eine Besatzkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen. Eine Fällung außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden. Eine Bauzeitenbeschränkung wird aufgrund des geringen Eingriffs nicht notwendig.

Um Beeinträchtigungen der Bodenbrüter zu vermeiden, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes vom 01. März bis 31. August durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode zu vermeiden.

Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann unter Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen vermieden werden.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten sind nach Realisierung der unter genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Weitere geschützte Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt ist von einem geringen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen.

6.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gem. § 5 BauGB darzustellen.

7.0 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 5 (2) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 (2) Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Planungsziel der Gemeinde ist es, die Wohnfunktion in Groß Laasch zu sichern. Mit der Sicherung der vorhandenen Flächen soll eine zukünftige Zersiedlung der Landschaft im Gemeindegebiet vermieden und die Erschließung (Ver- und Entsorgung) rationell gelöst werden.

Das Plangebiet der 2. Änderung hat eine Größe von ca. 6 ha und steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen. Auf die ausgewiesene WA-Fläche entfallen ca. 4 ha.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Allgemeine Wohngebiet werden auf eine Erweiterung des bisherigen baulichen Bestandes abgestellt, welche dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer überschaubaren Erschließung folgt.

Bestehende Wegebeziehungen in der Gemeinde werden für die Erschließung des Änderungsbereiches mit herangezogen und weiter ausgebaut. Damit verbessert sich grundsätzlich die verkehrliche Situation im Planbereich. Die konkrete Verkehrsführung wird der verbindliche Bauleitplan ausweisen.

Somit werden durch Verkehrswege keine nennenswert ländlichen und bisher unberührten Räume zerschnitten. Der Landschaftsraum wird durch die Kleinteiligkeit der Bauflächen ausgleichbar verändert und der Siedlungsraum von Groß Laasch in diesem Bereich durch eine Akzentuierung des Dorfrandes zur übrigen Landschaft behutsam abgegrenzt.

Hierzu haben zum gegebenen Zeitpunkt die konkreten städtebaulichen- und landschaftsplanerischen Entwürfe Aussagen zu treffen.

8. Infrastruktur

8.1 Technische Infrastruktur – Flächen für Ver- und Entsorgung

(§5(2) Nr.4 BauGB)

Hierzu zählen alle Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Öl, Gas und Wärme dienen. Ver- und Entsorgungsanlagen werden als Flächen oder Symbole dargestellt.

Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern.

Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz abzusichern (Hydranten).

Aus dem öffentlichen Netz sind lt. Rücksprache mit dem Amt Ludwigslust-Land in der Regel nicht die Löschwasserbereitstellung sicherzustellen. Zur Komplettierung der notwendigen Löschwassermenge ist die Errichtung einer 100 m³ Löschwasserzisterne im Gebiet geplant.

Der Standort der Zisterne befindet sich im zentralen Zufahrtsbereich in das Wohngebiet, von hier aus kann der 300m Löschbereich abgesichert werden.

Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300m erfassen.

Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs. 4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden.

In der Ortsmitte befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Groß Laasch.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Groß Laasch ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Fahlenkamp“. Aufgrund der vorhandenen abwasserseitigen Erschließung des Umfeldes und des Plangebiets lassen sich die Grundstücke problemlos an das Abwassernetz anbinden. Die konkrete technische Lösung der abwasserseitigen Entwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Zweckverband abgestimmt.

Grundlage für die geplanten Bebauungen ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40(1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine den Anforderungen des § 7 a WHG und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen.

Regenwasser:

Eine geregelte Regenwasserentsorgung ist in den Änderungsbereichen nicht vorhanden. Dass anfallende Regenwasser der Dach- und Wegeflächen auf den jeweiligen eigenen Grundstücken ist dezentral direkt zu versickern. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 80 Abs. 1 LWaG haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen. Nach § 80 Abs. 3 LWaG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.

Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

Gasversorgung

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die Stadtwerke Ludwigslust mit Erdgas versorgt. Es befinden sich in den Erschließungswegen der bestehenden Wohnbebauungen des Umfeldes Gasleitungen. Somit ist die Möglichkeit gegeben, die neuen Baugrundstücke mit Erdgas zu versorgen. Entsprechende Abstimmungen sind zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Versorgungsträger zu führen.

Elektroenergie

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Stromnetz des Umfeldes ausreichend dimensioniert ist, um den kleinen städtebaulichen Entwicklungsbereich mit versorgen zu können. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG, aufzunehmen. Es wird erwartet, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Die Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt bzw. überbaut oder sich in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist der Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden. Konkrete Aussagen für

zukünftige Versorgungskonzepte sind erst in den weiterführenden Bauleitplanungen durch das Versorgungsunternehmen möglich. Für die Erweiterung der Netze sind ggf. weitere Standorte für Trafo-Stationen und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten (gem. DIN 1998). Konkrete Maßnahmen sind mit dem zuständigen Netzbezirk zu klären. Bei Bedarfserweiterungen ist der Versorgungsträger rechtzeitig zur Einleitung der notwendigen Maßnahmen zu informieren. Die allgemeinen Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust- Parchim. Die Entsorgung von Hausmüll und Sperrmüll ist entsprechend Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten. Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle geordnet und vollständig entsorgt werden. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist wieder zu verwerten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder weitere Müllablagerungen auf, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust- Parchim zu informieren. Es ist bei allen Vorhaben im Gemeindegebiet grundsätzlich darauf zu achten, dass gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBL. I S. 2705), durch das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz MV vom 15.01.1997 sowie der zur Zeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust- Parchim, Abfälle möglichst zu vermeiden, vermindern bzw. zu verwerten sind. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sonstige/Regenerative Energien

Die Errichtung von Windkraftanlagen soll lt. Regionalem Raumordnungsprogramm in den Eignungsräumen für Windkraftanlagen erfolgen. Für die Gemeinde Groß Laasch sind keine Eignungsräume dargestellt. Private Initiativen zur Schaffung einer Versorgung mit alternativen Energieformen (z.B. Solartechnik) sollte nach Möglichkeit bei Verträglichkeit mit der Umgebung und in gegenseitiger Abstimmung zwischen Bauherrn, Gemeinde und Ämtern unterstützt werden.

Post- und Fernmeldewesen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gemeindegebietes ist bei Erweiterung von Bebauungen die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Postdienst wird u. a. durch die Deutsche Bundespost in der Gemeinde Groß Laasch sichergestellt. Die Fernmeldeversorgung in der Gemeinde erfolgt u. a. über das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG. In der weiterführenden Bauleitplanung sind durch die Erschließungsplanung geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung und Wartung von Fernmeldeanlagen vorzusehen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bereich von Telekommunikationsanlagen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt mitzuteilen.

8.2 Verkehrliche Infrastruktur - Flächen für überörtlichen-/örtlichen Verkehr

(§5(2) Nr. 3 BauGB)

Straßenverkehr:

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage von Groß Laasch erschließende „Neustädter Straße“. Somit ist der städtebauliche Entwicklungsbereich verkehrstechnisch voll an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die zukünftigen Baufelder sind an die örtlichen Verkehrsadern über die geplanten Wohngebietsstraßen angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Betonplattenweg, der an die Neustädter Straße anbindet und die rückwärtigen Siedlungsteile von Groß Laasch verbindet. Diese Verkehrsachse bleibt bestehen, wird auf eine Regelprofilbreite ausgebaut und erhält einen Gehweg. Von dieser Straßenführung aus werden zwei Stichstraßen mit Wendekreis die nördlichen Baufelder erschließen. Ein kleiner Straßenstich erschließt in Richtung Süden 4 weitere Grundstücke. Innerhalb des Plangebietes werden die Stichstraßen als Mischverkehrsfläche und als Tempo 30 Zone ausgebaut.

Öffentlicher Nahverkehr:

Nahverkehrstechnisch ist Groß Laasch in ein Busnetz eingebunden. Groß Laasch wird regelmäßig von Bussen angefahren und dadurch mit den umliegenden Orten verbunden.

Flächen für Luftverkehr/Häfen:

An den See- und Luftverkehr hat die Gemeinde Groß Laasch keine direkte Anbindung. Die nächstliegenden Seehäfen befinden sich in Hamburg, Wismar und Rostock. Als nächstgelegene Fernflughäfen sind die Flugplätze in Hamburg, Laage, Parchim oder Berlin zu nutzen. Etwa 7 km östlich des Ortes Groß Laasch befindet sich der Flugplatz von Neustadt Glewe. Der Flugplatz Neustadt-Glewe ist ein Verkehrslandeplatz. Er verfügt über eine 1200 Meter lange und 40 Meter breite sowie eine 900 Meter lange und 40 Meter breite Graspiste und ist für Segelflugzeuge, Motorsegler, Ultraleichtflugzeuge und Motorflugzeuge mit einem Höchstabfluggewicht von bis zu 5,7 Tonnen zugelassen.

Bahnverkehr:

Groß Laasch besitzt einen Bedarfshalt an der Bahnstrecke Ludwigslust–Parchim, der stündlich von der Ostdeutschen Eisenbahn (ODEG) bedient wird. Von den Bahnhöfen dieser Strecke können Hauptstrecken der Deutschen Bahn AG erreicht werden. Von den Einwohnern der Gemeinde wird vorwiegend der Bahnhof Ludwigslust für Bahnreisen genutzt.

8.3 Soziale Infrastruktur

Kindereinrichtungen:

In der Gemeinde Groß Laasch sind im Ort Groß Laasch Kindertagesstätten, Kinderkrippen- bzw. Kindergarteneinrichtung vorhanden. Die durchschnittlichen Entfernungen zu diesen Betreuungseinrichtungen liegen im Mittel bei unter 2 km.

Schulen:

Für die Schulausbildung sind die Schulen des Amtsbereichs des Amtes Ludwigslust-Land bzw. Einrichtungen der Stadt Ludwigslust (Gymnasium), Neustadt-Glewe (Grundschule, Regionalschule) oder die Grundschule in Wöbbelin zu nutzen. In den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule. Die in der Nähe befindlichen Bushaltestelle ist durch vorhandene Wege gut erreichbar und sichert einen gefahrlosen Schulweg.

Gemeinbedarf / Versorgung:

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes steht u. a. die Einkaufsmöglichkeit in Ludwigslust oder Neustadt Glewe zur

Verfügung. In Ergänzung hierzu stehen weitere Verkaufseinrichtungen in den umliegenden Städten zur Verfügung.

9. Grünflächen

(§5(2) Nr.5 BauGB)

Aufgrund der dörflichen Struktur und der großzügigen Naturraumausstattung des Gemeindegebietes und der daraus resultierenden Benutzergewohnheiten ist der Anteil an öffentlichen Grünflächen eher gering. Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine öffentlichen Grünflächen baulich berührt. Ausführungen zu den durch die Gemeinde bereits realisierten Pflanzungen sind im Ursprungsplan dokumentiert.

Grünflächen/Ausgleichsflächen für Landschaftseingriffe

Der notwendige Flächenausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die neu zu bebauenden Flächen hat vorrangig auf den jeweils zu beplanenden Bauflächen oder im Plangebiet zu erfolgen. Für den Grünausgleich, der auf den jeweiligen Bauflächen nicht zu schaffen ist, sind Ausgleichsflächen vorzusehen, die bei Bedarf fachgerecht zu überplanen sind. Diese Ausgleichsflächen ergänzen bereits vorhandene Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte und sind als Puffer zwischen Bauflächen und zu schützenden Flächen, als Abschluss des bebauten Ortes zur offenen Landschaft oder als Neu- und Ergänzungspflanzung der Gehölzgruppen und Allen in der Gemeinde, vorzusehen. Zwischen dem Wohngebiet und der Bahnlinie/Gewerbegebiet wird **eine öffentliche Grünfläche für Ausgleichspflanzungen** ausgewiesen. Die Flächengröße beträgt ca. 2 ha.

Das verbleibende Defizit durch Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch die Nutzung eines zertifizierten Ökokontos der Landesforst M-V kompensiert.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebieten im verbindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

10. Wasserflächen, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§5(2) Nr.7 BauGB)

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Wasserflächen berührt.

11. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§5(2) Nr.8 BauGB)

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen berührt.

12. Flächen für Landwirtschaft und Freiflächen

(§5(2) Nr.9a BauGB)

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft berührt.

13. Waldflächen

(§5(2) Nr.9b BauGB)

Waldflächen werden durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

14. Landschaft und Umweltschutz

(§5(2) Nr.10 und (4) BauGB)

Landschaftsräume

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Groß Laasch ist eng an Fragen der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als umgebender Freiraum geknüpft. Die vorhandenen Landschaftselemente sind daher besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsflächennutzungsplanes bestand noch nicht die Pflicht zur Erarbeitung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Groß Laasch. Für die vorliegende Planung wurde die Verträglichkeit im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Groß Laasch nachgewiesen.

Altlastenverdächtige Flächen gem. Altlastenkataster

Altlastenstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen des Altlastenkatasters des Landkreises sind für den Änderungsbereich der Gemeinde nicht bekannt.

Immissionen

Zum Schutz vor Immissionen ist gegenseitige Rücksichtnahme auf die verschiedenen benachbarten Flächen zu nehmen. Es ist darauf zu achten, dass die Richtwerte für die erzeugten Emissionen und auch für die auf die Umgebung einwirkenden Immissionen eingehalten werden. Bei künftigen Baumaßnahmen und der weiterführenden Bauleitplanung sind die Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 zu beachten. Diese Richtwerte sind bereits bei den Planungen zu berücksichtigen.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass der Schutz der bestehenden Nutzungsarten der Flächen bei der Planung künftiger Vorhaben einzuhalten und gegenseitig nicht unzulässig zu beeinträchtigen ist. Als relevante Immissionsquelle, die auf die Änderungsfläche in Groß Laasch einwirkt, ist das in relativer Nähe befindliche Gewerbegebiet, die Straßenverkehrsachsen und die Eisenbahn zu nennen.

Im Zuge der konkreten Bauleitplanung wurde durch die Gemeinde Groß Laasch eine Schallimmissionsprognose (SIP) in Auftrag gegeben. Die Prognose liegt seit dem 10.10.2019 mit folgendem Ergebnis vor:

Zusammenfassung:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden für den Verkehr für den überwiegenden Bereich der Baugebiete des B-Planes und für Gewerbe in allen Baugebieten eingehalten. Für Verkehr besteht in einem maximal 6 m breiten Teilbereich entlang der westlichen Baugrenze des straßenparallelen Baugebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB. Die Orientierungswerte für dörfliche Mischgebiete werden um mindestens 4 dB unterschritten. Das Plangebiet befindet sich in einer dörflichen Ortslage. Für die geplanten Baugebiete bestehen gesunde Wohnverhältnisse.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 52 und 60 dB(A). Dies entspricht den Lärmpegelbereichen I und II der DIN 4109-1.

Festsetzungen in der Bauleitplanung sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

15. Denkmalschutz

(§5(4) BauGB)

Baudenkmale:

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Naturdenkmale:

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG aufweist.

Bodendenkmale:

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

16. Flächenbilanz

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird, anstatt einer landwirtschaftlichen Fläche ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die neu festgesetzten Bauflächen des Wohngebietes wird eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Flächenbilanz korrigiert sich wie folgt:

	DIFFERENZ
	ha
LANDWIRTSCHAFT	- 6
WOHNBAUFLÄCHEN	+ 4
GRÜNFLÄCHEN	+ 2
	± 0

17. Ablauf des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Laasch hat auf ihrer Sitzung am **24.09.2019** die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich von Groß Laasch beschlossen. Dieser Beschluss wurde auf der Grundlage des § 1(3) und § 2 (1)1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am **20.12.2019** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 12/2019 bekannt gemacht. Die Planungsanzeige wurde ausgefertigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt.

Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **18.06.2019/17.02.2020** vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde am **18.02.2020** durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 01/2020 am **31.01.2020**.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, erfolgte ab der **3. KW 2020**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange und aus den erstellten Fachgutachten in die Begründung zum Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Am **07.07.2020** wurde die Entwurfsplanung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Laasch vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur Offenlage des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Informationen zur Offenlage erfolgt ab der **32. KW 2020**.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom **10.08 2020** bis zum **14.09.2020** statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 07/2020 am **31.07 2020**.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger der Gemeinde Groß Laasch im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am **03.11.2020** die Abwägung zu den Stellungnahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am wurde der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die beigefügte Begründung und der Umweltbericht gebilligt.

Groß Laasch, den

M. Lau
Der Bürgermeister

18. Quellen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg,
Regionaler Planungsverband

Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mecklenburgische Seenplatte,
LAUN, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

Geologische Karten von Mecklenburg-Vorpommern,
Übersichtskarte: Böden, Oberfläche, Geol. Sehenswürdigkeiten

Informationen aus der Gemeinde Groß Laasch

Angaben des Amtes Ludwigslust-Land

Ortsbesichtigungen im Jahr 2019

Rechtskräftige Planfassung des F-Planes von 1999

Topografische Karten des Landesvermessungsamtes
Mecklenburg-Vorpommern als Plangrundlage im M 1:10.000

Schallimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 6
„Wohngebiet an der Neustädter Straße“ der Gemeinde Groß Laasch“
vom 10.10.2019

Anlage: Umweltbericht