

Bebauungsplan
Nr. 6
„Wohngebiet an der
Neustädter Straße “
der Gemeinde
Groß Laasch

Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter

Satzungsbeschluss

Stand: 27.10.2020

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 6
„Wohngebiet an der Neustädter Straße“
der Gemeinde Groß Laasch, Ort Groß Laasch

1.0	Vorbemerkungen
2.0	Planungsgrundlagen
3.0	Rechtsgrundlagen
4.0	Bestandteile des Bebauungsplanes
5.0	Planungsanlass
6.0	Raumordnerische Grundsätze
7.0	Planungsziel
8.0	Flächennutzungsplan
9.0	Das Plangebiet
9.1	Die räumliche Lage
9.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
9.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
9.4	Topografische Verhältnisse
9.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
9.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
10.0	Städtebauliche Planung
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
10.1.1	Zweckbestimmung
10.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
10.1.3	Bauweise
10.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche
10.1.5	Mindestgrundstücksgrößen
10.1.6	Garagen und Carports
10.1.7	Nebenanlagen
10.1.8	Leitungsrechte
10.1.9	Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden
10.1.10	Anzahl von Stellplätzen
10.2	Erschließung
10.2.1	Äußere Verkehrserschließung
10.2.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
10.3	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
10.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich
10.3.2	Landschaftsbild
10.3.3	Grünordnerische Festsetzungen
10.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
11.0	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
12.0	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
13.0	Alllasten
14.0	Immissionsschutz
15.0	Flächenbilanz
16.0	Verfahrensstand

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Groß Laasch für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ vom **15.05.2019** eingeleitet.

Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

Die Gemeinde Groß Laasch ist verwaltungstechnisch im Amt Ludwigslust Land organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Ludwigslust-Land sind 11 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Alt Krenzlin; Bresegard bei Eldena; Göhlen; **Groß Laasch**; Lübesse; Lüblow; Rastow; Sülstorf; Uelitz; Warlow und Wöbbelin.

Das Gebiet der Gemeinde Groß Laasch hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 27 km². 985 Einwohner, Stand 31.12.2018, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 36 Einwohnern je km².

2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Urban, Ludwigslust
- Schallimmissionsprognose, LS Lärmschutz Seeburg
- Baugrundgutachten, Adler Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Heiligenhagen / Godern
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin

3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I.S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1:500 sowie Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Umweltbericht, Stand 19.10.2020
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 19.10.2020
- Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz nach § 20 NatSchAG MV, Stand 19.10.2020
- Antrag auf Befreiung nach § 19 NatSchAG MV, Stand 19.10.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 6 vom 10.10.2019
- Baugrundgutachten vom 14.02.2020

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ in Groß Laasch ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung 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.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Groß Laasch wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-

Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **15.05.2019** eingeleitet. Der Beschluss wurde am **20.12.2019** im Amtsblatt Nr. 12/2019 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

6.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Laasch befindet sich gemäß RREP Westmecklenburg im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Gemäß den Programmsätzen 4.2 LEP M-V und 4.1 RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Groß Laasch als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Unter Zugrundelegung der Eigenbedarfsregelung steht der Gemeinde bis 2020 rein rechnerisch ein Wohnbaupotential von ca. 19 WE zur Verfügung. Vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung an dem in Rede stehenden Standort wird die vorgesehene Entwicklung von ca. 25 WE raumordnerisch mitgetragen. Damit ist das Wohnbaupotential der Gemeinde Groß Laasch bis 2020 ausgeschöpft.

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Dies wurde mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 17.02.2020 bestätigt.

7.0 Planungsziel

Ziel der Gemeinde Groß Laasch ist die planungsrechtliche Regelung einer Wohnbebauung für Familieneigenheime und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem 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 angrenzenden Landschaftsbereiche hin 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 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.

8.0 Flächennutzungsplan Gemeinde Groß Laasch

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Seit dem Jahr 1999 verfügt die Gemeinde Groß Laasch über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

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.

9.0 Das Plangebiet

9.1 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.

9.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst das folgende Flurstück:

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

Die im Aufstellungsbeschluss noch benannten Teile der Flurstücke 161/4 und 158 (Wegeflurstücke) der Flur 2 sind entbehrlich und nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. 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 wohn technisch geprägt.

Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 60.000 m².

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Groß Laasch und stehen grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung.

9.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Der Planbereich ist unbebaut. Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenstruktur) gekennzeichnet.

9.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 37,50m ü. NHN auf. Das Geländere relief ist eben. Das Plangebiet wird durch einen Graben von Südost nach Nordwest durchzogen.

Baugrundverhältnisse

Die Gemeinde Groß Laasch hat ein Baugrundgutachten anfertigen lassen. Das Gutachten liegt seit dem 14.02.2020 vor. Es dient der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes.

Baugrundsichtung:

Bei dem Standort handelt es sich um einen Standort, welcher durch die glazifluviatilen

Ablagerungen der Saale-Kaltzeit im Warthe-Stadium geprägt sind: Fein- bis Mittelsande Diese Bodenschichten sind unterlagert von Geschiebemergel, Sanden, bindig geprägt: Fein bis Mittelsande schluffig bis stark schluffig, schwach tonig. Im Bereich der ausgeführten Rammkernsondierungen in der oberen Schicht bis 0,70 m Tiefe sind organische Böden nach DIN 18196 anzutreffen. Es schließen sich überwiegend Fein- bis Mittelsande in den Tiefen bis 3,20 m ... 3,50 m an. Diese sind unterlagert von schwach schluffigen bis stark schluffigen, schwach tonigen Sanden.

Grundwasserverhältnisse:

Die geologischen Erkundungen wurden bis 2,0 m und 6,0 m Tiefe abgetäuft, jeweils ausgehend von OK Gelände. Die Erkundungen wurden am 03.12.2019 ausgeführt. Folgende Wasserstände wurden ermittelt:

Bohrsondierung	Erkundungstiefe	Grundwasser
BS 1	2,00 m	kein Grundwasser
BS 2	6,00 m	2,00 m unter OKG
BS 3	2,00 m	kein Grundwasser
BS 4	6,00 m	2,30 m unter OKG
BS 5	2,00 m	kein Grundwasser
BS 6	2,00 m	kein Grundwasser
BS 7	2,00 m	kein Grundwasser

Bedingt durch den extrem trockenen Sommer 2018 und den trockenen Sommer 2019 ist der Grundwasserstand beeinflusst. Bei entsprechenden Niederschlägen ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen, Schichtenwasser kann auftreten.

Hinweis:

Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude bezogenes und vertiefendes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung anfertigen zu lassen. Die Aussagen des vorliegenden Gutachtens dienen nur der ersten Bebaubarkeitsanalyse.

9.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Gebäude:

Das Plangebiet ist unbebaut und diente als landwirtschaftliche Fläche dem Anbau von pflanzlichen Kulturen. In letzter Zeit wurde die Fläche als Wiese genutzt.

Gehölze:

Der mittig im Plangebiet verlaufende Gehölzbestand wird erhalten und stellt ein wichtiges, das Baugebiet prägende Gestaltungselement dar.

Vorhandene Gehölz- oder Baumstrukturen sind auf den zukünftigen Bauflächen nicht vorhanden.

Wald:

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

9.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbaren Lage an den Siedlungsraum von Groß Laasch angrenzenden Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen.

Durch die bereits im Norden, Süden und Westen bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Groß Laasch gegeben. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die Verkehrsflächen werden in Betonpflaster oder Asphalt ausgeführt. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in der Umweltplanung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen.

Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen.

Eine in Randlage zur Siedlung Groß Laasch befindliche landwirtschaftliche Fläche wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich städtebaulich entwickelt. Das geplante neue Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes positiv abrunden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, die Offenlandbiotope als auch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten.

Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

10.0 Städtebauliche Planung

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

10.1.1 Zweckbestimmung

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ der Gemeinde Groß Laasch werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit 25

Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird.

Es wird ein Wohngebiet entwickelt, welches sich an den im Ort Groß Laasch bestehenden Gebäudestrukturen weitestgehend anpasst. Die Umsetzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur Verwendung von regionaltypischem Fassadenstrukturen erreicht. Die Dachlandschaften passen sich im Einfamilienhausbereich der bestehenden Siedlungsstruktur an.

10.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu. Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann.

Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

10.1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

10.1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche.

10.1.5 Mindestgrundstücksgrößen (§9 (1) 3 BauGB)

Um eine durch die Gemeinde nicht gewünschte Nachverdichtung des Wohngebietes zu verhindern, wurden in Übereinstimmung mit dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf Mindestgrundstücksgrößen nach § 9 (1) 3 BauGB festgesetzt. Diese liegen entsprechend des Grundstücksbildungsplanes bei 900 - 1100 m². Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Anzahl von Wohngebäuden pro Grundstück und Wohneinheiten in Wohngebäuden.

10.1.6 Garagen und Carports (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Groß Laasch nicht vorgesehen.

10.1.7 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition und der Aufrechterhaltung von Ver- und Entsorgungsaufgaben.

10.1.8 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzer / Eigentümer der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

10.1.9 Anzahl von Wohngebäuden/Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) 6 BauGB)

Zum Ausschluss einer ungewollten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Einfamilienhausgrundstück nur 1 Wohngebäude mit max. 1 WE zulässig ist. Diese Regelung dient der Sicherstellung von raumordnerischen Vorgaben.

10.1.10 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Zur Sicherstellung des geregelt ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

10.2 Erschließung

10.2.1 Äußere Verkehrserschließung

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. Nahverkehrstechnisch ist Groß Laasch in ein Busnetz eingebunden.

10.2.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung

Verkehr

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.

Regenwasser

Es wird geplant, das anfallende Regenwasser der öffentlichen Erschließungsanlagen und der privaten Bauflächen auf den Grundstücken direkt zu versickern. Eine Einleitung der anfallenden Regenwassermengen in eine Vorflut ist nicht geplant. Der anstehende Baugrund sollte versickerungsfähig sein, diesbezügliche Aussagen sind durch ein Baugrundgutachten abzusichern.

Es ist vor Baubeginn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Parchim zu beantragen. Die Einleitstellen des Regenwassers sind entsprechend der anerkannten Regeln der Baukunst im Rahmen der technischen Erschließungsplanung auszubilden.

Hinweis:

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

Schmutzwasser

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Groß Laasch.

Ein Standort für ein ggf. weiteres Schmutzwasserpumpwerk kann nach Prüfung der Entwässerung noch im B-Plan in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden.

Wasser-/ 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 kann lt. Rücksprache mit dem Amt Ludwigslust-Land in der Regel nicht die Löschwasserbereitstellung sichergestellt werden. 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.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Drainageanlagen

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

Elektroenergie

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnkomplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch vorhandene E-Kabel gequert werden könnte. Ein Standort für eine Trafostation wurde im B-Plan noch nicht vorgesehen und nicht festgesetzt.

Telekommunikation

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten Wohngebietes medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnte.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger.

Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist.

Beheizung

Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Mitteldruckgasleitungen der Stadtwerke Ludwigslust. Eine Beheizung der Gebäude mit Erdgas wäre möglich.

10.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

10.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen am Siedlungsrand der Ortschaft Groß Laasch.

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. Der Gehölzstreifen ist einzuzäunen.

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

Weitere wertvolle Gehölzbestände sind weder im Geltungsbereich noch unmittelbar angrenzend vorhanden. Im Norden schließt sich an den B-Plan eine durch Sukzession entstandene Brombeerhecke im Bereich der Gleisanlage an.

Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren, wird eine intensive Begrünung des Plangebietes realisiert. Neben Hochstammplantagen an den Straßen werden an den Randbereichen Gehölzstreifen vorgesehen.

10.3.2 Landschaftsbild

Groß Laasch und Umgebung sind gekennzeichnet durch größere Waldflächen und dem Wechsel von großen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

10.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

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 Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, in der Regel festgesetzt.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:

- Schutzzaun während der Bauausführung an den flächigen Gehölzbeständen mit mindestens 2 m Höhe und anschließend dauerhafter Zaun mit mind. 1 m Höhe (§ 1).
- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten (§ 2).
- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).
- Rodungsarbeiten während der Brutzeit nach vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal (VAFB1).
- Schutz von Bodenbrütern durch zeitliche Beschränkung des Erschließungsbeginns (VAFB2).
- Anlage von zwei 3-reihigen Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zur Schaffung von Bruthabitaten (AAFB1).

Minimierungsmaßnahmen:

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraße bis zum Plangebiet und innerhalb.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

A 1: Anlage von Baumreihen an Planstraßen

Lage: Gemarkung Groß Laasch, Flur 2

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden an den Planstraßen A 2 zehn standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. gepflanzt.

Anzahl und Arten:

- 5 HSt. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 5 HSt. Vogelkirsche (*Prunus avium*)

A 2: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

Lage: Gemarkung Groß Laasch, Flur 2

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden 10 standortgerechte heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. gepflanzt.

Anzahl und Arten:

- 2 Stk. Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- 2 Stk. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- 1 HSt. Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 3 HSt. Ginkgobaum (*Ginkgo biloba*)
- 2 HSt. Winter-Linde (*Tilia cordata*)

A 3: Anlage von Feldhecken

Lage: Gemarkung Groß Laasch, Flur 2

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind zwei 3-reihige Feldhecken aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zu pflanzen. Die Abschnitte weisen Längen von 60 m und 70 m auf und sind jeweils 8 m breit.

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.

ca. 359 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

ca. 7 Stk. Heister, 2 x v., 150 - 175 cm, o.B.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)

A 4: Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption Mähwiese

Lage: Gemarkung Groß Laasch, Flur 2

Die Flächen, die von der Bebauung freigehalten werden, sind als Brache mit der Nutzung als Mähwiesen mit einer Größe von 14.411 m² zu entwickeln. Dabei erfolgt die Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung. Im Verbund mit den Pflanzungen und dem Gehölzbestand wird eine Neuansiedlung von Brutvogelarten des Halboffenlandes begünstigt. Die Flächen sind nach dem 1. September höchstens 1 x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Mahdhöhe mit Messerbalken beträgt 10 cm über der Geländeoberkante. Jegliche Bearbeitung der Fläche wie Düngung, Einsaaten, Umbrüche oder Bodenbearbeitung sind auszuschließen. Die dauerhafte Unterhaltung ist durch die Gemeinde Groß Laasch abzusichern.

A 5: Anlage einer freiwachsenden Siedlungshecke am südöstlichen Plangebietsrand

Lage: Gemarkung Groß Laasch, Flur 2

Am südöstlichen Plangebietsrand wird eine 2-reihige freiwachsende Hecke mit einer Größe von 600 m² aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten angelegt. Die Länge beträgt 60 m und die Breite 10 m mit einem umlaufenden Krautsaum. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind versetzt in den Reihen mit Abständen von 15 m bis 20 m zu pflanzen.

ca. 109 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

ca. 3 Stk. Heister, 2 x v., 150–175 cm, o. B.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eiche (*Quercus robur*)

A 6: Anlage von freiwachsenden Siedlungshecken

Lage: Gemarkung Groß Laasch, Flur 2

Mittig im Plangebiet ist ein teilweise lückiger linearer Gehölzbestand ausgebildet, der durch die Anlage von zwei freiwachsende Heckenabschnitten mit einer Größe von insgesamt 4.210 m² aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten ergänzt wird. In einem Abschnitt werden vier Reihen gepflanzt, wobei die vorhandene Baumhecke mit einer Strauchschicht ergänzt wird. Der nur mit einzelnen Hochstämmen bestockte südliche Abschnitt wird mit drei Reihen bepflanzt, so dass sich eine typische Stufung von Strauch- und Baumbestand entwickelt. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind in der jeweils mittleren Reihe mit Abständen von 15 m bis 20 m zu pflanzen.

ca. 747 Stk. Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

ca. 6 Stk. Heister, 2 x v., 150–175 cm, o. B.

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eiche (*Quercus robur*)

Die Hecken sind mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 20-jährige dauerhafte Pflege. Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen.

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

E 1: Ökokonto SCH-019 „Naturwald Vier am Elbhaupt“

Durch die Gemeinde Groß Laasch als Verfahrensträger wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt.

Es erfolgt die Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald durch dauerhaften Nutzungsverzicht westlich von Boizenburg/Elbe.

Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher wurde eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 44.118 m² KFA geschlossen und eine Bestätigung der Reservierung der Naturschutzbehörde vorgelegt.

Artenschutz

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird durch eine Ackerbrache mit spärlichen Gehölzstrukturen geprägt. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund fehlender Deckung auch im Bereich des Offenlandes (kurz gemähte Ackerbrache) nur wenige Brutmöglichkeiten. Selbst Feldlerchen nutzten im Jahr 2019 dichter bewachsene Grün- und Getreideflächen nördlich des UG.

Um Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Brutvogelarten zu vermeiden, wird für die Fällung des jungen Einzelbaumes während der Brutzeit eine vorherige Kontrolle auf aktuelles Brutvorkommen vorgesehen (**VAFB1**). Eine Fällung außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG kann ohne vorherige Kontrolle durchgeführt werden. Eine Bauzeitenbeschränkung wird aufgrund des geringen Eingriffs nicht notwendig.

Für die Ackerbrache mit umliegenden Gehölzstrukturen ist eine Bauzeitenbeschränkung festzusetzen. Um Beeinträchtigungen der Boden-, Gebüschbrüter 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. (**VAFB2**)

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

Mit der Anlage einer extensiven Mähwiesen und zwei 3-reihigen Feldhecken (A3/A4 im Umweltbericht) nordwestlich des UG können neue attraktive Bruthabitate generiert werden. Die zentrale Baumreihe bleibt erhalten und bietet euryöken Arten wie Blau-, Kohlmeise und Star weiterhin geeignete Nistmöglichkeiten. (**AAFB1**)

10.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Fassadengestaltung

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Die Fassadengestaltung wird in 2 Teilbereiche im Plangebiet gegliedert. Der Planbereich, der sich zur bestehenden Dorflage hin öffnet, greift die im Dorf vorherrschenden Fassadenmaterialien auf, hier werden Ziegel- bzw. Klinkerfassaden in rot-rotbraun festgesetzt. Der zurückgesetzte Siedlungsteil erweitert die Fassadengestaltung zusätzlich für Holz und Putzfassaden.

Dachgestaltung

Auch für die Dachgestaltung wird der Planbereich in 2 Teilbereiche gegliedert. Als Dachform für den der Neustädter Straße zugeordneten Siedlungsteil wird das im Dorf prägende Satteldach vorgeschrieben. Für die dahinter liegenden Bauflächen wird die Dachlandschaft um das Krüppelwalmdach, Walmdach und Flachdach erweitert.

Durch diese Regelung wird eine gestalterische Ruhe und Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Durch die gewählten Höhenvorgaben der Gebäudetraufen wird zur bestehenden Bebauung im Ort Groß Laasch hin vermittelt. Farbvorgaben für die Dachkonstruktionen von rot bis rotbraun bis hin zu anthrazit werden festgesetzt, um Spielraum für die Bauherren in der Gestaltung der Gebäudedächer zu erhalten. Dachbegrünungen, u.a. bei Carport und Garagen sind zulässig.

Für die Einfamilienhäuser werden Dachneigungen festgesetzt, um eine abgestimmte Dachlandschaft sicherzustellen. Metalldacheindeckungen sind für die Hauptdächer der Einfamilienhäuser unzulässig, da dieses Dachmaterial für Groß Laasch untypisch ist. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern. Um Blendwirkungen auszuschließen, sind die Module mit einer Antireflexionsbeschichtung zu versehen.

Einfriedungen/Sichtschutzanlagen

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Weiterhin werden Gabionenwände als Grundstücksabschluss zu den öffentlichen Straßen und grundsätzlich blickdichte technische Einfriedungen für unzulässig erklärt. Diese Art der Einfriedungen sind im dörflichen Umfeld von Groß Laasch untypisch und würde den angestrebten offenen Grundstückscharakter zerstören. Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen von Standorten der Restmüllbehälter dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung. Der Spielplatz ist aus Gründen der Sicherheit einzuzäunen.

Gestaltung der Verkehrsanlagen

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Groß Laasch sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Um den dörflichen Charakter im Wohngebiet zu betonen, ist es Wille der Gemeinde eine Vorgartenzone festzusetzen, die begrünt wird. Aus diesem Grund ist auch in diesem Bereich die Errichtung von Carports oder Garagen unzulässig. Aus Gründen der Bodenökologie ist die vollständige Bekiesung der Vorgartenfläche unerwünscht.

Gestaltung der Einfahrten und des Verkehrsgrüns

Zur Optimierung der privaten Grundstücksgestaltung wurde die maximal zulässige Breite der Grundstückszufahrten und die individuelle Anpassung des Verkehrsraumes geregelt.

Gestaltung von Werbeanlagen

Um gestalterische Ruhe im Wohngebiet zu gewährleisten, wurden nur kleinflächige und unauffällige Werbeanlagen zugelassen.

11.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Denkmalschutz

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.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

12.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Groß Laasch. Sie stehen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung von Groß Laasch zur Verfügung.

13.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

14.0 Immissionsschutz

Im Zuge der 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 zum Schallschutz sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Zum Schutz der Nachbarschaft wurden die Abstände außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (Klimaanlagen, Wärmepumpen) festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde die vom Boden entkoppelte Aufstellung von stationären Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Übertragung von Schwingungen in den Boden, da diese das Wohlbefinden der Anwohner negativ beeinflussen können.

15.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Groß Laasch umfasst eine Fläche von ca. 6 ha.

Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- Baufläche: ca. 27.200 m²
- geplante Erschließung: ca. 7.500 m²
- Grünflächen privat: ca. 700 m²
- Grünflächen öffentlich: ca. 24.675 m²

Gesamt: ca. 60.075 m²

16.0 Verfahrensstand

Am **15.05.2019** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Neustädter Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am **20.12.2019** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ludwigslust-Land Nr. 12/2019 bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4(1) BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **28.01.2019/17.02.2020** vor. Einwände wurden nicht vorgebracht. Hinweise wurden beachtet. Mit Schreiben vom **20.02.2020** hat die Gemeinde Groß Laasch die geforderten Nachweise erbracht.

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, der Bürgerinnen und Bürger und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertreterversammlung am **07.07.2020** haben die Gemeindevertreter dem Entwurf Bebauungsplanes Nr. 6 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB, 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 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 des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	15.05.2019
frühzeitige Bürgerinfo:	18.02.2020
frühzeitige Behördeninfo:	ab 3. KW 2020
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	07.07.2020
Trägerbeteiligung:	ab 32. KW 2020
Offenlage:	10.08.2020 – 14.09.2020
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:

aufgestellt:	22. November 2019
fortgeschrieben:	07. Januar 2020
	22. April 2020
	16. Juni 2020
	08. Juli 2020
	27. Oktober 2020

Groß Laasch,
(Ort, Datum)

M. Lau
(Bürgermeister)

(Siegel)