



**Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“
der Gemeinde Groß Laasch**

als Textbebauungsplan

Dezember 2020

0 Vorbemerkung

Auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 „Drosselweg“ und Nr. 4 „An der Kuhdrift“ der Gemeinde Groß Laasch vollzieht sich die planmäßige und städtebaulich geordnete bauliche Entwicklung im westlichen Bereich des Ortes Groß Laasch. Die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne dienen, soweit sie bebaut sind, heute nahezu ausschließlich der Wohnnutzung mit den zugehörigen Nebengebäuden.

Die neuen Wohngebiete werden durch die Straßen Drosselweg, der Neustädter Straße bzw. Kuhdrift im Geltungsbereich der Bebauungspläne erschlossen.

Die Wohngebiete fügen sich gut in das Siedlungsgefüge ein und runden den Ort städtebaulich ab. Einige Grundstücke an der Neustädter Straße und der Kuhdrift, die früher zur offenen Landschaft orientiert waren, sind nun mitten in der Ortslage gelegen. Es ist ein großes innerörtliches Baugebiet entstanden. Die rückwärtigen Teile einiger Grundstücke sind aber bisher baulich nicht genutzt. Aus der Sicht der Siedlungsentwicklung handelt es sich um geeignete Standorte für innerörtliches Bauen. Durch die Nutzung von Baulücken und Baulandreserven und einer angemessenen Nachverdichtung kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen geleistet werden.

Die nördlich an den Drosselweg angrenzenden Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie gehören zum planungsrechtlichen Innenbereich und sind nach den Regeln des § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar.

Das städtebauliche Ziel einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen von Groß Laasch kann mit der vorliegenden Änderungsplanung in diesem Bereich verwirklicht werden. Das neue Baugrundstück fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein.

1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“ ist die Planung der Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 283, Flur 2 der Gemarkung Groß Laasch. Das Grundstück hat keinen Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Aufgrund der fehlenden Erschließung lässt sich das Bauvorhaben nicht verwirklichen.

Die Bauherren haben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim einen Antrag auf Bauvorbescheid (§75 Landesbauordnung MV) gestellt in dem vorgesehen war, das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Kuhdrift“ an den Drosselweg anzubinden. Dies lies sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kuhdrift“ nicht realisieren. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Kuhdrift“ der Gemeinde Groß Laasch setzt zwischen dem Drosselweg und dem Flurstück 283 der Flur 2 in der Gemarkung Groß Laasch eine Grünfläche fest, die in diesem Bereich mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Die Herstellung einer Grundstückszufahrt ist deshalb hier nicht möglich. Die Gemeinde hat zu dieser Erschließungsvariante kein Einvernehmen erteilt.

Ein Anschluss an die öffentliche Straße kommt nur im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“ der Gemeinde Groß Laasch infrage. Die Bauherren haben dafür den südlichen Teil des Flurstückes 282 der Flur 2 in der Gemarkung Groß Laasch erworben.

Zwischen der Grundstücksgrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sieht der Bebauungsplan Nr. 3 „Drosselweg“ eine Grünfläche vor. Dort verläuft ein Entwässerungsgraben. Die Grünfläche selbst weist keinen höheren Bewuchs auf. Hier könnte die notwendige Zufahrt ohne erhebliche Eingriffe in vorhandene Begrünung hergestellt werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“ soll dies ermöglicht werden.

Die Gemeinde Groß Laasch hat sich nach intensiven Beratungen über den Änderungsantrag im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“, und unter Berücksichtigung der städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur vorliegenden 4. Änderung entschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung kann kurzfristig Bauland für die Errichtung eines Eigenheimes für eine junge Familie erschlossen werden. Damit kann in diesem Bereich eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vollzogen werden. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Inanspruchnahme von Gartenland.

Mit der Planung soll auch die Nachverdichtung des Siedlungsraumes und die individuellen Bebaubarkeit des Baugrundstückes entsprechend den Wünschen der Bauherren ermöglicht werden. Das Vorhaben stärkt die Innenentwicklung, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Dieses Vorhaben dient auch einem weiteren Ziel der Gemeinde Groß Laasch – den Ort für seine Bürger und für Rückkehrer noch attraktiver zu machen und für Bauwillige hochwertige Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“ dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Nachverdichtung des Siedlungsraumes,
- Sicherung der geordneten Erschließung des Vorhabens.

3 Erfordernis der Planung

Für eine bauliche Umsetzung von Vorhaben zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die mithilfe der Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Mit der vorgesehenen Änderung kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Mit der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage wird die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Das Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist somit begründet.

4 Geltungsbereich der 4. Änderung / Änderungsinhalt

Die genaue Abgrenzung der vorliegenden Änderungsplanung ergibt sich aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“ der Gemeinde Groß Laasch und ist der vorstehenden Planzeichnung zu entnehmen.

Der Ur-Bebauungsplan Nr. 3 „Drosselweg“ ist datiert aus dem Jahre 2000. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2006 ohne Änderung der textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Drosselweg“ festgesetzten Grünflächen wurden teilweise aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, in dem sie auch begründet sind. Es handelt sich um Flächen, die zur künftigen Erweiterung des Plangebietesals allgemeine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (s. hierzu Kap.7, c).

Die Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind derzeit infrastrukturell überversorgt. Die Auslastung des vorhandenen Infrastrukturnetzes durch Nutzungszuführung der unausgelasteten Bauflächen ist ein wichtiges Ziel einer dauerhaft

tragbaren und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die vorliegende Änderungsplanung dient somit der Innenentwicklung.

Da die vorliegende Planänderung nur eine einzelne Teiltexthfestsetzung betrifft, erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Drosselweg“ als „Textlicher Bebauungsplan“.

Ausschließlicher Inhalt vorliegender Änderung ist die Festsetzung einer Grundstückszufahrt.

Die Planänderung ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

5 Planunterlagen

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Bearbeitungsstand 29.03.2019, Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Ludwigslust-Parchim; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 3. Änderung verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

6 Verfahren

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nachverdichtung in Groß Laasch zu unterstützen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vor allem im Außenbereich, zu vermeiden und bestehende Bauflächen für eine flächeneffizientere Nutzung zu ermöglichen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des geltenden Planungsrechts nicht berührt. Die Gemeindevertretung Groß Laasch hat am 25.02.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Siedlungsbereich der Ortslage Groß Laasch und in unmittelbarer Angrenzung zur bestehenden Wohnbebauung. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Anpassung der Planung an geänderte Erfordernisse.

Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Verfahrensschritte

Für das vereinfachte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Verfahren wird insbesondere von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach wird im Rahmen des Änderungsverfahrens auf folgende Punkte bzw. Schritte verzichtet:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet nicht statt.
- Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt.
- Bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs werden keine Angaben dazu gemacht, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

7 Umweltbelange

Artenschutz

Sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den Bauvorhaben werden auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März beschränkt. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgeführt werden, in der Brutzeit beendet werden. Unterbrechungen länger als 7 Tage sind auszuschließen. Ansonsten ist die Baustelle auf Vorkommen von Brutstätten gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulassen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Verbotstatbestände eintreten können, d.h. keine Brutstätten/Reviere am Baustandort und im Wirkungsbereich vorhanden sind oder sonstige Störungen auftreten können.

8 Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH und Vodafone sowie ein Kabel der WEMAG AG, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.