

Begründung

## BEBAUUNGSPLAN LAA 1 " WIESENGRUND "

0-2801 Groß Laasch



— SCHAUBILD ORTSEINGANG • EIGENHEIM GEBIET —

erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Groß Laasch

BES Architektur- und Ingenieurbüro

Theodor - Körner - Str.2

0-2800 Ludwigslust

DIPL.-ING. BECKER  
DIPL.-ING. ERTNER  
DIPL.-ING. SCHWEDER



## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich<br>des Bebauungsplanes | S. 1 |
| 2. Gegebenheiten                                              |      |
| 2.1. Rechtliche Grundlagen                                    |      |
| 2.2. Einführung in höherrangige Planungen                     | S. 2 |
| 2.3. Bestehende Rechtsverhältnisse                            |      |
| 2.4. Dorfplanerischer Zustand                                 |      |
| 2.5. Naturgrundlagen                                          |      |
| 3. Erfordernisse, Ziele und Zwecke der Planung                | S. 3 |
| 4. Planinhalt                                                 |      |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung                                |      |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung                                |      |
| 4.3. Bauweise und Baugrenze                                   | S. 5 |
| 4.4. Verkehrsflächen                                          |      |
| 4.5. Ver- und Entsorgung                                      |      |
| 4.5.1. Wasserversorgung                                       |      |
| 4.5.2. Abwasserentsorgung                                     |      |
| 4.5.3. Abfallentsorgung                                       |      |
| 4.5.4. Stromversorgung                                        |      |
| 4.5.5. Gasversorgung                                          |      |
| 4.6. Grundsätze der Dorfgestaltung                            |      |
| 4.7. Kosten                                                   |      |
| 4.8. Flächenkennwerte                                         |      |

## Anlagen

1. Aufstellungsbeschluß mit frühzeitiger  
Bürgerbeteiligung
- 1.1. Protokoll
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-  
beschlusses

3. Planungsanzeige

Anschreiben an Träger öffentlicher Belange  
(TÖB) vom 06.11.1992

3.1. Stellungnahme der TÖB in der Reihenfolge der  
Anschreiben

4. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß vom 24.02.1993

5. Bekanntmachung zur Auslegung

6. Unterrichtung der TÖB vom 01.03.1993

6.1. Auswertung der Anschreiben

7. Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung

8. Zustimmung Amt für Raumordnung vom 24.02.1993

Zeichnungen

- |                       |       |
|-----------------------|-------|
| - Flächennutzungsplan | Bl. 1 |
| - Flurstückskarte     | Bl. 2 |
| - Bebauungsplan       | Bl. 3 |

## B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan LAA 1 "Wiesengrund"

Gemeinde Groß Laasch

- Entwurf -

### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde Groß Laasch und grenzt mit einer Erschließungsstraße an die Dorfstraße (mit unbeschränktem Bahnübergang) zur B 191. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Es wird begrenzt (s. Flurstückskarte)

im Norden: durch einen Graben mit anschließendem Flurstück 157/1 (Kleingartenanlage),

im Westen: durch einen unbefestigten Weg zur Dorfstraße,

im Süden: durch einen unbefestigten Weg am Rand der Flurstücke 151 / 152 / 153 / 154 / 156,

im Osten: durch drei mit Eigenheimen bebaute Flurstücke (157/2, 157/3).

### 2. Gegebenheiten

#### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinden haben das Recht, nach BauGB in eigener Verantwortung städtebauliche Planung zu betreiben (Planungshoheit).

Die von ihnen aufzustellenden Bauleitpläne sind in zwei aufeinander aufbauende Stufen gegliedert:

- dem Flächennutzungsplan  
(vorhanden aber noch nicht bestätigt),
- dem Bebauungsplan  
(vorliegend als Entwurf).

## 2.2. Einfügung in höherrangige Planungen

### - Landesplanung -

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird das Amt für Regionalplanung Schwerin aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung um Stellungnahme gebeten (Zustimmung 01.12.92). Dabei ist das entstehende Gewerbegebiet zu berücksichtigen.

### - Flächennutzungsplan -

Der bestehende und noch nicht bestätigte Flächennutzungsplan soll in der vorliegenden Form ergänzt werden (Abstimmung mit Bauamt der Kreisverwaltung Ludwigslust erfolgte, Zustimmung 04.02.93).

## 2.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist bisher nicht beplant worden und einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

## 2.4. Dorfplanerischer Zustand

Entlang der Dorfstraße (Süden) und im Osten des Planbereichs befinden sich eingeschossige Wohnhäuser und Nebengebäude.

## 2.5. Naturgrundlagen

Das zu beplanende Gebiet ist flach, eben und ohne Bodenerhebungen.

Der Baugrund besteht aus sandigem Boden mit relativ hoch anstehendem Grundwasser. Die Fläche wird als Wiesenland und Ackerfläche (unbestellt) genutzt.

Die Baugrundbohrungen vom April 1992 ergaben tragfähigen Boden, der in tieferen Schichten von Schluff durchsetzt ist. Plattengründungen und verbreiterte Streifengründungen sind möglich.

### 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde erforderlich, um der wachsenden Nachfrage nach Eigenheimstandorten in günstiger Lage zwischen den Städten

- Ludwigslust, 4 km Entfernung,
- Neustadt-Glewe, 4 km Entfernung,
- Grabow, 7 km Entfernung

zu entsprechen.

Das Planungsgebiet soll als "Reines Wohngebiet" (WR) (Bau NVO § 3) festgesetzt werden.

Die vorgesehene Fläche bietet sich dafür als Standort an:

1. Das Plangebiet rundet die bestehende Ortslage als Siedlungsgebiet günstig ab.
2. Es besteht günstiger Anschluß an die Dorfstraße (Zubringer zur B 191).
3. Die wichtigsten Be- und Entwässerungstrassen folgen dieser Dorfstraße parallel.

Die Gemeinde Groß Laasch wählte den vorliegenden Bebauungsvorschlag des Büros für Entwurf und Statik (BES), Dipl.-Ing. Becker - Ertner - Schweder, Ludwigslust aus mehreren Angeboten und erteilte den Auftrag zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes am 23.07.92.

Es wird das Ziel verfolgt, den vorliegenden Entwurf nach den Wünschen der Gemeinde weiter zu qualifizieren und die Zahl der Grundstücke auf ca. 30 Bauplätze zu erweitern.

Dabei sind die entsprechenden rechtskräftigen Schritte einzuleiten.

- Der Aufstellungsbeschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie
- die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgten am 13.10.92 anläßlich der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung im Beisein von ca. 100 Einwohnern des Dorfes Groß Laasch.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Das beplante Gebiet wird als "Reines Wohngebiet" WR (Bau NVO § 3) festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 abs. 3.1 werden zugelassen.

##### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

- Es sollen vorwiegend eingeschossige, nichtunterkellerte Gebäude errichtet werden. Am östlichen Rand ist ein Reihenhauses geplant.
- Die Zahl der Wohnungen in einem Gebäude soll auf zwei begrenzt werden.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) soll auf 1,2 begrenzt werden.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem reinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse soll 1 (I) nicht überschreiten. Für das Reihenhauses gilt 2 (II).
- Die Traufhöhe soll auf maximal 3,5 m begrenzt werden.
- Es wird eine offene Bauweise (0) vorgesehen.
- Als Dachform sollen ortstypische Satteldächer  $\geq 30^\circ$  zur Anwendung kommen.
- Gauben mit maximal 50 % der Trauflänge sind zulässig.
- Regenwasser ist zur Versickerung zu bringen.

- Garagen werden vorwiegend als Garagen mit Abstellflächen auf den Grundstücksgrenzen errichtet (Doppelgaragen unter einem Dach).

#### 4.3. Bauweise und Baugrenze

Im Geltungsbereich überwiegt das Einzelhaus in einer Bauweise, die zusammen mit Nebengebäuden eine Hausgruppe in U-, L-Form als Staffelung vorsieht.

#### 4.4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine auszubauende Verbindungsstraße mit einer Anliegerstraße und 3 Stichstraßen mit Wendehammer (Wendekreisradius 7,5m, jedoch nicht kleiner als 6 m). Die Gehwege werden maximal 1,5m breit.

#### 4.5. Ver- und Entsorgung

##### 4.5.1. Wasserversorgung

Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz mit Löschwasserversorgung.

##### 4.5.2. Abwasserentsorgung

Die Entsorgung der häuslichen Abwasser soll über die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung nach Ludwigslust erfolgen. Das Regenwasser ist zu Versickern.

##### 4.5.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die SWR - Entsorgungs GmbH Ludwigslust.

##### 4.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über eine neue Verkabelung (ggf. mit neuem Trafo) erfolgen, die über die WEMAG einzureichen ist.

#### 4.5.5. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist aus dem vorhandenen Netz (Hanse Gas) mit späterer Erdgaseinspeisung zu planen.

#### 4.5.6. Grünplanung

Eine zielgerichtete Grünplanung zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze ist sowohl mit Großbäumen als auch mit Hecken an ausgewählten und markanten Stellen (Grundstücksgrenzkreuzungen und an Straßenabzweigungen) vorzusehen. Die vorhandenen Großbäume sind unter Bestandsschutz zu stellen (am Wegesrand).

Als innere Verbindungswege soll ein Fußweg am Rand des nördlichen Grabens gelten.

### 4.6. Grundsätze der Dorfgestaltung

#### 4.6.1. Ausrichtung des Straßennetzes

In Abhängigkeit von der Sonne, Terrassen grundsätzlich an den Süd- und Westseiten möglich.

#### 4.6.2. Straßendorfcharakter beibehalten

Am Rande des Dorfes Groß Laasch ergibt sich ein typischer Straßendorfcharakter, der die Gebäudestellung bestimmt. Hausausrichtung nach den vorhandenen Haustypen (Firstrichtungen) beachten.

Um den Dorfrand abzuschließen, werden teilweise rechtwinklig dazu "Räume" begrenzt.

Stichstraßen mit Baum im Blickfeld.

#### 4.6.3. Abwechslungsreiche Räume schaffen

Im Bereich der Stichstraßen entstehen Hofraumsituationen, die z. B. durch einheitliche Dachgauben und ähnliche Gestaltungsmerkmale geprägt werden können.

Wechsel von Enge und Weite.

Dorftypische Befestigungen der Fahrbahnen (evt. Splitt, Bitumen, versickerungsfähiges Öko-Pflaster).

Grünflächen im Innenbereich zwischen den Häusern (Gartenfront) und als geplante öffentliche Pufferzonen (Grün- und/oder Spielplätze).

#### 4.6.4. Jedes Haus ist Teil seiner Umgebung

Typische dörfliche, eingeschossige Bauweise mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoß.

Grundsätzliche Planung von Garagen oder Werkstatt- bzw. Abstellräumen als Anbauten oder Nebengebäuden auf den Grundstücksgrenzen (dorftypische Nebengebäude).

Typische Dachlandschaft erhalten (Ziegel und Gauben).

Als Auftakt des Eigenheimgebietes und auch als Abgrenzung zur dorftypischen Einzelhausgruppen mit flachem Walmdach wird eine grüne Pufferzone mit Gebäudeandstellung angeordnet.

#### 4.7. Kosten

Eine überschlägliche Kostenschätzung ergibt folgende Werte:

- Das Gelände ist Gemeindebesitz.

- Erschließung

|                                    |     |               |
|------------------------------------|-----|---------------|
| <u>Gesamtsumme aller Maßnahmen</u> | ca. | 950.000,00 DM |
| davon Verkehrsflächen              | ca. | 430.000,00 DM |
| Entwässerung                       | ca. | 200.000,00 DM |
| Wasserversorgung                   | ca. | 110.000,00 DM |
| Stromversorgung                    | ca. | 50.000,00 DM  |
| Gasversorgung                      | ca. | 90.000,00 DM  |
| Grünflächen                        | ca. | 50.000,00 DM  |
| Sonstiges                          | ca. | 20.000,00 DM  |

#### 4.8. Flächenkennwerte

- Zur Verfügung stehendes Bauland zwischen den Baugrenzen  
ca. 320 x 75 m = ca. 24.000 m<sup>2</sup> (Ist) (2,4 ha)
- Benötigte öffentlichen Flächen ca. 4.600 m<sup>2</sup>  $\hat{=}$  19 %
- Eingeplante Grünflächen ca. 975 m<sup>2</sup>  $\hat{=}$  4 %
- Bebaubare Fläche ca. 18.400 m<sup>2</sup>  
25 - 30 Bauplätze  
Durchschnittsgröße i.M. 650 - 750 m<sup>2</sup>  
Reihenhäuser ca. 420 m<sup>2</sup>

Die Fläche könnte zugunsten weiterer Gebäude weiter reduziert werden.

Zur Zeit hat die Gemeinde Groß Laasch ca. 1.000 Einwohner, die in 340 Häusern wohnen.

Bei Belegung von ca. 3 EW/WE ergeben sich ca. 90 neue Bewohner in dem geplanten Wohngebiet.

Ludwigslust, den 22.02.1993

BES - Architektur-  
und Ingenieurbüro  
Th.-Körner-Str. 2  
0-2800 Ludwigslust

  
N. Ertner



12.5.73  


