- BEBAUUNGSGEBIET " DROSSELWEG" -

der Gemeinde

GROSS - LAASCH

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 3 "Drosselweg"

- SATZUNGSEXEMPLAR -

ausgearbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe-Kollwitz-Str. 27
19288 Ludwigslust

Planungsstand: Januar 2000

INHALT

		Seite
1.	Lage des Baugebietes	3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1.	Karten- und Zeichenmaterial	3
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.1.	Situation in der Gemeinde Groß - Laasch	5
3.2.	Notwendigkeit der Gebietsplanung	5
4.	Standort	5
4.1.	Geograhische Lage	5
4.2.	Geologie	6
4.2.1.	Hydrogeologie	6
4.3.	Nutzungsbeschränkungen	6
4.4.	Berücksichtigung übergemeindliche Planungen	8
4.5.	Bauleitplanung der Gemeinde	8
4.6.	Denkmalschutz	8
5.	Erschließung	9
	Allgemeines	9
5.1.	Verkehrsflächen	9
5.2.	Versorgung und Entsorgung	11
5.2.1.	Trinkwasser- und Gasversorgung	11
5.2.2.	Abwasserentsorgung	12
5.2.3.	Löschwasserbereitstellung	13
5.3.	Regenwasserentsorgung	14
5.4.	Müllentsorgung	14
5.4.1.	Abfallwirtschaft	15
5.4.2.	Immissions- und Klimaschutz	16
5.5.	Energieversorgung	16
5.6	Gasversorgung	17
5.7.	Fernmeldeversorgung	17
6.	Liegenschaften des Landes	17
6.1.	Liegenschaften der Deutschen Bahn AG	17
7.	Grünkonzept	18
8.	Städtebauliche Gestaltung	20
8.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
8.2.	Bauweise	20
8.3.	Gestalterische Festsetzungen nach der LBauO	21
8.3.1.	Sockelhöhe	21
8.3.2.	Drempel und Drempelhöhe	21
8.3.3.	Dachneigung und Dachformen	21
8.3.4.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	21
8.3.5.	Außenwandflächen	22
8.3.6.	Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter	22
8.3.7.	Einfriedungen	22
8.3.8.	Garagen und Nebengebäude	22
8.4.	Flächengliederung	23

Begründung zumBebauungsplan Nr.3 "Drosselweg " in Groß - Laasch

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Groß-Laasch befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Groß-Laasch zwischen den Grundstücken der Neustädter Straße und dem Drosselweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die Neustädter Straße
im Westen: durch Ackerland
im Süden: durch den Drosselweg
im Osten: durch ein Ackerland

Der Bebauungsplan umfaßt die Flustücke 266/3,266/4,266/5,266/6, 267/2 (Teilfläche),279,280,281,317,318,319,320,321 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 336 der Flur 2 der Gemarkung Groß-Laasch
Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 21.700 m2.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Karten- und Zeichenmaterial

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente eine Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 , sowie eine Umringvermessung im Maßstab von 1: 1000 durch das Vermessungsbüro Sprick in Ludwigslust.

2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, berichtigt I.S.137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I. S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18.12.90 (BGBl. I S.5)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.Mai 1998 (GVO-Bl. M-V 16/98
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG BauGB M-V) vom 30.Januar 1998

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 und 8 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25. März 1999 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1. Situation in der Gemeinde Groß - Laasch

Die Gemeinde Groß-Laasch gehört zum Amt Ludwigslust-Land mit Sitz in Ludwigslust, Land Mecklenburg-Vorpommern.
Die berufstätige Bevölkerung ist in der Landwirtschaft und überwiegend außerhalb in den umliegenden Städten beschäftigt.Die Entfernung der Gemeinde zu den nächsten Städten beträgt nach Ludwigslust 4 Km, nach Neustadt-Glewe 5 Km und nach Grabow 7 Km.

3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung

Die Gemeinde Groß-Laasch hatte 1997 insgesamt 1.060 Einwohner, wobei besonders in der letzten Zeit, sich junge Leute wieder im Dorf ansiedeln wollen, insbesondere Kinder und Enkelkinder der ortsansässigen Bevölkerung. Dies unterstreichen die bereits bebauten Flächen im B-Plangebiet Wiesengrund sowie innerhalb des Ortes (Satzung). Die Planung des Bebauungsplangebietes Nr.3 "Drosselweg" ist für den Eigenbedarf der Bevölke - rungsentwicklung vorgesehen. Gemäß der Planungsabsicht der Gemeinde sollen insgesamt **maximal 16 Wohneinheiten entstehen.**

4.0. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet zwischen der Neustädter Straße und dem Drosselweg mit Verlängerung zur Ludwigsluster Straße ab.
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebau - ungsplan zu entnehmen.

4.2. Geologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.(Geologisches Landesamt MV zum F-Plan 15.01.98,AZ: 6522-Pe/Ste IG-357/97)

4.2.1. Hydrogeologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft ein - dringenden Schadstoffen nicht geschützt.Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 überwiegend größer als 2,00 m.Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordosten bis Osten zur Müritz-Elde-Wasserstraße.
Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus **geologischer und hydrologischer** Sicht liegen aus gegenwärtiger Standorterkenntnis nicht vor. Aus Gründen des **Naturschutzes** liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume und Sträucher an der Neustädter Straße und am Drosselweg ebenfalls keine weiteren Nutzungseinschränkungen vor.
Das Baugebiet soll jedoch in westlicher Richtung durch eine Hecken - pflanzung begrenzt werden, die innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt wird (siehe Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsplanung).
Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelaster Bereich** bekannt.Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen,daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden,ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II.Ordnung (Nr.005).
Aus der Sicht des **Gewässerschutzes** gemäß der §§ 81 und 82 des Landeswassergesetzes (LWaG) ist zu beachten:

1. Gemäß § 81 Abs.1 LWaG ist bei Gewässern ein **7 m breiter Schutzstreifen** jeweils landseits der Böschungsoberkante zu belassen,der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
2. Gemäß § 81 Abs.2 LWaG dürfen Bäume und Sträucher im Uferbereich, außerhalb von Wald nur beseitigt werden,wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
   Bauliche oder sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.
3. Entsprechend § 82 Abs.1 LWaG bedürfen die Errichtung,wesentliche Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an,in,unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

Es wird daraufhingewiesen, daß sich in etwa 260 m Entfernung vom Plangebiet die Eisenbahnstrecke Ludwigslust - Parchim befindet.Mit Lärmbelästigungen, Erschütterungen sowie Emmissionen aus dem Eisenbahn - betrieb muß gerechnet werden und es können aus dieser Tatsache keine Haftungsansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.Der Zugverkehr auf dieser Nebenstrecke beläuft sich zweistündlich in der Zeit von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr,so daß besonders in den Abend - stunden und während der Nachtzeit keine Lärmbelästigungen auftreten.

4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Die für die Landesraumplanung zuständige Behörde wurde schriftlich über die Planungsabsichten der Gemeinde Groß-Laasch zur Aufstellung des Ent - wurfs des Bebauungsplanes informiert.

4.5. Bauleitplanung der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Laasch wurde am 09.12.1998 genehmigt und ist durch die Bekanntmachung der Genehmigung rechts - kräftig.
Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs1 , Punkt 1 der BauNVO ausgewiesen und wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.
In der Gemeinde gibt es bereits einen B-Plan "Wiesengrund", dessen Fläche zu 100 Prozent ausgelastet ist, sowie ein Satzungsgebiet nach § 34 BauGB an der Grabower Straße, welches zu ca. 80 Prozent bereits bebaut ist und die restlichen Flächen verkauft sind.

4.6. Denkmalschutz

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind vorbehaltlich des Einvernehmens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich **keine Bodendenkmale** bekannt sind, aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.Verantwortlich hierfür sind der Entdecker,der Leiter der Arbeiten,der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen,um zu gewährleisten,daß Mitar - beiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

5. Erschließung

Allgemeines

Gemäß Kataster- und Vermessungsgesetz (VermKatG) vom 21.Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) ist das Kataster- und Vermessungsamt des Land - kreises vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

5.1. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine verkehrstechnische Verbindung zwischen der Neustädter Straße (Kreisstraße K 38) und dem Drosselweg mit Verlängerung zur Ludwigsluster Straße (Gemeindestraße).

Der Anschluß des Drosselweges an die K 38 erfolgt außerhalb der z.Zt. festgesetzten Ortsdurchfahrt,jedoch auf der Grundlage des genehmigten Flächennujtzungsplanes. Diese Regelung wird durch die Ausschreibung des Baugebietes Nr.3 "Drosselweg" erforderlich und steht mit dem geplanten An - schluß des Koppelweges (siehe zustimmung und Abstimmung mit der Polizei und dem damaligen Verkehrsamt,jetzt FD Verkehrsüberwachung, von Juni 1998 im Zusammenhang.Der Anschluß beider Straßen (Drosselweg und Koppelweg) an die K 38 hat in Stat. 0,588 zu erfolgen.
Folgende Auflagen / Bedingungen werden gestellt:

- Das Längs- und Quergefälle des Drosselweganschlusses ist so auszubilden, daß die Gefälleanordnung der K 38 nicht beeinträchtigt wird.es darf kein Niederschlagswasser auf die Kreisstraße ablaufen.
- Der Anschluß ist zu schneiden,im Nahtbereich Bitumenschmelzband erforderlich.
- Im Anschlußbereich zur K 38 ist eine Entwässerungsmulde anzuordnen.
- Sämtliche entstehende Kosten für den Anschluß (auch auf dem Straßengelände) gehen zu Lasten des Antragstellers.Wegen aller gegen den Landkreis Ludwigslust erhobenen Ansprüche aus Anlaß von Unfällen infolge der nicht ordnungsgemäßen Herrichtung und laufenden Unterhaltung (u.a. Räum- und Streupflichten) des Anschlusses erleiden sollten,hat der jeweilige Grundstückseigentümer dem Landkreis Ludwigslust dem Geschädigten gegenüber zu vertreten und jeder etwa wider dem Landkreis Ludwigslust erstrittenen Schadenersatz nebst den Kosten der Rechtsverfolgung zu erstatten.
- Die K 38 darf nicht durch Baustelleneinrichtungen und Baustoff - ablagerungen in Anspruch genommen werden.
- Die Kreisstraße hat eine hohe Verkehrsbelegung und wird auch zeitweilig als Umleitungsstrecke für Bundesstraßen und bei Havarien auf der A 24 genutzt.
- Der Landkreis Ludwigslust leistet keine Entschädigung für Belästigungen, die durch Verkehrseinwirkungen von der Kreisstraße aus entstehen; auch dann nicht,wenn der Verkehr sich stärker oder anderweitig entwickelt.

Etwa notwendig erscheinende Lärmschutzanlagen hat der Antragsteller oder der jeweilige Grundstückseigentümer auf seine Kosten zu errichten. Es besteht insofern kein Entschädigungsanspruch an den Landkreis Ludwigslust.
- Der Baubeginn ist der Kreisstraßenmeisterei anzuzeigen.Nach Fertigstellung ist eine Abnahme durchzuführen.

Eine verkehrstechnische Anbindung an Landes- oder andere Kreisstraßen erfolgt nicht.
Die Planstraße erhält eine eine 7,00 m breite Straße, einschließlich 1,5 Meter Gehweg,der von der Straße durch einen Hochbord getrennt wird,sowie beidseitig angelegtem jeweils 2,50 bis 4,00 m breiten Grünstreifen mit Parktaschen.
Ein möglicher Zugangsverkehr für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet.
Auf den Grundstücken selbst werden Stellplätze für PKW zur privaten Nutzung nachgewiesen, wobei die Stellflächen mit Rasengittersteinen oder mit Verbundflaster anzulegen sind.

5.2. Versorgung und Entsorgung

5.2.1. Trinkwasser- und Gasversorgung

Das zu planende Wohngebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz der Gemeinde Groß-Laasch angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen,den Stadtwerken Ludwigslust.Bei der künftigen Bebauung sollen die Trinkwasserversorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich.

Mit dem Baubeginn ist eine **örtliche Einweisung** der Baufirma durch die Stadtwerke durchzuführen.Die Baufirma ist darauf hinzuweisen,daß sowohl die beiliegenden Pläne wie auch anderwertige Trassenangaben nur annäherd die Lage der Leitungen wiedergeben.Der Unternehmer verpflichtet sich,wenn Leitungen im Arbeitsbereich vorhanden sind, bei den Bauarbeiten die nötige Sorgfalt anzuwenden und nur Maßnahmen zu ergreifen oder Hilfsmittel einzusetzen,die eine Beschädigung der Leitungen ausschließen. Vor Beginn der Erdarbeiten muß die genaue Lage der Leitungen durch Querschläge festgestellt werden.Falls im Zuge der Bauarbeiten Leitungen durch das Unternehmen oder seine Erfüllungsgehilfen beschädigt werden,so haftet das Unternehmen für alle den Stadtwerken daraus entstehenden Schäden oder Wertminderungen.
Der vorhandene Leitungsbestand mit den dazugehörigen Schiebern, Hydranten bzw. Schiebergruppen sowie Straßenkappen und die Beschilderung für Trinkwasser und Gas sind durch die Baufirma fachgerecht zu sichern.
Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Gas kann von der Neustädter Straße und vom Drosselweg gesichert werden.Der Erschließungsbeginn ist den Stadtwerken 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

5.2.2. Abwasserentsorgung

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über eine zentrale Abwasserentsorgung des zuständigen Abwasserzeckverbandes "Fahlenkamp" in Ludwigslust, deren Mitglied die Gemeinde ist, entsorgt.Mit dem Bau der Planstraße (Drosselweg) als Verbindung vom Drosselweg bis zur Neustädter Straße wird gleichzeitig die erforderliche Abwaserleitung verlegt.
Mit dem Baubeginn ist eine **örtliche Einweisung** der Baufirma durch den Abwasserzeckverband Fahlenkamp durchzuführen.Die Baufirma ist darauf

hinzuweisen,daß sowohl die beiliegenden Pläne wie auch anderweitige Trassenangaben nur annähernd die Lage der Leitungen wiedergeben. Der Unternehmer verpflichtet sich,wenn Leitungen im Arbeitsbereich vorhandern sind, bei den Bauarbeiten die nötige Sorgfalt anzuwenden und nur Maßnahmen zu ergreifen oder Hilfsmittel einzusetzen,die eine Beschädigung der Leitungen ausschließen.Vor Beginn der Erdarbeiten muß die genaue Lage der Leitungen durch Querschläge festgestellt werden. Falls im Zuge der Bauarbeiten Leitungen durch das Unternehmen und seine Erfüllungsgehilfen beschädigt werden, so haftet das Unternehmen für alle dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp daraus entstehenden Schäden oder Wertminderungen.
Die Erschließung des Plangebietes mit einer Schmutzwasserkanalisation wird durch das Ingenieurbüro Prowa Ludwigslust geplant.Der Erschließungsbeginn ist dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp 6 Monate vorher anzuzeigen.

5.2.3. Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in Wohngebieten durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 l/min. über 2 Stunden zu sichern.Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe,Teiche,Brunnen und das öffentliche Trinkwassernetz zur Entnahme dienen können.Die Abstände der Unterflurhydranten sind nach dem Regelwerk des DVGW,Arbeitsblatt 331 anzuordnen.Das öffentliche Trinkwassernetz sollte nur für die Branderstbekämpfung genutzt und dann wenn möglich,auf andere Löschwasser resoursen ausgewiechen werden.Für die Berechnung und Erfassung ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von der Entnahmestelle bis zum zu schützenden Objekt) zulässig.Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen und anzulegen,daß sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

5.3. Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Regenwasser ist zur Grundwasserneubildung entsprechend den örtlichen Bedingungen zu versickern. Das Regenwasser von befestigten Fahrflächen (Drosselweg) ist ebenfalls zu versickern.
Die Bodenbeschaffenheit läßt lt. Aussagen des Geologischen Landesamtes zum Flächennutzungsplan eine Verrieselung zu.
Aus Gründen des Gewässerschutzes sollte die Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über offene Anlagen unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten bewachsenen Bodenzone flacher Versickerungsmulden,die parallel zur Fahrbahn anzuordnen wären, erfolgen.

5.4. Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen SWR durch den Landkreis Ludwigslust.Hierbei ist zu beachten:

1. Die Standort /Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter (MGB) sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises erfolgen.

2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen.
4. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26,0 t eingesetzt.
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz:
   - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
   - Container in den Größen von 2 bis 40 m3

5.4.1. Abfallwirtschaft

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt,Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern,Boldebucker Weg 3,18276 Gülzow, anhand der Er - fassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.
Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung das Vertrauen,daß die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen,daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.
Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten.
Unbelasteter Bauschutt ist in einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen.Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten.
Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien gelagert werden.Belasteter Boden - aushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.
Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind unbelastete Bodenaushebungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen,so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.
Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind zu berücksichtigen:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die"Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln - (LAGA,Stand 06.11.1997)" zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert-Z-O) zu verwenden.
2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
3. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind an dem betreffenden Standort keine altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten bekannt.
   Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

4. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein,ist bei der unteren Wasserberhörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasser - rechtliche Entscheidung zu stellen.Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl.M-V 1995,Nr.15,S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

5.4.2. Immissions- und Klimaschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes - Immissionsschutzgesetz genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig sind. Jedoch sind in der Gemarkung der Gemeinde Groß-Laasch folgende BImSch-Anlagen bekannt:
- LEV Groß-Laasch , Gülleanlage
- Schützenverein Groß-Laasch , Schießstand

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz.Davon ist bei allen weiteren Planungen auszugehen.
Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

a) Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A)
nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

5.5. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der WEMAG. Die Anschriften der anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.

Die Straßenbeleuchtung soll der Ortslage angepaßt werden.
Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume.Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungs - plan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekannt zu geben. Dies ist notwendig, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen.

5.6. Gasversorgung

Die Gemeinde Groß - Laasch ist an ein Versorgungssystem mit Erdgas angeschlossen. Das Plangebiet kann über die Neustädter Straße an dieses Versorgungssystem angeschlossen werden (siehe auch Pkt.5.2.1.).

5.7. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Groß-Laasch ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich Ludwigslust angeschlossen. Die Deutsche TELEKOM soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden.

6. Liegenschaften des Landes

Im Plangebiet sind keine Liegenschaften des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

6.1. Liegenschaften der Deutschen Bahn AG

Es wird davon ausgegangen, daß **keine Liegenschaften der Deutschen Bahn AG berührt bzw. überplant werden.**
Bei Planungen im Bereich von Bahnanlagen ist zu beachten:

1. Durch den Flächennutzungsplan oder durch Bebauungspläne dürfen keine bahneigenen Flächen in Anspruch genommen werden.

2. Bei der Bebauung darf es zu keiner Unterschreitung der Abstandsflächen nach LBauO MV und damit einer Übertragung von Baulasten auf DB AG-Gelände kommen.
3. Mit Lärmbelästigungen,Erschütterungen sowie Emmissionen aus dem Eisenbahnbetrieb muß gerechnet werden und es können aus dieser Tatsache keine Haftungsansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.
4. Lärmschutzbauwerke sind nicht auf dem Gelände der DB AG und für die DB AG baulastenfrei zu planen. Es gelten die o.g. Abstandsforderungen der Landesbauordnung.Die Bauunterlagen mit Baugrundgutachten und Standsicherheitsnachweis für die Lärmschutzmaßnahme sind rechtzeitig vor Baubeginn der DB AG zur fachtechnischen Stellungnahme vorzulegen.
5. Eine Längsverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf DB AG - Gelände wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
6. Beleuchtungsanlagen,Werbeeinrichtungen u.ä. sind so zu gestalten,daß eine Blendung des Eisenbahnbetriebes und eine Verwechlung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.
7. Grenzmarkierungen und Kabelsteine der DB AG dürfen nicht entfernt,verändert oder verschüttet werden.
8. Durch Belange der Bauleitplanungen dürfen die Standsicherheit von Bahnkörper und Gleisanlagen sowie die Betriebssicherheit des Zug - betriebes nicht gefährdet und Bahnanlagen nicht beschädigt werden. Das gilt auch für geplante Eingriffe in den unterirdischen Wasserhaushalt mit Auswirkungen auf benachbarte Bahnanlagen.
9. Für alle zum Schadenersatz verpflichtende Ereignisse, die aus der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben innerhalb des Bauleitplangebietes abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahngrundstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauherr.

7. Grünkonzept

Als Ausgleich für zu versiegelnde Flächen und zur Gewährleistung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bäume und Sträucher sind im Plangebiet folgende Pflanzungen vorzunehmen:

a) Anlegen einer Feldhecke unmittelbar an der westlichen Grenze des Plangebietes zum Schutz gegenüber der freien Ackerfläche als öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 1.030 Quadratmeter

b) Anlegen von Straßenbegleitgrün an der Planstraße A in einer Größe von ca. 570 Quadratmeter als öffentliche Grünfläche
c) Nutzung von weiteren Flächen (siehe Planzeichnung) an der Neustädter Straße, in der Kuhdrift am Drosselweg und an der Abzweigung zur künftigen Erweiterung des Plangebietes in einer Größe von ca. 3.790 Quadratmeter als allgemeine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung
d) Pflanzung von Einzelbäumen an der neuen Verrbindungsstraße auf insgesamt 210 Quadratmeter Fläche
d) durch jeden künftigen Grundstückseigentümer sind auf den privaten Grundstücken Grünanlagen mit heimischen Obstbäumen und Ziersträuchern anzulegen (ca. 9.638 m2)

Pflanzvorschläge für Feldhecke und öffentliche Grünflächen

Bäume:	Feldahorn	(Acer campestre)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
	Wintereiche	(Quercus petraea)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
	Stieleiche	(Quercus robur)	3xv m.Db. STU 14-16 cm

Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn (Crateagus monogyna)	Str.2xv,60-100 cm
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Str.2xv,60-100 cm
	Haselnuß (Coryllus avellana)	Str.2xv,60-100 cm
	Heckenrose (Rosa canina)	Str.2xv,60-100 cm
	Schneeball (Vibirnum opulus)	Str.2xv,60-100 cm
	Brommbeere (Rubus fructicosus)	1j.S. 50-80 cm

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde

In der Gemarkung Groß-Laasch,Flur 4,Flurstück 335 sind auf einer Fläche von 3.600 m2 Aufforstungen mit Laubbäumen durchzuführen.

Zeitraum der Ausgleichsmaßnahmen

Alle Pflanzungen und Grünanlagen sind bei der Hälfte der Bebauung zu beginnen und ebenfalls mit Abschluß der Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei ist eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege,einschließlich der erforderlichen Nachpflanzpflicht in gleicher Art und Qualität durch die Eigentümer zu gewährleisten.

8.0 Städtebauliche Gestaltung

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (Dachgeschoß ausgebaut) für insgesamt **16 Wohneinheiten**.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird max.mit 0,2 festgesetzt.Die Grundflächen zahl darf gemaß § 19 BauNVO für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

8.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan sind aufgrund der vor - handenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken), so daß insgesamt **16 WE nicht überschritten werden**.
Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5,00 m von den Planstraße A (Drosselweg) festgesetzt. Garagen und Carports können auf den gesamten Grundstücksflächen errichtet werden.Weitere Nebengebäude für gärtnerische Belange und Kleintieranlagen sind in den hinteren Grundstücksflächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zu errichten.Auf den Grundstücken Nr. 5,6 und 14 ist von den Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze am Gewässer II.Ordnung **grundsätzlich keine Bebauung** zulässig.

8.3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach der Landesbauordnung M-V

8.3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,25 m festgesetzt.Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

8.3.2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von max.II (eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß) bis zu max. 1,00 Meter.Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

8.3.3. Dachneigungen und Dachformen

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD),Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad bis zu 48 Grad zulässig.

8.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen(gemessen an der Traufe).
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B.Gesimsen, Dachrinnen und Erker.
Bei ebenerdigen Garagen, Carports und Nebengebäuden kann als Ausnahme ein Flachdach zugelassen werden.

8.3.5. Außenwandflächen

Außenwände können mit Verblendsteinen in Ziegelformat,als Putz oder Holzverkleidung gestaltet werden.Der Putz sollte einen der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhalten.Die Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig.

8.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

8.3.7. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung sollen mit Hecken und Sträuchern oder Zäune aus Holz,bzw. Stein erfolgen. Maximale Höhe 0,80 m über Oberkante Straße.

8.4. Flächengliederung

- Grundstücksflächen	ca.	13.763	m2
- Verkehrsflächen	ca.	2.337	m2
- Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	ca.	780	m2
- Feldhecke	ca.	1.030	m2
- sonstige Grünfläche	ca.	3.790	m2
Gesamt	ca.	21.700	m2

Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Gemeinde Groß-Laasch am 01.02.00 .

Groß - Laasch, den 01.02.2000 .

Helbing
Bürgermeisterin

(Siegel)