

**Bebauungsplan „An der Kuhdrift“,
der Gemeinde Groß Laasch**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.4 „An der Kuhdrift“

SATZUNGSEXEMPLAR

**ausgearbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe-Kollwitz-Straße 27
19288 Ludwigslust**

Planungsstand: Juli 2008

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1.0.	Lage des Baugebietes	3
2.0.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1.	Kartengrundlage	3
2.2.	Rechtsgrundlagen	3
3.0.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.3.	Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde Groß Laasch	4
3.4.	Situation in der Gemeinde Groß Laasch	4
4.0.	Standort	5
4.1.	Geographische Lage	5
4.2.	Geologie und Hydrogeologie	5
4.3.	Nutzungsbeschränkungen	5
4.4.	Denkmalschutz	6
5.0.	Erschließung	7
5.1.	Allgemeines	7
5.2.	Verkehrsflächen	7
5.3.	Versorgung und Entsorgung	7
5.3.1.	Trinkwasserversorgung	8
5.3.2.	Gasversorgung	8
5.3.3.	Abwasserentsorgung	8
5.3.4.	Löschwasserbereitstellung	8
5.3.5.	Regenwasserentsorgung	8
5.3.6.	Müllentsorgung	9
5.3.7.	Energieversorgung	9
5.3.8.	Fernmeldeversorgung	9
6.0.	Abfallentsorgung	10
6.1.	Altlastenkataster	10
6.2.	Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes	10
7.0.	Immissions- und Klimaschutz	11
8.0.	Liegenschaften des Landes	11
9.0.	Bodenordnungsverfahren	11
10.0.	Umweltschutz / Eingriffs- u. Ausgleichsregelung	11
10.1.	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	12
10.2.	Zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	13
11.0.	Städtebauliche Gestaltung	14
11.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
11.2.	Bauweise	14
11.3.	Gestalterische Festsetzungen	14
11.3.1.	Sockelhöhe	14
11.3.2.	Drempel und Drempelhöhe	14
11.3.3.	Dachneigung und Dachformen	15
11.3.4.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	15
11.3.5.	Außenwandflächen	15
11.3.6.	Ordnungswidrigkeiten	15
12.0.	Flächengliederung	15
Anlagen:	Umweltbericht	
	Grünordnungsplan	

1.0. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Kuhdrift“ der Gemeinde Groß Laasch befindet sich nordwestlich des Gemeindezentrums.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im NORDEN durch die Gebäude der Neustädter Straße
- im SÜDEN durch die Kuhdrift
- im OSTEN durch den Amselweg
- im WESTEN durch die Gebäude des Drosselweges

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 322,323,324,325,326,327/1,328/2,329, 330/2,331/2,332/2,333/2,334/2,335/3, 336/4 der Flur 2 der Gemarkung Groß Laasch. Der Bebauungsplan umfasst einen Gesamtbereich von ca. 3,3021 Hektar.

2.0. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente eine Umringvermessung im Maßstab 1 : 500 auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 3840 durch das Vermessungsbüro Urban in Ludwigslust.

2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I.S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04. 2006 (GVOBl. M-V S. 120)

3.0. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Kuhdrift“ gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit den § 2 Absatz 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Groß Laasch am 12.12.2006 beschlossen.

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm WESTMECKLENBURG gehört die Gemeinde Groß Laasch zum strukturschwachen ländlichen Raum im Einzugsbereich des Mittelzentrums LUDWIGSLUST.

„Die besonders strukturschwachen Teile der Ländlichen Räume sind in ihrer wirtschaftlichen und *infrastrukturellen Entwicklung* in verstärktem Maße zu fördern. Damit sollen einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt und eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.“ (RROP – 1996 - Seite 21 Pkt.1.2.2.)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde vorab über das Planungsbüro von der Planungsabsicht der Gemeinde beteiligt..

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Laasch verfügt seit dem 26. 03. 1999 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplan mit der Aufnahme von Ausgleichs- und Gemeinbedarfsflächen ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung am 24.Juni 2006 in Kraft getreten.. Der Bebauungsplan Nr. 4 „An der Kuhdrift“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde Groß Laasch für eine Wohnbebauung

Bisher wurden in der Gemeinde Groß Laasch für eine Wohnbebauung die Bebauungspläne „Wiesengrund“ und „Drosselweg“ beschlossen. Alle Plangebiete sind ausgeschöpft und es besteht seit dem vorigen Jahr weiterer dringender Bedarf an Wohnbauflächen.

3.4. Situation in der Gemeinde Groß Laasch und Notwendigkeit der Gebietsplanung

Die Gemeinde Groß Laasch gehört zum Amt Ludwigslust-Land mit Sitz in 19288 Ludwigslust, Wöbbeliner Straße 5 . Die Entfernung der Gemeinde zu den nächsten Städten beträgt nach Ludwigslust 4 Km, Neustadt-Glewe 5 Km und nach Grabow 7 Km.

In den letzten 15 Jahren erfolgte eine rege Bautätigkeit sowohl im Neubau von Eigenheimen sowie gleichzeitig bei der Renovierung und Instandhaltung alter Gebäudesubstanzen im Ort. Somit konnte die Einwohnerzahl seit 1990 erhöht werden.

Einwohnerentwicklung :

	03.10.1990	31.12.1998	31.12.2005	31.12.2006
Einwohner (Anzahl)	953	1.094	1.061	1.041

Die leicht rückläufige Einwohnerzahl seit dem Jahre 1998 ist auf eine mangelnde Bereitstellung von Wohnungen bzw. Bauland zurückzuführen. So sind in den letzten Jahren bereits mehrere Bewerber für Bauland in andere Orte ausgewichen. Der Gemeindevertretung liegen seit dem vorigen Jahr (2006) mehr als zehn Anträge auf Wunsch von Bauland vor.

4.0. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet „An der Kuhdrift“ liegt im nordwestlichen Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet zwischen der Neustädter Straße, dem Drosselweg, der Kuhdrift und dem Amselweg ab. Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2. Geologie und Hydrogeologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen (im Flächennutzungsplan) überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden 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 keiner Trinkwasserschutzzone.

(aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zum Flächennutzungsplan vom 15.01.1998, Az.: 6522-Pe/Ste IG-357/97)

4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus **geologischer und hydrogeologischer** Sicht liegen aus gegenwärtiger Standortkenntnis nicht vor.

Aus Gründen des **Naturschutzes** liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume im östlichen Bereich am Amselweg und im nördlichen Bereich am Gewässer II.Ordn. Nr. 021257005 keine weiteren Nutzungsbeschränkungen vor.

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelasteter Bereich** bekannt (*Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz MV- Munitionsbergungsdienst vom 29.12.97 AZ.: LK-30-213.54-2768/97 zum Flächennutzungsplan*).

Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzel-funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitions-bergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Außerhalb der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein **Gewässer II. Ordnung** (Nr. 021257005). Gemäß § 81 Absatz 1 Landeswassergesetz ist am Gewässer II.Ordnung ein 7 m breiter Schutzstreifen jeweils landseits der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten (z.B. Hochbauten und Zäune). In Absprache mit dem zuständigen Wasser und Bodenverband wird am o.g. Gewässer II.Ordnung auf der Südseite ein ca. 3 - 7 m breiter Rasenstreifen und danach eine 5 m breite Straße geplant, damit von dieser aus die Reinigung und Pflege des Gewässers möglich ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Bau der Plan-straße A teilweise im Bereich des 7 m Schutzstreifens der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich **keine Baudenkmale**. Gemäß den Aussagen der Landesdenkmalschutzbehörde zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Laasch (*Stellungnahme vom 11.03.1998 Az.: SW 97/633*) sind im Plangebiet des Bebauungsplanes ebenfalls **keine Bodendenkmale** bekannt. Im Rahmen der Erdarbeiten können aber jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Aus diesem Grunde ist zu berücksichtigen:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

5.0. Erschließung

5.1. Allgemeines

Gemäß Kataster- und Vermessungsgesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVO-BI. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2002 (GVO-BI. M-V S. 170)) ist das Kataster und Vermessungsamt des Landkreises Ludwigslust vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

5.2. Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes „An der Kuhdrift“ erfolgt über Gemeindestraßen vom Drosselweg über die Planstraßen A,B und C zum Amselweg bzw. zur Kuhdrift (Planstraße D und E) - siehe Planzeichnung.

Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Die öffentlichen Grünflächen an den Planstraßen B und C dürfen für eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden, von der Planstraße D ist je Grundstück eine Auffahrt über den vorhandenen Graben zulässig.

Für neu angelegte Straßen besteht für den Baulastträger (die Gemeinde) die Pflicht der Widmung gemäß § 7 Absatz (1) bis (3) Straßen- und Wegegesetz M-V.

Der angedachte Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine Versickerung in Mulden mit einer Überlaufmöglichkeit in das nördlich des Plangebietes liegende Gewässer II.Ordnung.

Die Benutzung des Gewässers zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Straßen bedarf gemäß § 2 Absatz 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts der behördlichen Erlaubnis und ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust im Rahmen der Erschließungsplanung zwecks wasserwirtschaftlicher Entscheidung zu beantragen.

5.3. Versorgung und Entsorgung

Hinweis zur Trinkwasser- und Gasversorgung

Im Zuge der Erschließung mit Gas- und Trinkwasserleitungen werden auf die Grundstücke keine Hausanschlüsse vorverlegt. Durch die Möglichkeit anderer Energieträger zu nutzen, z.B. Erdwärme, werden keine Gashausanschlüsse benötigt. Es würden somit für den Netzbetrieb zusätzliche Kosten für die Vorverlegung und für den Rückbau der Hausanschlüsse entstehen.

Um die Erschließung der einzelnen Grundstücke zu realisieren und das Öffnen der neuen Asphaltstraße zu verhindern, ist für die Gas- und Wasserversorgungsleitungen eine Trasse außerhalb der asphaltierten Straße vorzusehen.

5.3.1. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Groß Laasch wird von den Stadtwerken Ludwigslust mit Trinkwasser versorgt. Das geplante Wohngebiet „An der Kuhdrift“ kann an das vorhandene Trinkwassernetz der Gemeinde Groß Laasch angeschlossen werden. Hierzu sind in Vorbereitung der Erschließungsplanung rechtzeitig Absprachen mit dem Versorgungsträger erforderlich.

5.3.2. Gasversorgung

Die Gemeinde Groß Laasch ist an das zentrale Netz der Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow angeschlossen. Das neue Plangebiet kann deshalb ebenso an dieses Netz angeschlossen werden. Mit Planung der Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig entsprechende Absprachen mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow zu treffen.

5.3.3. Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Groß Laasch ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp. Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde über ein zentrales Abwassernetz. Im Drosselweg (Einfahrt zur Kuhdrift) ist bereits ein Anschluß für das neue Plangebiet vorgesehen, da das gesamte Plangebiet ebenfalls zentral entsorgt werden soll. Die Planung der Erschließungsmaßnahmen ist bis zum Herbst des Vorjahres des Baubeginns dem AZV mitzuteilen, damit rechtzeitig finanzielle Mittel eingeplant werden können. Hierzu ist im Vorfeld eine konkrete Abstimmung zwischen der Gemeinde, dem Amt Ludwigslust-Land und dem AZV erforderlich.

5.3.4. Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in einem Allgemeinen Wohngebiet durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 Liter pro Minute über zwei Stunden zu sichern. Eine Branderstbekämpfung ist durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr und Unterflurhydranten zu gewährleisten. Danach ist unverzüglich auf andere Wasserentnahmestellen, wie z. B. Bohrbrunnen und natürliche Gewässer auszuweichen. Die nächsten Bohrbrunnen liegen im Bereich der Kreuzung Gartenweg/Neustädterstraße und am Spielplatz der Kita in der Ludwigsluster Straße. Zur Gewährleistung der Grundversorgung im Planbereich ist in der Planstraße A ein weiterer Flachspiegelbrunnen zu bauen (siehe Planzeichnung). Die Löschwasserversorgung über Brunnen ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

5.3.5. Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen (Planstraßen A – C) wird über Versickerungsmulden mit einem Überlauf in das nördlich des Plangebietes liegende Gewässer II. Ordnung versickert. Hierzu ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Genehmigung (Einleitgenehmigung) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.3.6. Müllentsorgung

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.

Die Entsorgung erfolgt durch die durch den Landkreis Ludwigslust beauftragten Entsorgungsunternehmen. Hierbei ist zu beachten:

- die Standort- / Stellplatzwahl für benötigte Großbehälter (MGB) sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen,
- 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,
- die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen,
- es werden Nutzfahrzeuge und andere Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26 t eingesetzt,
- als Entsorgungsbehältnisse kommen MGB 120 l, 240 l und 1100 l sowie Container in einer Größenordnung von 2 bis 40 Kubikmeter zum Einsatz.

5.3.7. Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG Schwerin. Die Anschriften der neu anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen. Die Gehwegbeleuchtung soll der Ortslage Groß Laasch angepasst werden. Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume und ist rechtzeitig mit der Erschließungsplanung, mindestens sieben Monate vor Baubeginn der WEMAG AG mitzuteilen. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen.

5.3.8. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Groß Laasch ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich LUDWIGSLUST angeschlossen. Der Empfang von Kabelfernsehen ist möglich. Die Deutsche Telekom soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, damit Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsräumen vorgesehen werden können. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Bei Tiefbauarbeiten ist darauf zu achten, dass Anlagen der Telekom nicht beschädigt werden. Die Bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim zu informieren.

6.0. Abfallentsorgung

6.1. Altlastenkataster

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M – V, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

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 Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

6.1. Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes

Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist 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 Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind unbelastete Bodenaushubungen 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. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl.I.T.I.Nr. 36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-O der LAGA einzuhalten.

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 eine Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
3. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVO-BI. MV 1995,Nr. 15, S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

7.0.Immissions- und Klimaschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig sind. Jedoch sind in der Gemarkung 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 der Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags von 06.00 bis 22.00 Uhr 55 dB (A) , nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr 40 dB (A). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Desweiteren sind die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2001 mit den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen zu beachten (u.a. Einsatz von Natriumdampflampen für die Straßenbeleuchtung).

8.0.Liegenschaften des Landes

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

9.0. Bodenordnungsverfahren

Das Amt für Landwirtschaft Wittenburg , vertreten durch die Flurneuordnungs – behörde, hat für das dargestellte Gebiet (Plangebiet) ein Bodenordnungsverfahren angeordnet. Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens werden u.a. öffentliche Straßen, Wege und Gehwege gefördert. Fördermittelempfänger ist die Gemeinde. Somit bedürfen Baumaßnahmen im Bereich geförderter Wege und Straßen der Genehmigung der Flurneuordnungsbehörde. Diese Genehmigung ist vor jeder Baumaßnahme, die nicht im Rahmen der öffentlichen Dorferneuerung stattfindet, zu beantragen.

10.0. Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt zu vermeiden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist mittels einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage zur Begründung) ein erforderlicher Ausgleich , wenn möglich im Plangebiet selbst , zu schaffen. Die Fläche zur Bepflanzung einer Feldhecke (Pkt. 2.1. der textlichen Festsetzungen) an der westlichen Grenze des Plangebietes zu den Grundstücken im Drosselweg ist als gesonder-tes Flurstück im Eigentum der Gemeinde auszuweisen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Anlage zur Begründung).

Bei der Umsetzung der Umwelt- und Naturschutzrechtlichen Belange ist beim LUNG in Güstrow vorsichtshalber die Erteilung einer Ausnahme / Befreiung entspr. § 43 bzw. 62 Bundesnaturschutzgesetz zu erwirken, da Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden können.

10.1. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Ausgleich für die Versiegelung sowie zur Gestaltung und Gliederung einzelner Straßenräume sind an den Erschließungsstraßen gem. Planzeichnung hochstämmige, heimische Laubbäume in den jeweils angegebenen Qualitäten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sowie bei Abgang zu ersetzen:

1. Auf der Fläche I an den Planstraßen B und C jeweils 10 Stück Rotdorn (*Crataegus Laevigata*, *Paul's Scarlett*) Hochstämme, 16-18 cm Stammumfang.

Auf der Fläche II einseitig an der südlichen Erschließungsstraße (Planstraße E) Jeweils am Anfang und an den Einmündungen großkronige Laubbäume, 2 Stck. Linden (*Tilia cordata*) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang, 5 Stück Eichen (*Quercus robur*) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang und mittelkronige Laubbäume 5 Stück Hainbuche (*Carpinus betulus*) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang, 4 Stück Feldahorn (*Acer campestre*) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang und 2 Stück Winterlinde (*Tilia cordata Ranchow*) Hochstämme 16 – 18 cm Stammumfang.

Auf der Fläche III an der Planstraße A und deren Verlängerung in Richtung Planstraße D im Norden des Plangebietes 17 Stück Winterlinde (*Tilia cordata Ranchow*) Hochstämme 16-18 cm Stammumfang.

2. Als Ausgleich für die Versiegelung und zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild, zu Verbesserung des Siedlungsklimas, als Lärm- und Sichtschutz sowie zur Gestaltung und Gliederung des neuen Wohngebietes ist an der westlichen Grenze zum B-Plan Drosselweg eine 5 m breite Hecke mit Überhältern aus heimischen, standortgerechten Arten (lt. Vorschlagsliste des GOP) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche zur Pflanzung der Feldhecke ist als gesondertes Flurstück auszuweisen und muss im Eigentum der Gemeinde bleiben. Überhälter (STU 14-16 cm) und Sträucher (Höhe 80 – 100 cm) gem. Vorschlagsliste des GOP.

3. Als Ausgleich für die Versiegelung sowie zur Gestaltung sind auf allen künftigen Grundstücken durch die Grundstückseigentümer mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme 16-18 cm) oder Obstbäume (Hochstamm 12 – 14 cm STU) lt. Vorschlagsliste des GOP zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
4. Als Minderung des Verlustes der Biotoptypen und zu Gestaltungszwecken sind im Bereich der Kuhdrift (Fläche V) öffentliche Grünflächen mit Landschaftsrasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan sind zum vollständigen Ausgleich des Kompensationsbedarfs weitere Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Externe zusätzliche Ausgleichsfläche:

In der Gemarkung Groß Laasch, Flur 4, Flurstück 304 ist eine Fläche von 8802 Quadratmeter Abbauand (ehemalige Sperrmülldeponie, die im Jahre 1993 verfüllt wurde) als Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten mit dem Entwicklungsziel naturnaher Eichen-Buchenwald gemäß Bescheid der zuständigen Forstbehörde vom 23.10.07 und 10.12.07 (liegt der Verfahrensakte bei). Eine Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und der Altlastenbehörde des Landkreises Ludwigslust wurde im Rahmen der Planung hierzu erteilt. In der Nähe der Aufforstungsfläche befindet sich ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung Nr. 021257001. An diesem Gewässer sind gemäß § 81 Landeswassergesetz in einem Abstand von 7 Meter von der Rohrmitte keine Pflanzungen durchzuführen. Die geplante Waldfläche dient als Ausgleich für die Versiegelung, gleichzeitig erfolgt eine Optimierung aller Landschaftspotentiale. Eine wirtschaftliche Nutzung unterbleibt. Es finden lediglich Pflegemaßnahmen statt, die aus Naturschutzsicht erforderlich werden.

Der Aufbau erfolgt so, dass sich auf einer Breite von ca. 20 m ein naturnaher Waldrandaufbau entwickeln kann. Hierzu werden in einem Streifen von ca. 10 m Tiefe hauptsächlich Saumgebüsch sowie in geringeren Anteilen Baumarten II. Ordnung und in einer Tiefe von ca. 10 – 20 m hauptsächlich Bäume I. und II. Ordnung sowie in geringeren Anteilen Sträucher gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt mit Pflanzabständen von ca. 1 x 1,8 m. In den inneren Bereichen der Aufforstungsfläche werden hauptsächlich Baumarten der I. Ordnung sowie einige II. Ordnung gepflanzt. Die Bestandsbäume sind mit in die Planung zu integrieren. Die Größe der reinen Aufforstungsfläche beträgt ca. 7.000 qm. Die Artenzusammensetzung der Aufforstungsfläche ist dem Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Beendigung der Baumaßnahme folgt, auszuführen.

11.0. Städtebauliche Gestaltung

11.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „An der Kuhdrift“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (mit möglichem ausgebautem Dachgeschoß) für maximal 19 Wohneinheiten bei einer möglichen Mindestgrundstücksgröße von 800 Quadratmeter. Die Bebauung erfolgt in mehreren Bauabschnitten entsprechend dem jeweiligen Bedarf in einem Zeitraum bis zu acht Jahren. Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,2 festgesetzt. Sie darf gemäß § 19 BauNVO für Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

11.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Plangebiet sind auf Grund der vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken), so dass insgesamt 19 WE nicht überschritten werden. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind wie aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich , 5,00 m von den Grundstücksgrenzen an den Planstraßen B und C entfernt. Garagen, Carports und weitere Nebengebäude sind gemäß § 23 BauNVO in den Baugrenzen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme an der straßenseitigen Baugrenze zur Hauptnutzung zulässig.

11.3. Gestalterische Festsetzungen

11.3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist bis maximal 1,00 Meter zulässig.. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straßenfläche und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

11.3.2. Drempele und Drempele Höhe

Drempele sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von 1,0 (eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß – maximal bis zu zweidrittel der Grund – fläche des Gebäudes) bis zu einer Höhe von 1,00 Meter. Die Drempele Höhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

11.3.3. Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppel-Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 48 Grad zulässig. Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

11.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen 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.

11.3.5. Außenwandflächen

Außenwände sind mit Verblendsteinen in Ziegelformat als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. der obere Teil der Giebelwände) herzustellen.

Eine Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig. Holzblockhäuser sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

11.3.6. Ordnungswidrigkeiten

Bauherren die gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 11.3.1. bis 11.3.5. verstoßen, handeln ordnungswidrig. Der Verstoß kann gemäß Landesbauordnung (LBauO) M – V § 84 Absatz 3 mit einem Bußgeld geahndet werden. Kein Verstoß liegt vor, wenn eine Abweichung legitimierende Entscheidung nach § 67 der LBauO M – V vorliegt.

12.0. Flächengliederung

- Bauflächen (WA)	ca.	20.677	m2
- Verkehrsflächen	ca.	5.665	m2
- Grünflächen	ca.	6.679	m2

Gesamtfläche:	ca.	33.021	m2
---------------	-----	--------	----

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.07.2008 gebilligt.

L a u
Bürgermeister

