Amt Ludwigslust-Land
Gemeinde Groß Laasch

2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.3

„Drosselweg“

Begründung

Stand: März 2004

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

2. Geltungsbereich

3. Bauliche und sonstige Nutzung

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5. Eingriff und Auslgeich für Natur und Landschaft

1. Allgemeines

Die Gemeinde Groß Laasch ist Mitglied der Amtsverwaltung Ludwigslust-Land im Landkreis Ludwigslust.
Sie liegt ca. 5 km von der Kreisstadt Ludwigslust entfernt an der Bundesstraße B 191 und gehört mit ca. 1.000 Einwohnern zu den größeren Gemeinde des Amtes.

Durch die Nähe zur Kreisstadt ist Groß Laasch eine wachsende Gemeinde, die ländliches Flair in geringer Entfernung zur Stadt bietet.

Die Gemeinde Groß Laasch hat am 25.März 1999 den Aufstellungsbeschluss und am 01.Februar 2000 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.3 „Drosselweg" gefasst. Der B-Plan wurde mit Datum vom 28.Februar 2000 genehmigt; seit dem 22.März 2000 ist er rechtskräftig.

Am 07.Dezember 2000 hat die Gemeinde Groß Laasch den Aufstellungsbeschluss und am 01.März 2001 den Satzungsbeschluss für die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Drosselweg" gefasst. Die 1.vereinfachte Änderung des B-Planes ist seit dem 03.Mai 2001 rechtskräftig.

Die Änderung umfasst
- eine andere Lösung der Oberflächenentwässerung der Art, dass zwei Regenrückhaltebecken in Form von Naturteichen angelegt wurden;
- parallel dazu ist die Ausgleichsberechnung für den Eingriff in die Natur überarbeitet worden.

In der Beratung der Gemeindevertretung am 20.Februar 2003 wurde der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die 2.Änderung des B-Planes beschlossen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren realisiert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erschlossenen Baugrundstücke sind bis auf eines veräußert und sind bzw. werden bebaut.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bauleitplanes.

3. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Baugrundstücke des Geltungsbereiches sind zu ca. ¾ bebaut.

Bei der Prüfung der Bauvorhaben durch die Bauordnungsbehörde des Landratsamtes Ludwigslust wurde festgestellt, dass die Platzierung der Grundstücksauffahrten im rechtskräftigen B-Plan nicht mit den tatsächlich gebauten übereinstimmt.
Den jetzt Antrag stellenden Bauherren wird die Genehmigung verweigert.

Bei der Bauleitplanung war die Gemeinde bei der Festlegung der Grundstücksauffahrten davon ausgegangen, dass die Gestaltung des Straßenraumes gleichmäßig erfolgen sollte.
Bereits bei der Erarbeitung des Erschließungsplanes wurde offensichtlich, dass diese gleichmäßige Festsetzung auf Grund natürlicher Gegebenheiten sowie vorhandener leitungsgebundener

Erschließunganlagen nicht umzusetzen war. Somit wurden für die westliche Straßenseite die Grundstücksauffahren den vorhandenen Bedingungen angepasst.

Auf der östlichen Straßenseite ergibt sich durch die hergestellten Parkflächen auf fast der gesamten Straßenlänge eine mögliche Überfahrung der Fahrbahnabgrenzung. Die bereits errichteten Wohngebäude und die individuelle Grundstücksgestaltung brachten die Erkenntnis, dass auch im Vergleich zur restlichen Bebauung der Gemeinde eine gleichmäßige Festlegung der Grundstücksauffahrten städtebaulich nicht erforderlich ist. Um durch eine mögliche Aufhebung der Festsetzung der Grundstücksauffahrten nicht wieder in Regelungszwang zu kommen, damit für jedes Grundstück nur eine Zufahrt zugelassen wird, wurden die Grundstückszufahrten nun an die Stellen der Realisierung bzw. vorgelegten Bauentwürfe festgesetzt.

Diese Regelungen werden analog für die Hauseingänge angewendet.

Bei der Veräußerung der Baugrundstücke wurden die festgesetzen öffentlichen Grünflächen im B-Plan an der westlichen Grenze der Baugrundstücke teilweise mit veräußert. Um hier Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, sind diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt mit Pflanzempfehlung gemäß Pflanzliste und abgegrenzt zu den weiterhin vorhandenen öffentlichen Grünflächen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen sowie Anlagen sämtlicher Versorgungsträger sind hergestellt; die Anschlüsse auf den einzelnen Baugrundstücken sind gekennzeichnet.

Die Wasser- und Erdgasversorgung ist duch den Zweckverband Stadtwerke Ludwigslust / Grabow gewährleistet. Die Abwasserensorgung übernimmt der Abwasserzweckverband Fahlenkamp.

Die Versorgung mit Strom und anderen Kommunikationsmedien wird u.a. durch die WEMAG, Telekom und Kabel Deutschland gewährleistet.

5. Eingriff und Ausgleich für Natur und Landschaft

Mit der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Drosselweg“ wurde ein überarbeiteter Grünordnungsplan vorgelegt, der weiterhin gültig ist.

Die Pflanzempfehlung wurde jedem Bauherrn mit Grünflächenbindung zur Kenntnis gegeben mit der Bitte um Realisierung. Letzenendes ist die Pflanzliste jedoch nur eine Empfehlung, die nicht zwingend durchzusetzen ist; unabhängig von öffentlichen oder privaten Grün.

Jeder Bauherr innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch offensichtlich bestrebt, seine häusliche Umgebung als Sichtschutz und Grundstücksgestaltung einzugrünen.

März 2004

Bürgermeisterin

Siegel