

**Erläuterungsbericht**  
zur 1. Änderung  
**des Flächennutzungsplanes**  
der Gemeinde Groß Laasch

Die Gemeinde Groß Laasch hat seit dem 26.03.1999 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan ( Genehmigung vom 09. 12.1998 – Az.: VIII 230 d-512.111.54.042).

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. November 2003 wurde mit Beschluß Nr. 244-30-03 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einstimmig beschlossen.

Für alle Änderungen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus wird das Einvernehmen des Amtes für Raumordnung Westmecklenburg eingeholt, damit die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Änderungen , die die Gemeindevertretung wie folgt begründet:

~~4 ) Änderung von ca. 1/3 Fläche des bisherigen Gewerbegebietes „Brandmoor“ in eine Sondergebietsfläche Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ( 1 )~~

~~1.0. Lage des Plangebietes~~

~~Das Baugebiet „Brandmoor“ liegt im Norden der Gemarkung der Gemeinde Groß Laasch und wird begrenzt:~~

~~im NORDEN : durch Waldflächen  
im OSTEN: durch die Eisenbahnlinie Ludwigslust – Parchim  
im SÜDEN: durch die Kreisstraße K 38  
im WESTEN: durch Waldflächen und eine Freifläche an der B 191~~

~~Der Baugebiet umfaßt die Flurstücke 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 70/3, 70/4, 70/6, 70/7, 70/9, 70/11, 70/12, 78/4, 78/5 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 73/7 der Flur 2 Gemarkung Groß Laasch.~~

~~Der Baugebiet umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 13,5 Hektar.~~

Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Laasch, den 08.06.2006

*G. Laasch*



## 2.0. Notwendigkeit der Änderung der Planung / Bestandsaufnahme

### 2.1 Allgemeine Ziele

Die Gemeinde Groß Laasch liegt günstig im Zentrum des Städtedreiecks Ludwigslust, Neustadt-Glewe, Grabow (siehe Übersichtsplan in der Anlage). Von der zentralen Lage konnte die Gemeinde bisher jedoch nur eingeschränkt profitieren. Die starke Verflechtung hat dazu geführt,

dass sich Groß Laasch in den letzten Jahren einseitig zum Wohnstandort entwickelt hat. Der FNP stellt neben dem Gewerbegebiet Brandmoor sowie einer kleinen Gewerbefläche am Bahnhof ausschließlich Wohnbauflächen und Wohngebiete dar. Rund die Hälfte der arbeitenden Bevölkerung muss zum Arbeiten auspendeln, vor allem in die Städte Ludwigslust, Grabow und Hagenow, aber auch nach Schwerin sowie in die Ballungszentren der alten Bundesländer.

Aus heutiger Sicht sind die Gewerbeflächen im Gebiet Brandmoor für einen ländlichen Ort ohne zentrale Funktion überdimensioniert. Als Standorte für produzierendes Gewerbe sind vorrangig Zentrale Orte und die ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte für Gewerbe geeignet (vgl. 6.4(2) RROP).

Die Ausrichtung der Gemeinde Groß Laasch als Gewerbeschwerpunkt erscheint ebenso illusorisch wie unerwünscht und entspricht nicht mehr dem Selbstverständnis der Gemeinde. Ein Verzicht auf die ausgewiesenen Flächen ist jedoch nicht möglich: Zum Einen wäre dies mit Entschädigungsansprüchen seitens der Grundstückseigentümer verbunden. Zum Anderen aber benötigt die Gemeinde dringend Entwicklungsflächen, um ihre einseitig auf das Wohnen ausgerichtete Struktur auf eine breitere Basis zu stellen. Die Gemeinde ist deshalb entschlossen, die voll erschlossenen Bauflächen im Bereich Brandmoor und Bahnhof zur Sicherung ihrer Eigenentwicklung auszunutzen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll der strukturelle Einseitigkeit entgegengearbei-

tet und neue Funktionen angesiedelt werden. Angesichts der Lage in einem besonders strukturschwachen ländlichen Raum, jedoch gleichzeitig auch in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum wird in Übereinstimmung mit dem RROP Westmecklenburg eine Ausrichtung auf gewerbliche und private Freizeitnutzungen angestrebt.

### 2.2. Bestand / Planungsgeschichte

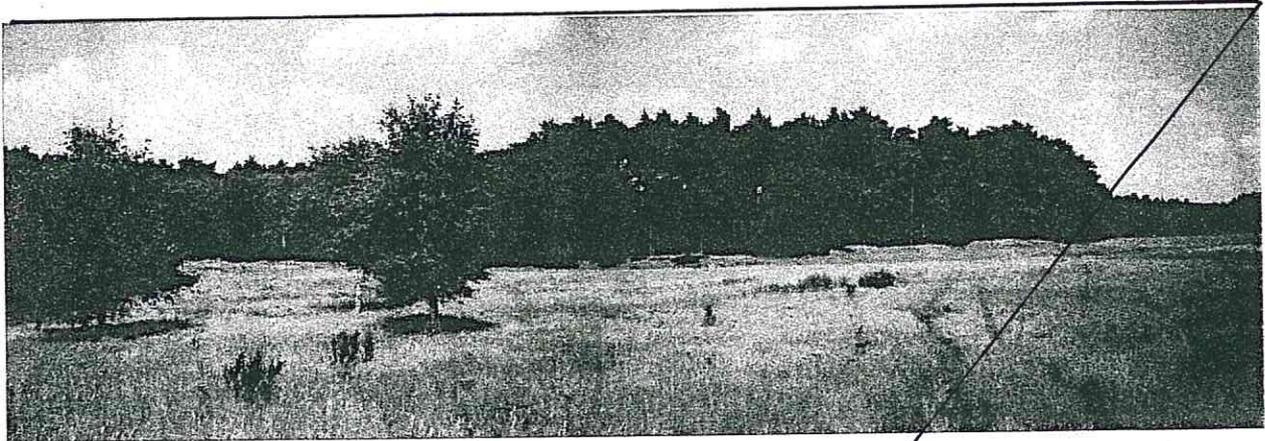
Das Gewerbegebiet Brandmoor ist Produkt des Versprechens auf die „blühenden Landschaften“ im Osten Deutschlands. Waren anfänglich alle Flächen voll plaziert (Anfang 1991), sprangen angesichts der Verzögerung bei der Schaffung von Baurecht nahezu alle Interessenten wieder ab. Der B-Plan wurde mit Datum vom 24.02.1992 genehmigt.

Zur Zeit befinden sich im Plangebiet ein Autohaus, ein Baustoffhandel (Dachdeckerbedarf), zwei Fundamente ehemaliger Lagerhallen sowie ein Versammlungsgebäude einer religiösen ~~Vereinigung~~.

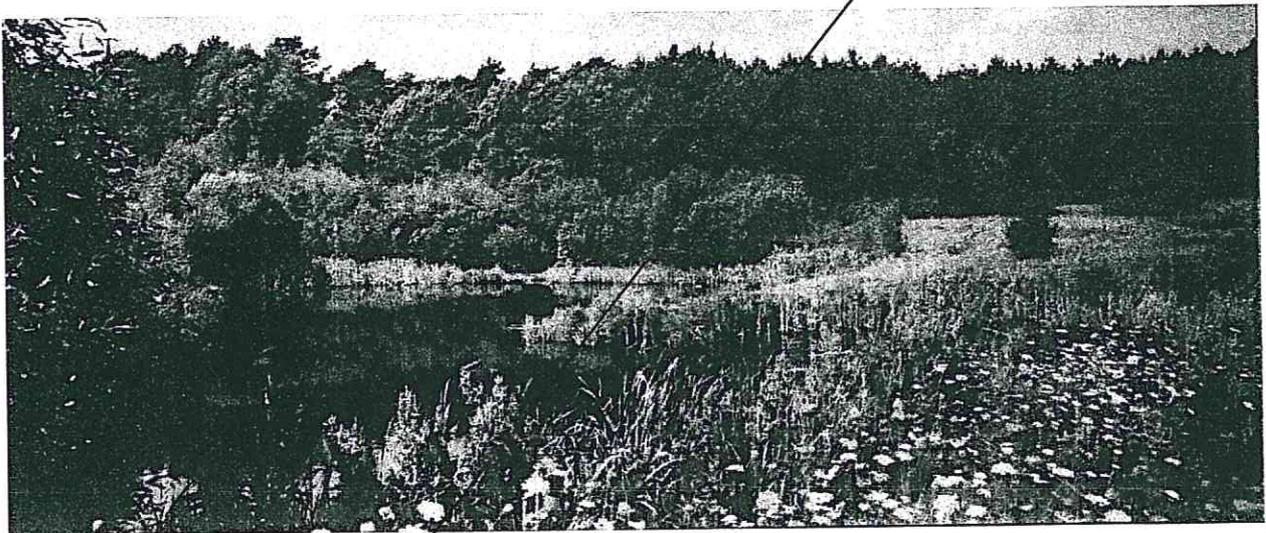
Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Laasch, den 08.06.2006





Blick nach Norden auf den Waldrand



Blick nach Westen auf den Waldrand und den im Gebiet liegenden Regenwasserteich

### 2.3 Lage / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, bezieht sich jedoch nur auf einzelne Festsetzungen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Groß Laasch, an der Gemeindegrenze zum Ort Klein Laasch, Stadt Neustadt-Glewe. Im Süden wird das Gebiet durch die K 38, im Westen durch die B 191 sowie im Osten durch die nicht elektrifizierte Bahnlinie Ludwigslust Neustadt-Glewe begrenzt

Insbesondere der westliche und nördliche Bereich des Gebiets ist angesichts der Lage am Waldrand landschaftlich reizvoll; zudem hat sich der im Plangebiet angelegte Regenwasserteich ~~in den letzten Jahren zu einem naturnahen Kleingewässer entwickelt.~~

Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Lasch, den 04.06.2006



### ~~3.0. Raumordnungspolitische Zielsetzung / Berücksichtigung übergemeindliche Planungen~~

#### Fremdenverkehrsentwicklung

Die Gemeinde Groß Laasch liegt in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum nach 7.2.2 RROP. *In den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden. Damit sollen gleichzeitig ein Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung geleistet und Entwicklungsimpulse für den betreffenden Ländlichen Raum gegeben werden.* Mit der Ausrichtung auf freizeitbezogenes Gewerbe sowie der Ansiedlung ergänzender Freizeitwohnungen wird der raumordnungspolitisch fragwürdige Anspruch von Groß Laasch als Gewerbeschwerpunkt aufgegeben und die Entwicklung in Übereinstimmung mit den natürlichen Ressourcen der Region gebracht.

Angesichts der Lage im Zentrum des attraktiven Städtedreiecks Ludwigslust, Neustadt-Glewe, Grabow eignet sich Groß Laasch für die Ansiedlung von privaten Freizeitwohnanlagen. *Neue Standorte für eigengenutzte Freizeitwohnanlagen sollen in der Regel in weniger beanspruchten Teilen der Fremdenverkehrsräume in Anbindung an bebaute Ortslagen ausgewiesen werden (7.5.2(1) RROP).* Die bestehende technische Infrastruktur am Standort Brandmoor wird durch die Ansiedlung von Freizeitnutzungen besser ausgelastet, ökologisch sensible Bereiche sind nicht betroffen. Zudem stützen sich gewerbliche Freizeiteinrichtungen (Tennisanlage mit Gaststätte) und privates Freizeitwohnen gegenseitig: Das private Freizeitwohnen erfährt durch das Angebot eine Attraktivitätssteigerung, für die Tennisanlage bedeuten die Wochenendhäuser eine gewisse sichere Grundauslastung.

Freizeitwohnanlagen tragen dem Bedürfnis der Bevölkerung insbesondere der größeren Städte nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten Rechnung. Die Anbindung über die Bundesautobahn Hamburg-Berlin ist gut, der Standort ist nicht zuletzt auch von Schwerin aus rasch zu erreichen. Dabei kommen für die Ansiedlung von Freizeitwohnanlagen insbesondere dünnbesiedelte ländliche Räume in Betracht wie das Gemeindegebiet von Groß Laasch (vgl. 7.5.2(1) RROP).

Zur Förderung besonders strukturschwacher Ländlicher Räume ist dabei auf ein ausreichendes Flächenangebot zu achten. *Um zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe mehr privates Kapital in diese Räume zu lenken, ist in begründeten Ausnahmen eine großzügigere Ausweisung von Flächen für Eigenheimbau, Wochenend- und Feriensiedlungen zu prüfen (1.2.2 RROP).*

Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Laasch, den 08.06.2006



Gewerbeflächenentwicklung

Gleichzeitig wird mit der Verringerung der gewerblichen Bauflächen um ca. 3 ha von bislang 11 ha auf zukünftig knapp 8 ha das auch aus regionalpolitischer Sicht überdimensionierte Flächenangebot in der Gemeinde abgebaut.

Bislang wird der Grundsatz, *Gewerbe- und Industrieflächen müssen in einer angemessenen Größe zur Siedlungsstruktur und -größe sowie zur Umgebung stehen*, in Groß-Laasch mit seinen ca. 1050 Einwohnern sträflich vernachlässigt. Vielmehr sollte das *zentralörtliche System und die darauf ausgerichtete Bündelung von infrastrukturellen Einrichtungen insbesondere im Zuge von Achsen sind eine wesentliche Standortvoraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung* darstellen (6.1(3) RROP). *Als Standorte* (für produzierendes Gewerbe) *sind vorrangig Zentrale Orte und die ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte für Gewerbe geeignet* (6.4(2) RROP). *Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten*, so Punkt 6.4(1) RROP, *hat insbesondere dort zu erfolgen, wo besondere Standortvorteile vorliegen. Diese Voraussetzungen sind neben dem Oberzentrum Schwerin insbesondere in den Mittelzentren Wismar und Parchim, in den Mittelzentren mit Teilfunktionen Grevesmühlen, Hagenow und Ludwigslust (in Verbindung mit den Städten Grabow und Neustadt-Glewe) sowie im Unterzentrum Boizenburg vorhanden. Bzw. in Bezug auf Handwerk: Entsprechend ihrer Aufgabe als überörtliche Versorgungsschwerpunkte sind in den Zentralen Orten geeignete planerische Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben zu schaffen* (6.5.(1) RROP).

Die verbleibenden ca. 8 ha Gewerbefläche im Gebiet Brandmoor und am Bahnhof reichen zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde (z.B. Erweiterung / Ansiedlung von lokalen Handwerksbetrieben - auch unter Beachtung der künftigen BAB 14 - für absehbare Zeit aus. Das Amt für Raumordnung Westmecklenburg wurde in mehreren Schreiben und in persönlichen Gesprächen über die Planungsabsichten der Gemeinde umfassend informiert.

#### 4.0. Nutzungskonzept für die Änderung der Planung

Das neue Nutzungskonzept beruht auf drei Säulen, die sich gegenseitig stützen und ergänzen. Gewerbliche Freizeitanlagen, private Wochenendhäuser sowie kleinere Betriebe eines nicht wesentlich störenden Gewerbes ( GEE ) gehen dabei eine spezifische Symbiose ein.

#### 4.1. Tennisanlage als gewerbliche Sporteinrichtung:

In zentraler Lage soll eine gewerbliche Tennisanlage mit ca. 6 Plätzen angesiedelt werden (mit Gaststätte, evtl. mit ergänzenden Angeboten wie Squash und Fitness). Damit soll eine auffällige Marktlücke geschlossen werden, ein entsprechendes Angebot besteht in der gesamten Region mit immerhin knapp 40.000 Einwohnern bislang nicht (Bereitschaft eines Investors liegt bereits vor).

Das Angebot richtet sich sowohl an die ortsansässige Bevölkerung der Region als auch an die Gäste in den Ferieneinrichtungen der umliegenden Tourismusbetriebe in den touristischen Zentren.

Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Laasch, den 05.06.2006



4.2. Wochenendhäuser:

Die Ansiedlungschancen für eine gewerbliche Freizeiteinrichtung steigen, wenn das Umfeld entsprechend entwickelt wird. Auf der nördlichen Fläche sollen deshalb ca. 35 kleinere Wochenendhäuser als private Freizeitwohnanlagen zugelassen werden. Eine ausnahmsweise Vermietung der Häuser an einen wechselnden Personenkreis wird zugelassen, um die Finanzierung zu erleichtern (Vermietung in der Hauptferienzeit, Eigennutzung während der restlichen Jahreszeit).

Zur Vermeidung von „Dauerwohnen“ wird die Gebäudegrundfläche der Wochenendhäuser auf 75 Quadratmeter in eingeschossiger Bauweise mit einer max. Terasse von 15 Quadratmeter beschränkt. Dadurch besteht am Standort „Brandmoor“ die „Gefahr“ der Dauernutzung nur in geringem Maße.

Mit den Wochenendhäusern wird die Auslastungssicherheit der Tennisanlage deutlich erhöht. Die Attraktivität des Standorts für privates Freizeitwohnen resultiert nicht nur aus dem zu entwickelnden Freizeitangebot am Standort selber (Tennis, Squash, Gastronomie), sondern liegt vor allem im touristischen Potenzial der Region begründet. Neben den überregional bekannten High-Lights (Barockstadt Ludwigslust, zukünftig Thermalbad und Robin-Hood-Festspiele in Neustadt-Glewe) sind etwa der nahe Sport- / Segelflugplatz in Klein Laasch, der Badensee in Neustadt-Glewe oder die Fachwerkstadt Grabow zu nennen. Der angrenzende Wald lädt zu Spaziergängen ein; der Standort Brandmoor verfügt über einen Anschluss an das regionale Fahrradwegenetz (Radweg entlang 191). Die landschaftliche Qualität der unmittelbaren Umgebung, insbesondere der Ausblick auf den begleitenden Waldrand im Norden und Westen sowie der naturnahe, eingewachsene Teich im Plangebiet selber werten den Standort auf. Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und Freizeitwohnen bestehen nicht, da bisher nur nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des Mischgebiets angesiedelt wurde. Die Ausrichtung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe wird festgeschrieben.

4.3. Gewerbe mit Eigentümerwohnung:

Gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung werden Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen, grundsätzlich zugelassen. Wie die Vermarktungsversuche der letzten Jahre gezeigt haben, bestehen Ansiedlungschancen für Gewerbebetriebe nur dann, wenn ein angemessener Standort für eine Eigentümerwohnung (als Einfamilienhaus) auf einem separaten Grundstück, jedoch in räumlicher Zuordnung zum Gewerbebetrieb mit angeboten werden kann. Ob eine Entfernung von 100 m und mehr vom Betriebsgrundstück den notwendigen funktionalen Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und Betrieb gewährleistet, könnte zweifelhaft sein; die noch zulässige Entfernung kann aber letztlich nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden (vgl. ~~Fickert/Fieseler zu § 8, Rn 14.2).~~

Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Lasch, den 08.06.2006



~~Die Aufwertung des Standorts durch den Ausbau des Freizeitangebots sowie durch die Errichtung von Wochenendhäusern wird zu einem entscheidenden Standortvorteil gegenüber den großen Gewerbegebieten an den Autobahnausfahrten entlang der BAB 24 führen und verschafft Brandmoor die Sonderstellung, die für eine für eine erfolgreiche Entwicklung in einem von Überangebot geprägten Markt notwendig ist.~~

~~Mit definitiven Ansiedlungsentscheidungen ist jedoch erst bei Klarheit über die weitere Entwicklung des Gebiets zu rechnen.~~

#### 4.4. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf geht von einer deutlichen (räumlichen wie verkehrlichen) Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bereich der Wochenendhäuser aus, um störende Einflüsse des Gewerbes auf das private Freizeitwohnen zu vermeiden. Hierzu wird die innere organisierende Erschließungsschleife des Gewerbegebiets enger gefasst, so dass der Gewerbeverkehr die Wochenendhäuser nicht tangiert. Als Puffer zwischen den beiden Nutzungen wird die Tennisanlage angesiedelt (als gewerbliche Sportanlage im G), mit einem offiziellen (publikumswirksamen) Zugang in der Flucht der Zufahrt zum Gebiet sowie einem zweiten rückwärtigen Zugang von den Wochenendhäusern aus. Durch die Anordnung der Spielfelder an der Grenze zum Gewerbe und der Ausbildung einer abschirmenden Bebauung (Gaststätte, Umkleiden, gedeckte Sportanlagen) sowie der Anlage eines kleinen Lärmschutzwalls können Störungen des Wochenendhausgebiets durch den Sportlärm vermieden werden.

Die Wochenendhäuser erhalten eine separate, neue Erschließungsschleife, die die Trasse der bisherigen Straße jedoch aufnimmt, so dass der zusätzliche Erschließungsaufwand gering ausfällt. Die geringe Dimensionierung der neuen Erschließung dient gleichzeitig zur Sicherung gegenüber einer Umnutzung der Freizeitwohnungen in Dauerwohnen.

#### 4.5. Flächenbilanz

Durch die Planung werden ca. 3 ha Gewerbegebietsfläche in ein Sondergebiet Wochenendhäuser umgewandelt. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Bestand		Planung	
Gewerbegebiet	ca. 11,2 ha	83%	ca. 8,0 ha	59%
Sondergebiet Wochenendhäuser	----		ca. 3,2 ha	24%
Verkehrsflächen	ca. 0,8 ha	6%	ca. 0,8 ha	6%
Regenrückhaltebecken / Biotop	ca. 0,4 ha	3%	ca. 0,4 ha	3%
Grünfläche	ca. 0,3 ha	2%	ca. 0,3 ha	2%
Wald	ca. 0,8 ha	6%	ca. 0,8 ha	6%
Gesamtes Planungsgebiet	ca. 13,5 ha	100%	ca. 13,5 ha	100%

Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Lasch, den 08.06.2006

*J. K.*



~~5.0. Auswirkungen der Planung~~

5.1. Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde

Gemeindeentwicklung:

Gewerbegebiets Brandmoor verbessert die Struktur der Gemeinde durch Entwicklung eines konkurrenzfähigen Gewerbes. Durch die Stärkung der Eigenentwicklung wird die Abhängigkeit von der Ansiedlungspolitik der umgebenden Städte gemindert, der Anteil der Auspendler wird sinken.

Gleichzeitig dient die Planung der Verbesserung der Wohnqualität durch Ausweitung des Freizeitangebots.

Auslastung der Infrastruktur:

Für die voll erschlossenen Flächen im Gebiet Brandmoor halten die Versorgungsträger erhebliche Kapazitäten vor, die nach dem Abspringen der ursprünglichen Interessenten nicht abgerufen werden. Mit der Planung wird die Voraussetzung geschaffen, dass die Flächen zeitnah in Nutzung gestellt werden und damit die Infrastruktur ausgelastet werden kann.

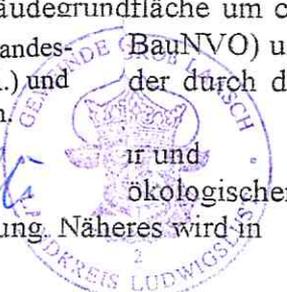
Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Mit der Änderung werden die zulässigerweise überbaubaren / versiegelten Flächen verringert. Im Sondergebiet Wochenendhaus gilt zukünftig eine GRZ von 0,2 statt bisher eine GRZ von 0,5; daraus resultiert eine Abnahme der zulässigen überbaubaren Gebäudegrundfläche um ca. 0,670

Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Betrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 gestrichen.

Groß Laasch, den 08.06.2006

~~der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brandmoor“ geregelt.~~



**2) Aufnahme von durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen in den Flächennutzungsplan ( 2 )**

Im Flächennutzungsplan werden zusätzliche Flächen , die bereits in den letzten Jahren als Ausgleichsmaßnahmen bepflanzt wurden im Norden der Ortslage Groß Laasch mit aufgenommen und mit dem Planzeichen 13.1. der Planzeichenverordnung dargestellt.

### 3) Aufnahme einer Gemeinbedarfsfläche im Außenbereich ( 3 )

Im Flächennutzungsplan wird nördlich der Ortstlage Groß Laasch eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dargestellt, die ausdrücklich als Übungsplatz für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Groß Laasch vorgesehen ist.

#### Nachrichtliche Übernahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

##### 1. Denkmalschutz

Durch die Änderungen im Plangebiet wird die historisch gewachsene Struktur als auch denkmalgeschützte Gebäude nicht negativ beeinträchtigt.

Im geänderten Planbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt, es können aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden.

- 1.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 1.2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

##### 2. Gewässer II.Ordnung

Unmittelbar an der gewerblichen Baufläche (G) und dem Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet ( Änderung Nr.1- Nr. 021257011 ), die vorgesehene Fläche für Ausgleichspflanzungen entlang eines öffentl. Weges (Änderung Nr.2- Nr.021257004) und die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr (Änderung Nr.3 – Nr. 021257004) befinden sich an Gewässer II.Ordnung.

Die o.g. Gewässer II.Ordnung fallen gemäß § 108 Pkt.2a des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz-LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl.M-V Nr. 28 S.669), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17.12.03 (GVOBl.M-V S.2) in die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust. Eine Benutzung der Gewässer bedarf gem. § 2 Abs.1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Neufassung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), der behördlichen Erlaubnis.

Bei Herstellung, Beseitigung oder wesentlicher Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Gewässerausbau) bedarf es gemäß § 31 WHG der Planfeststellung oder Plangenehmigung. Gemäß § 81 LWaG dürfen im Uferbereich der Gewässer in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante keine baulichen oder sonst. Anlagen errichtet werden. Ausgleichspflanzungen an Gewässer II.Ordnung sind grundsätzlich vor Pflanzmaßnahme rechtzeitig mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ in Ludwigslust abzustimmen.

#### **6.0. Kreisstraßen**

Vorgesehene Ausgleichspflanzungen an Kreisstraßen sind grundsätzlich vor Bau – beginn rechtzeitig mit der Kreisstraßenmeisterei abzustimmen.

#### **6.1. Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG**

Änderungsflächen liegen u.a. östlich der Bahnstrecke Ludwigslust – Waren. Eine Überplanung der Bahnanlagen ist nicht vorgesehen. Sollte die Gemeinde beschließen, auf einer noch gwidmeten Fläche, für die das Fachplanungsprivileg nach § 38 BauGB gilt, Bauleitplanung zu betreiben, ist die DB AG gesondert zu beteiligen. Ebenfalls ist dabei das Eisenbahnbundesamt zu beteiligen.

#### **7.0. Schutz des Bodens**

Werden bei Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem STAUN Schwerin gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung oder Sicherung). Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

#### 8.0. Immissions- und Klimaschutz

Im Bereich der Gemeinde Groß Laasch besteht eine nach dem Bundes-Immissions- Schutzgesetz genehmigte Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern mit einer Gülleanlage ( nordöstlich der Ortslage). Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

#### 9.0. Lärmimmissionen / Schallschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 einzuhalten. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

- a) Wochenendhausgebiete tags 50 dB(A) , nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)
- b) Gewerbegebiete tags 65 dB(A) , nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

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

#### 10.0. Anlagen der Telekom

In den Änderungen der Planbereiche befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der PTI 23, Bauherrenberatung, Biestower Weg 20 in 18198 Kritzmow, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

#### 10.1. Anlagen der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG

Im Planbereich befinden sich Breitbandkommunikations (BK)- Anlagen. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Dies ist in künftigen B-Plänen und Satzungen unbedingt zu beachten.

#### 11.0. Müllentsorgung

In den weiteren Bauleitplanungen ( B-Plänen und Satzungen ) sind genaue Festlegungen zur Müllentsorgung und Straßenreinigung darzulegen.

### 12.0. Baumaßnahmen für geförderte Objekte

Durch das Amt für Landwirtschaft Wittenburg wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Groß Laasch innerhalb des Bodenordnungsverfahrens Groß Laasch liegt. Somit bedürfen Baumaßnahmen im Bereich geförderter Objekte der Genehmigung der Flurneuordnungsbehörde.

### 13.0. Munitionsbergungsdienst

Durch den Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Gebiete als nicht kampfmittelbelastet eingeschätzt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Einzelfunde von Munition o.ä. auftreten können. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu verständigen.

### Beschluß über die 1. Änderung des Erläuterungsberichtes :

Dieser Entwurf der 1. Änderung des Erläuterungsberichtes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Groß Laasch am 14.12.2004 gebilligt.

Lau  
Bürgermeister



Aufgrund der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 14. Februar 2006, AZ: VIII 230a-512.111-54042 (1.Ä.) und dem Beitrittsbeschluss der Gemeinde Groß Laasch vom 30.05.2006 überarbeitet.

Groß Laasch, den 08.06.2006

M. Lau  
Bürgermeister

