

SATZUNG

DER GEMEINDE LALENDORF ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES LÜBSEE

nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Lalendorf liegt in der Mitte des Landkreises Güstrow zwischen den Städten Teterow und Güstrow und nimmt eine Gesamtfläche von 3.184 ha ein.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Lalendorf die Ortsteile Lübsee, Dersentin, Raden, Bansow und Wohnplatz Grünenhof.

In der Gemeinde leben insgesamt ca. 1.620 EW. Davon wohnt der größte Teil (1027 EW) im Gemeindehauptort, das entspricht ca. 63,4 % der Einwohner der Gemeinde. In Lübsee leben 134 EW, das entspricht 8,3 % der Einwohner. Die restlichen 459 EW teilen sich auf die Dörfer Raden, Dersentin und Bansow auf.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Lalendorf, das auch in Lalendorf seinen Sitz hat. Von Lalendorf führt in südliche Richtung die Kreisstraße nach Lübsee, daß in 3 km Entfernung von Lalendorf liegt.

Die Versorgungs- und Betreuungsfunktion des Dorfes Lübsee wird über den Gemeindehauptort und ländlichen Zentralort Lalendorf wahrgenommen, da hier alle wichtigen Einrichtungen, wie Schule, Kindertagesstätte, Verkaufseinrichtung, Arzt und weitere Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind.

Lübsee ist ein kleines Dorf, daß durch Wohnen und durch die Landwirtschaft geprägt ist. Das erste Mal wurde der Ort Lübsee 1391 erwähnt.

Der alte Dorfmittelpunkt mit Kirche und Friedhof ist ortsbildprägend und durch die Gestaltung der Umgebung zu sichern und positiv zu beeinflussen. Die spätgotische Kirche stammt aus dem 15. Jahrhundert. Von der alten Gutsanlage, die sich am Südwest-Rand des Dorfes befand, ist nur noch das ehemalige Gutshaus, das im 19. Jahrhundert als Fachwerbbau errichtet wurde vorhanden. Es wird heute als Wohnhaus genutzt.

Östlich der Kirche befindet sich das alte Schulgebäude, das als Wohngebäude umgebaut und saniert wird.

Die vorhandene dörfliche Bebauung besteht aus alten langgestreckten Katen, Doppelwohnhäusern, Neubauernsiedlungsgehöften und einigen neueren Eigenheimen. Das Dorf ist sehr locker bebaut und der dörflichen Charakter sehr stark ausgeprägt.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch die Agrargenossenschaft Wattmannshagen und die Gebrüder Streeb Gbr bewirtschaftet.

Westlich des Dorfes in einer Entfernung von ca. 500 m zur Bebauung ist eine 2000er Schweinemastanlage vorhanden, die laut Planung auf eine Kapazität von ca. 3.400 Tieren erweitert werden soll.

Laut Bundesimmissionsschutzgesetz ist für diese Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Diese wird zur Zeit erarbeitet.

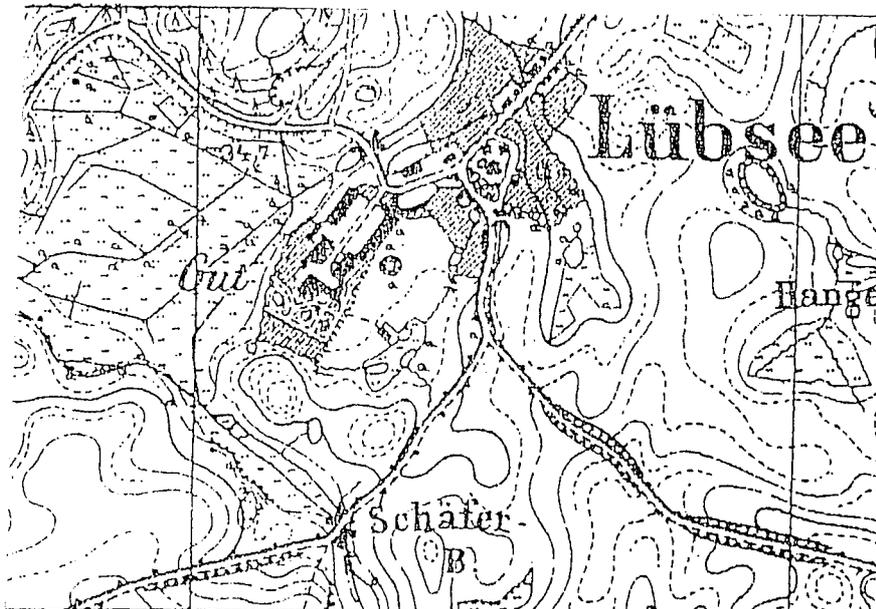
Laut Stellungnahme des STAUN beträgt der anzusetzende Mindestabstand für ein Wohngebiet 350 m. Er tangiert die Ortslage geringfügig im Nordwesten. Ansonsten sind die Flächen im Mindestabstand landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Waldgebiet, das ebenfalls westlich der Ortslage liegt und die Anlage eingrünt. Obwohl das Dorf außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, können Geruchsmissionen für die Dorflage nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die geplanten Abrundungsflächen liegen außerhalb des Mindestabstandes bis auf eine Teilfläche der Abrundungsfläche 2, einen Baustandort betreffend. Künftige Bauherren sollte klar sein, daß Geruchsmissionen auftreten können.

Der Vergleich der Dorfstrukturen aus den Jahren 1885 und 1991 zeigt die bauliche Entwicklung der Ortslage in den letzten 100 Jahren.

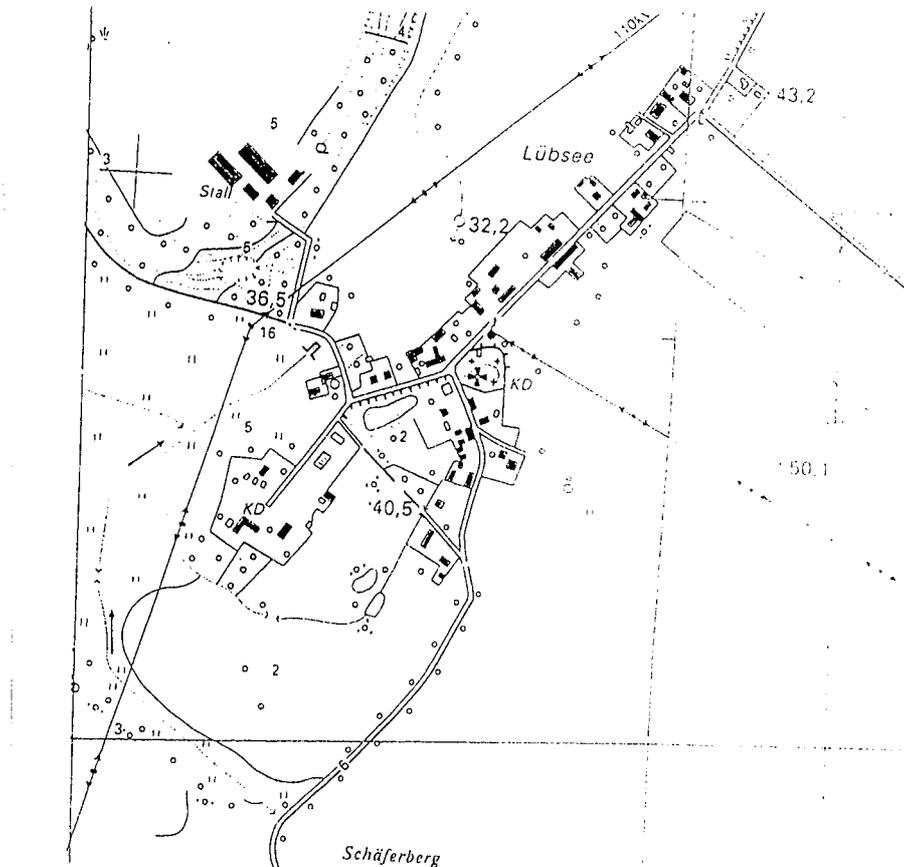
Dorfstrukturen

1885

Die Gutsanlage mit Katzenzeile



1995 Heutige Dorfstruktur



2. *Abrundung der Ortslage Lübsee*

In dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Amtes Lalendorf der zur Zeit in Aufstellung ist und sich in der Entwurfsphase befindet, wird auch die Gemeinde Lalendorf überplant. Für den Ortsteil Lübsee ist die Erhaltung des Dorfgebietes mit Abrundung der Ortslage durch Wohnbebauungen vorgesehen.

Der Hauptwohnstandort der Gemeinde ist der Gemeindehauptort Lalendorf, dort stehen auch Bauplätze zur Verfügung. Jedoch nicht alle bauwilligen Bürger wollen dort bauen. Da es Bauwillige gibt, die ein Eigenheim in Lübsee errichten wollen, erläßt die Gemeinde für Lübsee eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Lübsee genommen werden kann.

Die Wohnungsbaustandorte sollen dem Eigenbedarf dienen und auch anderen Bauwilligen in Lübbsee angeboten werden können. Damit wird zur Stabilisierung der Bevölkerung im Ort selbst und in der Gemeinde beigetragen.

Laut regionalem Raumordnungsprogramm sind vor allem die Gemeindehauptorte zu stärken. Dies ist auch weiterhin gewährleistet, da in Lalendorf ausreichend Bauplätze zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 17.02.1999 zum 1. Entwurf der Satzung und der Abwägung der Stellungnahmen der TÖB wurden die Abrundungsflächen reduziert. Die Begründung ist dementsprechend verändert worden.

2.1 Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung

Der Geltungsbereich umfaßt *im Süden des Dorfes an der Bansower Straße und an der Waldstraße* die gesamte Wohnbebauung *außer dem Gutshaus*. *Im Norden in Richtung Lalendorf wird die Bebauung der Flurstücke 10/2, 145 und 148/2 nicht in den Innenbereich einbezogen, da sie nicht am Bebauungszusammenhang teilnehmen.*

Die Bauruine auf Flurstück 133/1 wird ebenfalls nicht in den Zusammenhang bebauten Ort einbezogen und soll somit auch nicht wieder aufgebaut werden.

Dieses Flurstück liegt außerdem innerhalb des Mindestabstandes nach TA-Luft zur vorhandenen Schweinemastanlage.

Innerhalb des Mindestabstandes liegt auch die vorhandene Wohnbebauung der Flurstücke 1, 37/2 und 37/3 sowie ein Teil der Abrundungsfläche 2(1 Baustandort). Geruchsimmissionen können hier nicht ausgeschlossen werden.

Im festgelegten Geltungsbereich wird durch die Abrundungen und Lückenschließungen ein im Zusammenhang bebauter Ort hergestellt.

Abrundungsstandort 1 (70 x 40 = 2.800 m²)

*Der im ersten Entwurf vom Februar 1999 ausgewiesene Abrundungsstandort 1 wird laut Abwägung der Stellungnahmen der TÖB nicht mehr in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Damit wird der **ehemals als Nummer 4 bezeichnete Standort jetzt als Nr.1 bezeichnet.***

Diese Fläche unmittelbar angrenzend an die Dorfmitte mit Kirche und Friedhof ermöglicht die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern oder einem Doppelhaus auf Flurstück 19, das derzeit eine Wiese ist. Die Bebauung erfolgt entlang der Dorfstraße, die hier die Kreisstraße 27 ist. *Der Abstand zur Flurstücksgrenze ist mit 10 m festgesetzt, so daß sich zur Straßenmitte ein Abstand von 15 m ergibt. Für diesen Standort und den Standort Nr. 4 ebenfalls an der K 27 wurde aufgrund der Stellungnahme des STAUN Rostock eine Verkehrslärberechnung für das Prognosejahr 2010 mit dem Ergebnis erstellt, daß die gemäß DIN 18005 einzuhaltenden der schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden.*

Die Überschreitung beträgt tags 8,0 dB und nachts 4,4 dB.

Damit müssen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt werden, die den erforderlichen Schallschutz in den ruhebedürftigen Wohnräumen (SZ, KZ) sichern.

Deshalb sind auf diesen beiden Abrundungsflächen (1 und 4) alle Außenbauteile einschließlich der Fenster aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 Seite 13 Tabelle 8 mit einem Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ 35 auszubilden. Schlaf- und Ruheräume (Kinderzimmer) sind auf der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen. Ist das nicht möglich, sind die Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

In der südlichen Ecke des Flurstücks an der Straße befindet sich ein Wertstoffcontainerplatz, der zur besseren Gestaltung des Dorfbildes eingehaust bzw. eingegrünt werden sollte. *Zur Eingrünung sind einheimische Kletterpflanzen und Gehölze zu verwenden.* Die nicht einbezogene Fläche bleibt als Wiese erhalten.

Auch die Bushaltestelle, die sich zwischen Kirchhof und Abrundungsfläche 1 befindet, sollte gestalterisch aufgewertet werden. *Eine intensive Begrünung mit Kletterpflanzen und Sträuchern ist eine kostengünstige Möglichkeit, wobei der Neubau eines dorfbildgerechten Bushäuschens mit Begrünung diesen dorfbildprägenden Raum aufwerten würde.*

Die Bebauung des Standortes 1 mit dem durch die Baugrenze festgesetzten Abstand zum Kirchhof ist für die Umgebung der Kirche mit ihrem dorfbildprägenden Charakter verträglich und schließt die Lücke östlich der Bansower Straße zum Dorfkern und ermöglicht somit den Bebauungszusammenhang in diesem Bereich.

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine 3-reihige zur freien Landschaft gerichtete Hecke entsprechend der Text- Festsetzung vorgesehen und im Bereich der Waldstraße zur Begrünung des Straßenraumes das Anpflanzen von Winterlinden in den in der Karte gekennzeichneten Stellen.

Nachfolgend die Verkehrslärberechnung:

Grundlage DIN 18005 Blatt 1

Lärmquelle: Verkehr auf der K 27

Angenommene DTV gemäß Stellungnahme des STAUN:

1995	2010
DTV 1500 - KFZ- Verkehr	$1500 \times 1,36 = 2040$

Nachweislast:

geplante Wohnbebauung - Abstand 15 m (von Straßenmitte)

einzuhaltende Werte lt. DIN 18005

WA tags 55 db, nachts 40 bzw 45 dB

Verkehrsmenge tags: $M = 0,06 \times DTV = 2040 \times 0,06 = 122,4$ KFZ/h

LKW- Anteil = 20%

nachts: $M = 0,008 \times DTV = 2040 \times 0,008 = 16,32$ KFZ/h

LKW- Anteil = 10%

Mitteilungspegel: tags $L_m(25) = 62$ dB

nachts $L_m(25) = 52$ dB

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphalt

$L_{Str.o} = -0,5$ dB

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h

tags $L_v = -3,5$ dB nachts $L_v = -4,1$ dB

Die Steigung der Straße beträgt 0%

$L_{Stg.} = 0$ dB

Die Abstandskorrektur beträgt bei 15 m und $H = 3$ m

$L_{s,l} = +2,0$ dB

Der Beurteilungspegel am Standort beträgt:

tags $= L_v = (62 - 0,5 - 3,5 + 2,0) = 60,0$ dB + 3 dB gem. DIN 4109 (5.5.2) = 63 dB

nachts $= L_v = (52,0 - 0,5 - 4,1 + 2,0) = 49,4$ dB

Beide Werte überschreiten die geforderten Orientierungswerte, deshalb die vorgenannte Festsetzung.

Abrundungsstandort 2 (86 x 50 = 4.300 m²)

Die Abrundungsfläche 2 befindet sich am südlichen Dorfrand an der Waldstraße in Richtung des ehemaligen Gutshauses. Hier soll das Flurstück 39/1, das zur Zeit eine Ackerfläche ist und keine Bebauung aufweist, zur Bebauung in den Innenbereich einbezogen werden, da das nördliche gelegene Flurstück 37/3 und das südlich gelegene Flurstück 40 bebaut sind. *Ein Teil der Abrundungsfläche liegt innerhalb des Mindestabstandes zur geplanten erweiterten Schweineanlage, so daß Geruchsmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Aus städtebaulicher Sicht wird die Bebauung des Standortes weiterhin geplant. Anstelle von 3 Eigenheimen werden nur noch 2 Baustandorte ausgewiesen, von denen ein Standort vom Mindestabstand tangiert wird, ausgewiesen. Das ehemalige Gutshaus selbst, heute als Wohnhaus genutzt, bleibt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes.*

Die Gestalterische Einbindung des ehemaligen Gutshofbereiches erfolgt durch die vorhandene und geplante Bebauung und durch die festgesetzten Baumpflanzungen beidseitig der Waldstraße in Richtung Gutshaus. Zur Unterstützung der gestalterischen Einbindung wird vorgeschlagen, die Baumpflanzungen entlang der Waldstraße mit Unterpflanzung von Sträuchern zu ergänzen.

Zur Einordnung der Gebäude wurde eine Baulinie und eine Baugrenze festgesetzt. Da das vorhandene Gebäude auf Flurstück 40 von der Flurgrenze 20 m zurückgesetzt steht, wird die Baulinie in Verlängerung der Flucht des vorhandenen Hauses festgesetzt.

Dadurch erfolgt die Abgrenzung der Abrundungsfläche erst nach 50 m von der straßenseitig gelegenen Flurstücksgrenze.

Für die gesamte Ortslage Lübsee gilt, daß straßenbegleitend, wie es auch ortstypisch ist, gebaut werden muß und eine zweireihige Bebauung, entsprechend Text-Festsetzung damit ausgeschlossen ist. Da auch hier eine sehr lockere Bebauung vorgesehen ist und die neuen Grundstücke sehr groß sein werden, ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll ebenfalls durch Pflanzung einer 3-reihigen Hecke, entsprechend Festsetzung, an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Die Auswahl der einheimischen Sträucher und Bäume hat aus den Pflanzlisten laut Artenliste der Text-Festsetzung zu erfolgen.

Abrundungsfläche 3: (60 x 50 m = 3.000 m² + 60 x 25 m = 1.500 m²)

*Der im ersten Entwurf vom Februar 1999 ausgewiesene Abrundungsstandort 3 wird laut Abwägung der Stellungnahmen der TÖB nicht mehr in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Damit wird der **ehemals als Nummer 5 bezeichnete Standort jetzt als Nr.3 bezeichnet.***

Voraussetzung für die Abrundung auf den Flurstücken 33 - 36 südwestlich des Dorfteiches an der Waldstraße in Richtung ehemaliges Gutshaus ist der Abriß der ungenutzten Unterstellhalle, die sich auf dem Wegeflurstück 32 vor den Flurstücken 34 - 36 befindet.

Die Erschließung der Grundstücke ist nur von diesem Wegegrundstück aus zulässig.

Die Flurstücke 33 - 36 sind sehr schmal, so daß zur Erhaltung der offenen dörflichen Bebauung nur 2 Einzelhäuser innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, giebelständig zur Straße gebaut werden sollten.

Die Baumöglichkeit auf Flurstück 27/3 ist für ein Einzelhaus vorgesehen und in Fortsetzung der des vorhandenen Gebäudes ebenfalls giebelständig zur Straße errichtet werden.

Auch auf der Abrundungsfläche 3 wird der Eingriff in Natur und Landschaft , durch das Anpflanzen einer 3- reihigen Hecke, laut Festsetzung, ausgeglichen.

Abrundungsstandort 4: (50 x 40 m = 2.000 m²)

(Im 1. Entwurf mit Nr. 6 bezeichnet.)

Am südlichen Ortsausgang in Richtung Bansow befindet sich das bebaute Flurstück 45. Zum nächsten Gebäude ist eine größere Baulücke vorhanden, die sich für die Bebauung mit einem Doppelhaus oder einem Einzelhaus, traufseitig zur Straße, auf Flurstück 27/1 anbietet. Auch für dieses geplante Gebäude gilt die Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Bei der Einordnung des Gebäudes ist soweit wie möglich auf vorhandene Obstbäume Rücksicht zu nehmen.

Durch die Abrundung dieser Fläche wird auch das letzte Wohnhaus in Richtung Bansow in den Bebauungszusammenhang der Ortslage einbezogen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird wie vor, durch das Anpflanzen einer 3-reihigen Hecke ausgeglichen.

Lückenstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bieten sich noch folgende Lückenstandorte für eine Bebauung an.

An der Bansower Straße befindet sich eine Baulücke auf Flurstück 8, 29 und auf 142/1, für das es eine positive Bauvoranfrage (mit Anforderungen) gibt, wo jeweils ein Einzelhaus errichtet werden könnte. Auf Flurstück 29 befindet sich ein künstlich angelegter Feuerlöschteich, der nicht mehr benötigt wird, da die Löschwasserentnahmestelle am gerade sanierten Dorfteich angelegt wurde.

Mit den genannten Abrundungsflächen sowie den Baulücken ist ein Angebot von insgesamt 10 - 11 erschlossenen Baustandorten vorhanden, das über einige Jahre hinaus den Bedarf abdecken wird, wenn die geplanten Flächen auch zur Verfügung gestellt bzw. verkauft werden.

Für die Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das AfAtS- die laut Stellungnahme des AfAtS vom 11.03.1999 angegebenen Unterlagen einzureichen.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung aller Standorte ist über vorhandene Asphaltstraßen, die Bansower Straße (Kreisstraße K 27) und Waldstraße gesichert.

Die Wasserversorgung der Standortes wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Lalendorf sichergestellt. Von den Bauherren ist der Anschluß an das öffentliche Netz beim Amt Lalendorf als Betreiber der Anlage zu beantragen. Durch das Amt ist die Trinkwasser-Betriebsgesellschaft Lalendorf mbH mit der Wahrnehmung der Aufgaben beauftragt.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in Lübsee noch nicht. Die Lösung der Abwasserproblematik ist in Planung, der Realisierungszeitpunkt noch unklar.

Die Aufgabe der Lösung der Abwasserproblematik liegt ebenfalls im Amt Lalendorf mit der Abwasser- Betriebsgesellschaft Lalendorf mbH.

Eine Entscheidung über vorläufige Lösungen der Abwasserbehandlung für Bauvorhaben bis zur Inbetriebnahme einer zentralen Lösung trifft die Untere Wasserbehörde des Landkreises Güstrow in Abstimmung mit dem Amt Lalendorf.

Das Niederschlagswasser kann in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet werden. Die Variante der Versickerung sollte aufgrund des vorhandenen anstehenden Baugrundes untersucht und entschieden werden.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ist im Plangebiet überwiegend tragfähiger Baugrund vorhanden. Im Südwesten wird das Plangebiet von einer Baugrundschwächezone tangiert.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen in Teilflächen (Südwesten) nicht geschützt. Von den Bauherren sind zur eigenen Sicherheit genauere Informationen zum vorhandenen Baugrund und zur Hydrologie einzuholen.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die WEMAG Schwerin abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über das Netz der Telekom AG. *Laut den Stellungnahmen befinden sich im Satzungsbereich Elektro- und Fernmeldeanlagen. Vor Baubeginn sind durch die Bauherren Konsultationen mit den versorgern durchzuführen.*

Allgemein gilt, daß die künftigen Bauherren die gesetzlichen Vorschriften zu beachten haben und im Zuge der Bauantragsverfahren bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen die notwendigen Anträge stellen und Abstimmungen treffen.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

Laut Stellungnahme des Archäologischen Landesmuseum M-V sind im Satzungsgebiet Bodendenkmale bekannt. Diese wurden in die Satzung nachrichtlich übernommen.

Die Farbe kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung und Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß §1 Abs.3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die Farbe kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs.5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S.12 ff.).

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhält man bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.

Für die Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Die Bebauung der Abrundungsflächen bringt eine Veränderung der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen mit sich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bedeuten und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen sind.

Jedoch wird durch die Bebauung der Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft von Lübsee abgewendet.

Voraussetzung für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers, so daß keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten sind.

Das Niederschlagswasser wird in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet.

Die Bebauung und Versiegelung der Teilflächen auf den Abrundungsflächen führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche von ca. 13.600m², davon 8.800 m² Acker und 2.800m² Wiese und 2000m² Nutzgarten.

Anstelle von verschiedenen Grasarten und Ackerkulturen werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Aus faunistischer Sicht handelt es sich bei den am Ortsrand gelegenen Flächen nach wie vor um Übergangsstandorte zwischen Dorf und der freien Landschaft.

Die geplante Bebauung wird nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit auch zu keiner Erhöhung der Verkehrsimmissionen führen und auch keine Veränderung des Lokalklimas bewirken.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll, wie bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Abrundungsflächen beschrieben, durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen am Ende der Grundstücke zur freien Landschaft, durch das Anpflanzen von 8 Winterlinden in der Waldstraße und die Grundstücksgestaltung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten 3-reihigen Gehölzpflanzungen, die vorwiegend aus einheimischen Gehölzen (auch Nutzgehölzen) bestehen, binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein, bieten gleichzeitig Schutz vor Staub und Wind.

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft.

Um jedoch die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken, kann jeweils die Innenreihe der dreireihigen Pflanzung zu 30 % aus Ziersträuchern bestehen.

Der in der Ortslage vorhandene Baumbestand ist entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah mit den Bauvorhaben umzusetzen.

Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer sampestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuß	Juglans regia

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita
Flieder	Syringa vulgaris

Bei den folgenden Gehölzen ist zu beachten, daß sie giftige Bestandteile haben.

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) Lübsee

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m ²)		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
Standort 1, Flurstück 19	Wiese	21	1,0	2.800	-	58.800	-
Standort 2 Flurstück 39/1	Acker	13	1,0	4.300	-	55.900	-
Standort 3, Flurstück 33-36, 27/3	Acker	13	1,0	4.500	-	58.500	-
Standort 4 Flurstück 27/1	Nutzgarten	14	1,0	2.000	-	28.000	-
	beb. u. vers. Fläche	3	1,0		3.400		10.200
	Hausgarten	17	1,0		5.720		148.240
	Gehölzpflanzungen (3-reihig)	27	1,0		1.460		39.960
	Einzelbäume	31	1,0		(128)		3.968
Summe Biotopwertdifferenz				13.600	13.600	201.200	202.368
							+1.168

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf den Abrundungsflächen 1 - 43 den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Die Begründung zur Satzung (1. Entwurf) nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird gebilligt:

Lalendorf, den ~~16.02.1999~~

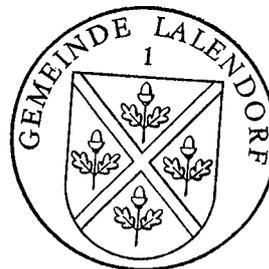
Der Bürgermeister Siegel



Die Begründung zur Satzung (2. Entwurf) nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird gebilligt:

Lalendorf, den ~~21.05.1999~~

Der Bürgermeister Siegel



Die Begründung zur Satzung (2. Entwurf) nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird gebilligt:

Lalendorf, den ~~21.09.1999~~

Der Bürgermeister Siegel

