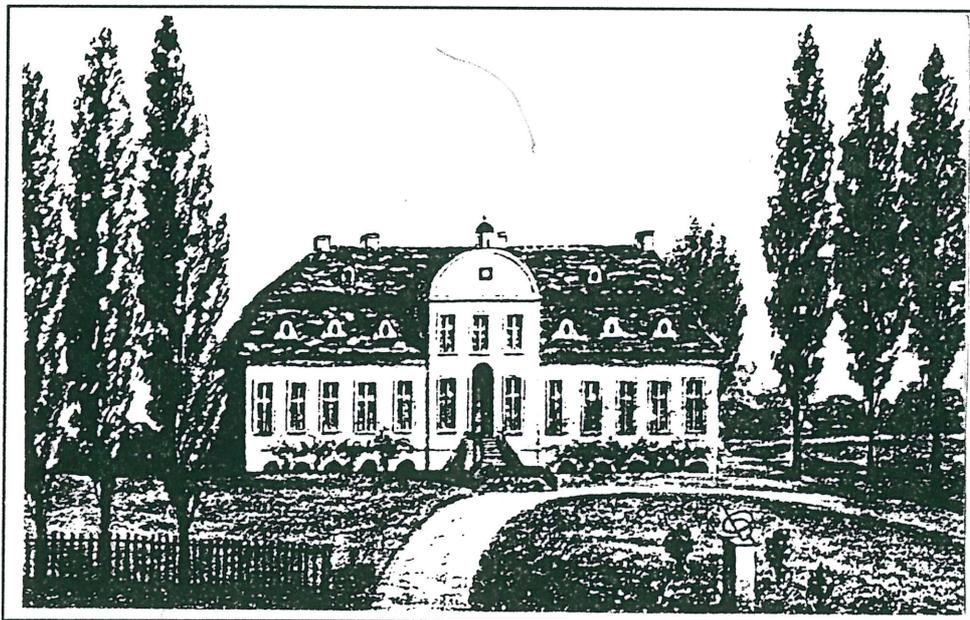


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HÜLSEBURG

Kreis Ludwigslust

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstr. 9
23795 Bad Segeberg

INHALT

1. Allgemeines
2. Bevölkerung
3. Verkehr
4. Folgeeinrichtungen
5. Wirtschaft
6. Landschaft, Landschaftsschutz
7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
8. Darstellung der Flächen
9. Planungsziele

Vorbemerkung:

Dieser Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hülseburg basiert in Bezug auf die verwendeten Daten auf dem zur Zeit vorliegenden Datenmaterial.

Nach Vorlage aktueller statistischer Daten wird der Erläuterungsbericht hinsichtlich seiner datenbezogenen Aussage fortzuschreiben sein.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Hülseburg liegt im nördlichen Bereich des Kreises Ludwigslust (früher Hagenow) östlich von Wittenburg und nördlich von Hagenow.

Begrenzt wird das Gebiet durch 6 weitere Gemeinden.

Die Größe des Gemeindegebietes beträgt 903,08 ha.

Am 30. 6. 1998 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde 168 Personen. Das ist in einem Zeitraum von 1990 - 1998 ein Zuwachs um 9,09% (= + 14 Einwohner). Die Zahl von 1998 entspricht einer Einwohnerdichte von 18,6 Einwohner/km². Damit befindet sich die Gemeinde Hülseburg unter der durchschnittlichen Einwohnerdichte des Kreises, die 1990 (Kreis Hagenow) bei 47 Einwohnern/km² lag.

Die Gemeinde Hülseburg besteht aus der Ortschaft Hülseburg, die im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebietes liegt und dem Ortsteil Presek-Vortsahl, der sich im Süden der Gemeinde befindet.

Das Landschaftsbild ist im Norden des Gemeindegebietes durch ein ebenes, zu den randlichen Grenzbächen abfallendes Relief gekennzeichnet. Südlich des Ortes Hülseburg geht dieser Bereich in eine leicht hügelige Moränenlandschaft über.

Im Norden und Westen befinden sich feuchte Wälder im Wechsel mit Grünland. Hinzu tritt als großflächige prägende Landschaftseinheit ein Waldgebiet im Südosten. Die ackerbauliche Nutzung dominiert die Flächen der Gemeinde.

1. 1. Grundlage

Am 9. 9. 1992 beschloß die Gemeindeverwaltung Hülseburg, einen Flächennutzungsplan gemäß §1 des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Aufgaben und Ziele der Planung

In §1 des Baugesetzbuches (BauGB) werden die Gesichtspunkte, unter denen die Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen ist, ausführlich dargelegt. Entsprechend der dort geforderten vielseitigen Betrachtungsweise hat der Flächennutzungsplan eine ganze Reihe von Aufgaben zu erfüllen, deren Lösungen miteinander in Einklang zu bringen sind. Hierzu zählt insbesondere die Forderung, daß den räumlichen Bedürfnissen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung und Kultur - durch zweckentsprechende Nutzung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Umweltschutzes Rechnung zu tragen ist.

Der Flächennutzungsplan kann somit als Entwicklungsprogramm für die Gemeinde angesehen werden, das unter Berücksichtigung der raum- und landesplanerischen Zielsetzungen die wünschenswerte Entwicklung der Gemeinde darstellt und zugleich die notwendigen Voraussetzungen aufzeigt und schafft.

1. 3. Geschichtliche Entwicklung

In dem Verzeichnis der Vasallen vom 25. 7. 1335 des Stiftes Ratzeburg wurde der Knappe Ulrich Zart in Portzecken (Presek) aufgeführt. Die Zart waren bald aus Presek verschwunden und wurden durch die Marsows ersetzt, deren Geschlecht jedoch um 1400 ausstarb. 1369 verpfändete Herzog Albrecht von Mecklenburg dem Marschall, Ritter Lüder Lützwow und den Brüdern Wiepert und Hermann von Lützwow, Knappen, u. a. Presek.



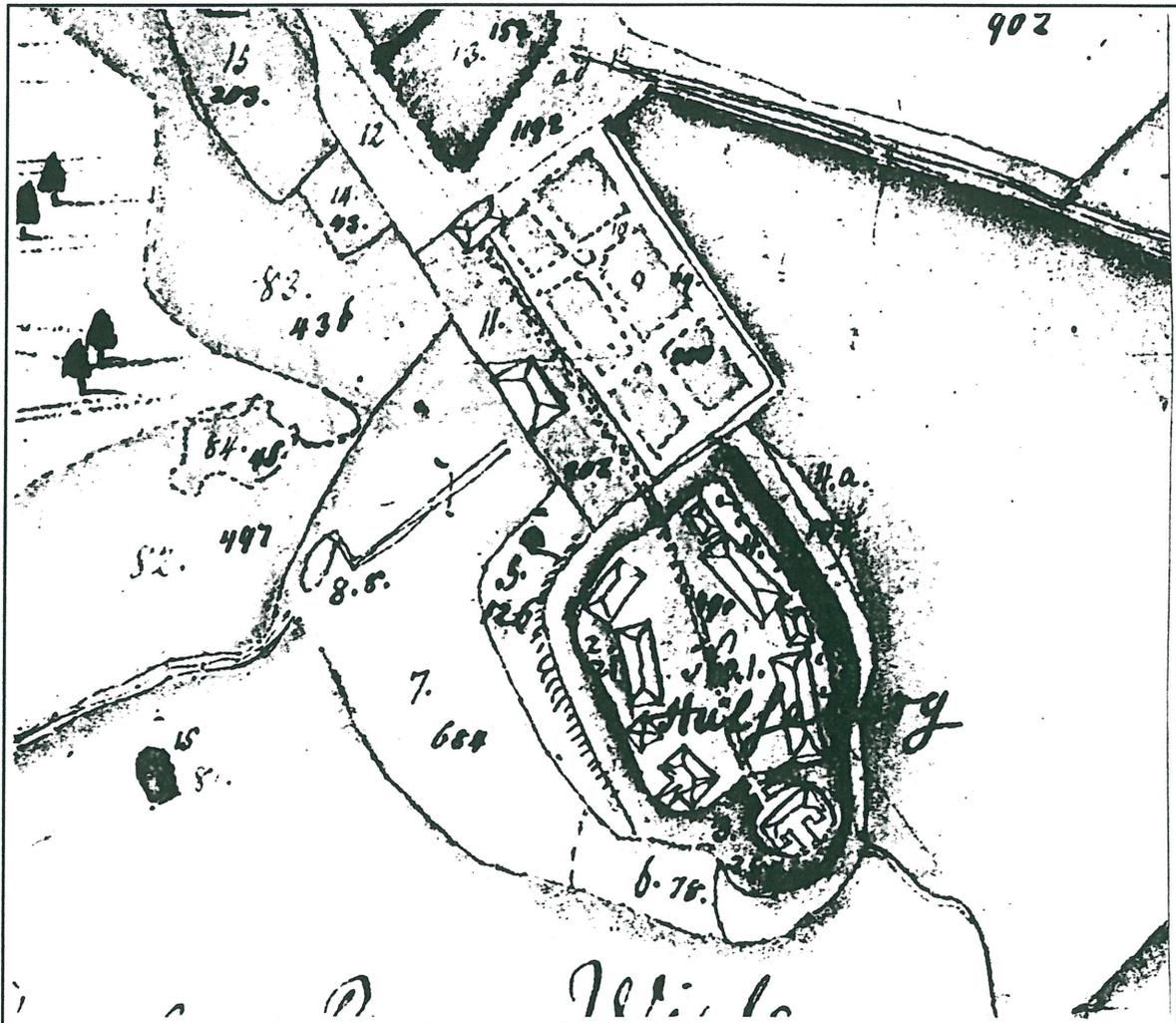
Presek um 1900

Erst im Jahr 1571 wird das Gut Hülseburg urkundlich erwähnt. Es befindet sich damals ebenso wie Presek in Lützwow'schem Besitz.

Der deutsche Name des Gutes ist dabei der Benennung des dortigen Feldes entnommen worden. Die Hülse war damals, als es noch keine Forstkultur im eigentlichen Sinne gab, ein

dort weitverbreiteter Strauch. Beim Hülsebaum oder -strauch handelt es sich um die sogenannte Stechpalme (*Ilex aquifolium*), die früher besonders für Zäune verwendet wurde, die als Schutzwehre eine bedeutsame Rolle spielten.

In der folgenden Zeit wechselte das Gut Hülseburg mehrfach den Besitzer.



Gut Hülseburg um 1770

Anfang 1860 entstand im neugotischen Stil ein Schloßneubau.

Eine Ansicht des alten Herrenhauses befindet sich auf dem Titelblatt.

Der damalige Besitzer war Freiherr von Campe, der in dem prächtigen Putzbau eine wertvolle Sammlung von Gemälden, Stichen, alten Möbeln und ausländischen Waffen besaß. Zu dem Schloß gehörte die heute noch in ihren Grundzügen erkennbare Parkanlage. Es dürfte sich wohl um das schönste Schloß auf dem Gebiet des heutigen Bezirkes Schwerin gehandelt haben. Am 6. 1. 1947 brannte es jedoch ab. Im Schloßpark kann heute nur noch eine künstlich angelegte Burgruine besichtigt werden. Seit dem 1. 4. 1964 steht im Schloßpark eine mittelalterliche Wasserburanlage unter Denkmalschutz.

Quelle: Oeynhaus, U., „Die Geschichte des Freiherrlich von Campe'schen Fideicommissgutes Hülseburg c. p.“, Schwerin 1901;

Baier, H.-J., „Das ehemalige Schloß Hülseburg“, Hagenow

Im Gemeindegebiet sind insgesamt 12 Bodendenkmale vorhanden.

Bei den 2 mit in der Planzeichnung bezeichnetem Schutzstatus 1 kann angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gem. § 1 (3) DSchG M-V nicht zugestimmt werden.

Bei den übrigen 10 Denkmälern (Schutzstatus 2) kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die sachgerechte Bergung und Dokumentation dieser sichergestellt wird, eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. 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. Für 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Als Baudenkmal ist in der Gemeinde Hülseburg 1 Objekt in Hülseburg selbst ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um:

Hülseburg	
Hülseburg	Friedhof mit Kapelle und Allee

1. 4. Lage im Raum

Die Gemeinde Hülseburg befindet sich im nördlichen Bereich des Landkreises Ludwigslust östlich zu Wittenburg und nördlich zu Hagenow. Weitere größere Ortschaften in der Nähe sind Zarrentin und Schwerin.

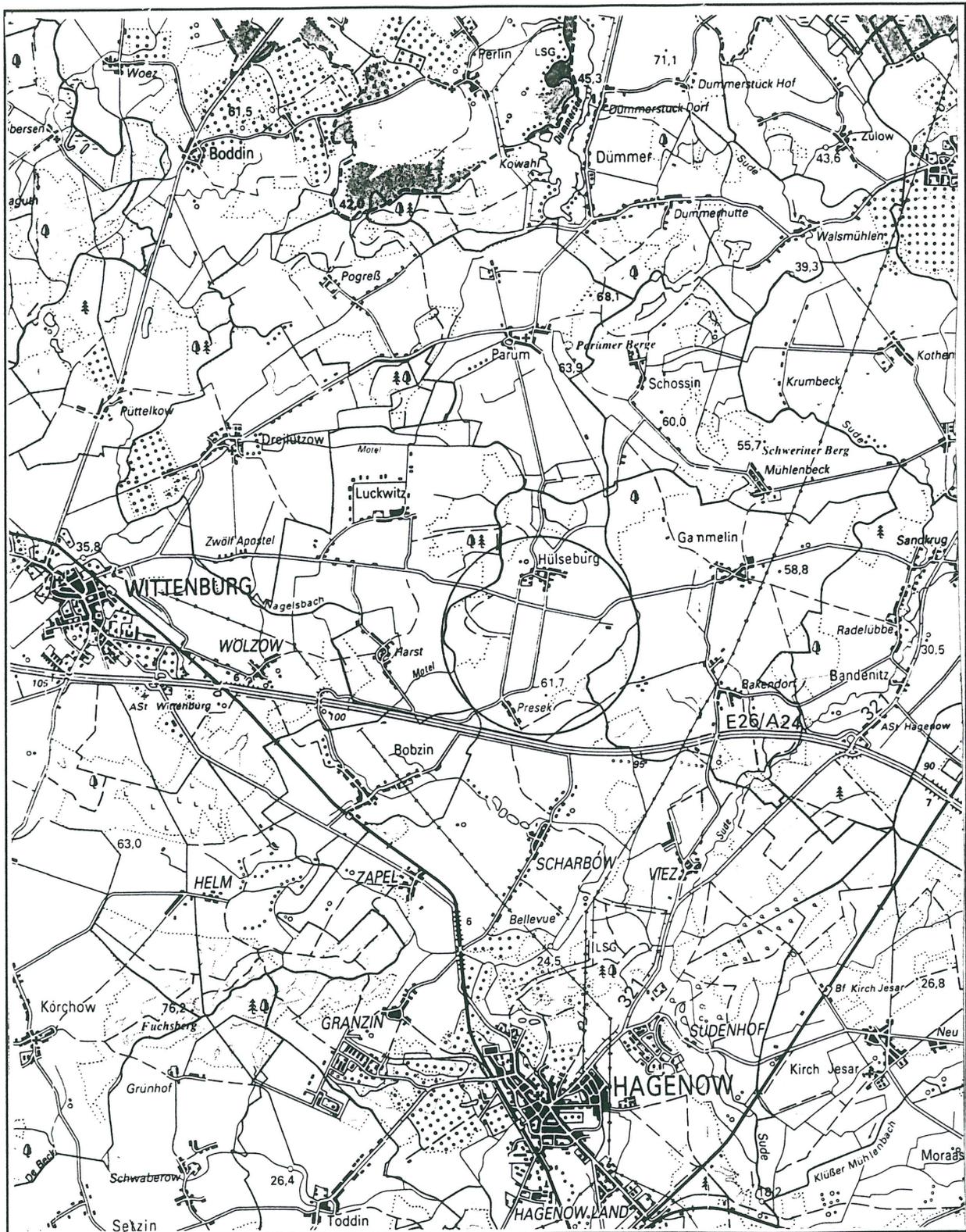
Die Entfernungen (Luftlinie gemessen) betragen:

nach Wittenburg	ca. 7,0 km
nach Hagenow	ca. 9,0 km
nach Zarrentin	ca. 19,0 km
nach Schwerin	ca. 19,0 km

Die angrenzenden Gemeinden sind:

- Bobzin und Luckwitz im Westen
- Parum und Schossin im Norden
- Gammelín im Osten
- Hagenow im Süden

Verwaltungsmäßig gehört Hülseburg zum Amt Hagenow-Land mit Sitz in Hagenow.



Gemeinde Hülseburg: Lage im Raum

Die Gemeinde Hülseburg ist in Richtung Süden an die A24 (Hamburg - Berlin) und somit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die ca. 903,08 ha große Gemeindefläche wird wie folgt genutzt:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in ha</i>	<i>Anteil an der Gesamtfläche in %</i>
Ackerland	586,93	64,63
Grünland	119,13	13,12
Garten	8,13	0,9
Erholungsfläche	0,41	0,05
Wald	140,83	15,51
Wasserfläche	12,10	1,33
Gebäude	15,52	1,71
Friedhof	0,18	0,02
Verkehrsfläche	22,47	2,47
sonstige Nutzungen	2,38	0,26
<i>Summe</i>	<i>908,08</i>	<i>100,00</i>

1. 5. Verwaltungszuständigkeiten

Kreisverwaltung Ludwigslust
 Amtsverwaltung Hagenow-Land
 Amtsgericht Hagenow
 Arbeitsgericht und Arbeitsamt Hagenow
 Finanzamt Hagenow
 Katasteramt Hagenow
 Amt für Landwirtschaft Wittenburg
 Handwerkskammer Schwerin
 Industrie- und Handelskammer Schwerin
 Gewerbeaufsichtsamt Schwerin

1. 6. Landes- und regionalplanerische Vorstellungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg liegt die Gemeinde Hülseburg im ländlichen Raum.

Nach dem System der zentralen Orte gehört Hülseburg zum Nahbereich Hagenows als Mittelzentrum mit Teilfunktionen. Das bedeutet, daß dieser Ort nicht nur die Bevölkerung des Nah- sondern auch des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen kann. Im Kreis Ludwigslust stellt Hagenow nach diesem System den Ort auf der höchsten Funktionsstufe dar.

Im RROP wird als verbindliches Ziel ein Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung ausgewiesen, das die Fläche der nördlichen Hälfte des Gemeindegebietes betrifft.

In der Gemeinde sind keine Vorranggebiete für Windkraft vorgesehen.

1. 7. Bisherige bauliche Entwicklung

Die bisherige bauliche Entwicklung in der Gemeinde Hülseburg war eher zurückhaltend. Hülseburg ist ebenso wie Presek Vortsahl durch eine dörfliche Wohnnutzung geprägt.

Für den Ort Hülseburg und Presek Vortsahl sind die Innenbereiche durch Satzungen nach §34 Abs. 4 BauGB festgelegt.

2. Bevölkerung

Am 31. 12. 1993 lag die Zahl der männlichen Personen im Gemeindegebiet bei 77 und die der weiblichen bei 84. Das zahlenmäßige Verhältnis zwischen Männern und Frauen ist also relativ ausgewogen.

Legt man die Einwohnerzahl vom 30. 6. 1998 mit 168 Einwohnern zu Grunde, und geht man von einer Zuwachsrate, wie sie 1990 - 1998 mit 9,09% (= + 14 Einwohner) vorlag, aus, so ergeben sich für die nächsten 10 - 15 Jahre Einwohnerzahlen von ca. 187 (in 10 Jahren) sowie ca. 197 (in 15 Jahren).

3. Verkehr

Das Gemeindegebiet ist im Süden über die Anschlußstellen Wittenburg und Hagenow an die A24 (Hamburg - Berlin) angeschlossen. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist also gegeben.

Im RROP fällt das Gemeindegebiet in einen Bereich, der als „wenig zerschnittener, störungsarmer Landschaftsraum“ bezeichnet wird.

Verkehrstechnische Verbindungen sind durch die zwei in Nord-Südrichtung parallel zueinander verlaufenden Straßen, die die Ortschaften Hülseburg und Presek Vortsahl verbinden sowie den Anschluß an die Orte Bobzin im Süden und Parum im Norden gewährleisten. Eine das Gemeindegebiet in Ost-Westrichtung durchquerende Straße verbindet die Gemeinde mit dem im Osten gelegenen nächsten Ort Gammelín und dem im Westen befindlichen Wittenburg.

Der nächstgelegene Anschluß an das Eisenbahnnetz besteht in Wittenburg.

4. Folgeeinrichtungen

4. 1. Verwaltung

Die Gemeinde Hülseburg gehört mit den Gemeinden Kirch-Jesar, Moraas, Pätow-Steegen, Kuhstorf, Strohkirchen, Picher, Bresegard, Pritzier, Warlitz, Setzin, Bobzin, Alt-Zachun, Hoort, Gammelin, Bandenitz, Toddin, Redefin, Groß-Krams und Belsch zum Amt Hagenow-Land, das seinen Sitz in Hagenow hat.

Die Einwohnerzahl der 20 amtsangehörigen Gemeinden betrug am 31. 12. 1996 9207 Personen.

4. 2. Schule

Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Gammelin.
Die weitere schulische Versorgung erfolgt durch die Einrichtungen in Hagenow. Dort stehen 4 Grund-, Haupt- oder Realschulen z. T. in Kombination sowie ein Gymnasium bzw. eine integrierte Gesamtschule, eine berufliche Schule und eine Volkshochschule zur Verfügung.

4. 3. Kindergarten

In Hülseburg gibt eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität für 18 Kinder, die jedoch nicht voll ausgelastet ist (z. Zt. 14 Kinder). Träger dieser Einrichtung ist die Gemeinde Hülseburg.

4. 4. Sportanlagen

Am westliche Siedlungsrand von Hülseburg befindet sich eine Sportanlage.

4. 5. Kirche

Die Kapelle mit dazugehörigem Friedhof liegt im Außenbereich am Ende einer Allee südlich des Ortes Hülseburg.

4. 6. Krankenhaus

Die Krankenhausversorgung wird durch das Krankenhaus in Hagenow mit über 300 Betten sichergestellt. Die ärztliche Versorgung erfolgt durch Arztpraxen ebenfalls in Hagenow.

4. 7. Feuerwehr

Die Feuerwehr befindet sich zusammen mit dem Gemeindehaus im südlichen Siedlungsbereich. Sie umfaßt ca. 15 aktive Mitglieder. Die Ausrüstung besteht aus einem KLF-B 1000.

5. Wirtschaft

5. 1. Landwirtschaft

Insgesamt sind 706 ha (= 77,7%) der Gemeindefläche landwirtschaftliche Nutzfläche (LNF). Dabei liegt das Verhältnis von Grün- zu Ackerland bei 1 : 5.

Die Bodenpunktzahlen der Gemeinde nach der Reichsbodenschätzung werden im RROP mit 40-49 angegeben, was sich im Vergleich zu Gesamtdeutschland im mittleren Bereich befindet. In der Gemeinde Hülseburg gibt es noch 3 landwirtschaftliche Betriebe:

- einen landwirtschaftlichen Betrieb als Nachfolger der LPG mit Viehwirtschaft (150 Kühe) und Agrarnutzung ; dieser Betrieb nutzt auch die Anlagen der ehemaligen LPG
- zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe die landwirtschaftliche Nutzflächen gepachtet haben und bewirtschaften.

Werden Wohnhäuser als Bauvorhaben im Umkreis von Stallanlagen unter 160 m vorgesehen, ist eine Sonderfallprüfung notwendig.

5. 2. Forstwirtschaft

Das für das Gemeindegebiet zuständige Forstamt ist Radelübbe.

5. 3. Gewerbe

Die Gemeinde Hülseburg verfügt über drei Handelsbetriebe, einen Handwerksbetrieb und zwei sonstige Betriebe.

6. Landschaft, Landschaftsschutz

Den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes charakterisiert ein ebenes Gelände, das zu den randlichen Grenzbächen leicht abfallend ist. Feuchte, anmoorige Sandböden sind hier vorherrschend.

Südlich der Ortslage Hülseburg liegt eine schwach hügelige Moränenlandschaft mit überwiegend trockenen, sandigen Böden.

Im Norden und Westen sind feuchte Wälder im Wechsel mit Grünland zu finden. Hinzu tritt das Waldgebiet „Heestern“, ein Ausläufer des „Stehrs“, ein Waldgebiet in der Nachbargemeinde, im Südosten. Die ackerbauliche Nutzung dominiert jedoch flächenmäßig.

Innerhalb des Grünlandes entwässert ein 1-2 m tiefes Grabensystem.

Im Hinblick auf die landschaftlichen Strukturelemente ist die weiträumige Ackerlandschaft mit Alleen und gehölzumsäumten Söllen (eiszeitlich entstandene Wasserlöcher) durchsetzt.

Unmittelbar westlich der Ortschaft Hülseburg liegt ein ehemaliger Schloß-/Gutspark mit einem teilweise alten Baumbestand und einem ringförmigen Grabensystem. Der Park ist in seiner ehemaligen Form und landschaftlichen Wirkung nicht mehr vorhanden, ebenso wie das ehemals vorhandene Schloß oder Herrenhaus. Das Parkgelände ist heute mit Nadelholzkulturen durchsetzt und verwildert.

Bewertung

Die kartierten Landschafts(bestand)teile und Flächennutzungen wurden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege (N. u. L.) bewertet. Hierbei wurde unterschieden zwischen

- ökologisch bedeutsamen und
 - ökologisch weniger bedeutsamen
- Teilgebieten der Gemeinde.

Maßstab für eine Bewertung des Landschaftsbildes ist die Erholungseignung der Landschaft für die Allgemeinheit.

Als ökologisch bedeutsam für den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden aufgrund

- eines naturnahen Zustandes (wenig anthropogen beeinflusst)
- einer Eignung als Biotopverbindungsglied
- eines abwechslungsreichen Nebeneinanders verschiedener Vegetationseinheiten (z. B. Wälder, Grünland, Brache)

folgende Teilgebiete der Gemeinde bewertet:

1. Grünländereien nördlich und westlich von Hülseburg

- ...mit eingelagerten, zumeist standörtlich feuchten Laubwäldern, teilweise mit Feuchtgrünland, insbesondere westlich des ehemaligen Schloßparks, relativ dichtes Fließgewässersystem

2. Waldgebiet „Heestern“ östlich der Ortslage Presek Vortsahl

Bereits als ökologisch wertvoll erkannte und daher als Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts nach §15a LNatschG (gesetzlich geschützte Biotope)

ausgewiesene Gebiete sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden. Hierbei handelt es sich um folgende Biotope:

<u>Biotopnummer</u>	<u>Beschreibung</u>
B 1-011	Großer, naturraumtypischer Erlen-Eschenfeuchtwald stockt östlich von Luckwitz auf staunassem Moorboden
B 1-012	Größerer Eschenfeuchtwald stockt am Westrand eines Waldkomplexes östlich Harst
B 1-013	Bodensaurer Birkenwald stockt auf Sandboden am Westrand eines größeren Waldkomplexes
B 1-014	Am Nordrand eines größeren Waldkomplexes stocken ein Eschen-Feuchtwald und Schwarzerlenbruchwald, die durch einen Forstweg voneinander getrennt sind
B 1-017	Stark anthropogen beeinflusster Eschen-Feuchtwald stockt westlich der Ortschaft Hülseburg in einer nassen Senke
B 2-003	Mitten in landwirtschaftlich als Viehweide genutzten Flächen stockt ein Eschenfeuchtwald (Durchmesser 0,3 m)
B 2-004	siehe B 1-017
B 2-005	Naturraumtypisches Sumpfeseggenried steht in feuchter Mulde (seit Jahren nicht mehr überflutet)
B 2-006	Am südlichen Ortsrand von Hülseburg steht eine in Richtung Presek landschaftsprägende Allee, die von alten Winterlinden (Durchmesser 0,8 - 1 m) gebildet wird
B 2-007	Südlich der Ortschaft Hülseburg steht am Weg zum zugehörigen Friedhof eine kleine, landschaftsprägende Allee, gebildet durch in früherer Zeit geköpfte Winterlinden (Durchmesser 0,8 - 1 m)
B 2-009	Mitten in landwirtschaftlich intensiv als Acker und Wiese genutzter Fläche stockt ein sehr stark entwässerter Schwarzerlenbruchwald
B 2-011	siehe B 1-011
B 3-001	Nordwestlicher Rand eines größeren Waldkomplexes bis zur Sude-Niederung. Standort schmal heterogen. Auffallend sind ältere Stieleichen und Buchen.
B 3-005	???
B 4-005	Stark entwässerter Erlenbruchwald inmitten landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche
B 4-007	???

Als ökologisch weniger bedeutsam wurde die weiträumige Ackerlandschaft zwischen Hülseburg und der Autobahn bewertet.

Die Fließgewässer im Gemeindegebiet sind aufgrund ihres anthropogen beeinflussten Zustandes als naturfern zu bezeichnen.

Als ökologisch bedeutsame Landschaftsbestandteile innerhalb der Ackerflächen wurden die hängigen Sölle mit Gehölzsaum (Biotoptrittstein) festgestellt. Die Sölle sind teilweise durch Verfüllen mit Feldsteinen oder Abfall gefährdet.

Weitere, auch vom Landschaftsbild herausragende Landschaftsbestandteile sind

- die Alleen (Verbindungsstraße Hülseburg - Presek Vortsahl), insbesondere die Lindenallee zur Kirche aufgrund des geringen Abstandes der Baumreihen zueinander und der Bäume untereinander
- der ehemalige Schloßpark mit z. T. ursprünglich solitär stehenden alten Bäumen, die durch unmittelbar anschließende Aufforstungen (Nadelholzmonokulturen) bedrängt werden und dem alten verfallenen Grabensystem - Aufgrund der starken Verwilderung ist der ehemalige Park heute als naturnaher Wald anzusprechen. -

Das Landschaftsbild ist ländlich, z. T. im Bereich der Ackerflächen monoton. Die Ortslagen fügen sich harmonisch durch Obstgärten und kleine, landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Ortslage in die Landschaft ein. Nur der ehemalige LPG-Hof liegt ohne Eingrünung und daher vom Landschaftsbild her störend in der Landschaft.

Planung

Landschaftsplanerische Aussagen im Rahmen der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind erforderlich, um die aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche der Bevölkerung (z. B. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Naturschutz) an die Erdoberfläche des Gemeindegebietes zu erwartenden Konflikte zu erkennen und gemäß den Grundsätzen und Zielen des N. u. L. zu lösen (siehe §1 und 2 BNatSchG).

Das heißt u. a., zu erwartende Eingriffe in den N. u. L. sind möglichst

1. zu verhindern
2. zu minimieren oder/und Beeinträchtigungen
3. auszugleichen/zu ersetzen.

Hieraus ergeben sich folgende Planungsaussagen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

1. Gebiete mit Eignung für den Natur- und Landschaftsschutz (§§13 und 15 BNatSchG)

Aufgrund der erhobenen Grobkartierung wurden geeignete Flächen in der Gemeinde nicht festgestellt.

2. Wohnbebauung

Neue Wohngebäude können innerhalb der Ortslage in Baulücken errichtet werden. Ein Erfordernis zur Ausweisung von Baugebieten ist nicht erkennbar.

Der durchgrünte Ortsrand ist zu erhalten (Obst- und Laubbäume).

Das LPG-Gebäude kann zur Verbesserung des Landschaftsbildes mit Baum- und Gehölzpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden.

3. Gewerbegebiete

Sofern entsprechende Planungsabsichten bestehen, sollen sich Gewerbeflächen südlich oder östlich des LPG-Geländes entwickeln.

Hinweis: Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Bebauung sind erforderlich zur Wiederherstellung eines landschaftlich harmonischen Ortsrandes sowie zum Ausgleich von z. B. Bodenversiegelungen.

4. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die monoton und ausgeräumt wirkende Ackerlandschaft kann durch Feldgehölzpflanzungen, Knickneuanlagen oder Baumpflanzungen an den Straßen und Wegen ökologisch und optisch aufgebessert werden.

Alleen können ergänzt werden.

Die vorhandenen Sölle sind zu erhalten oder wiederherzustellen (Entmüllen) und sofern möglich mit z. B. linearen Biotopstrukturen (z. B. Knicks) zu vernetzen.

In den Grünlandbereichen und dortigen Wäldern sollen keine weiteren Grabenanlagen oder -vertiefungen durchgeführt werden. Wenn möglich ist das Sohlniveau, insbesondere im Bereich der Grenzbäche, zu erhöhen.

5. Erholungseignung

Aufgrund der weiträumigen, monotonen Ackerflächen und südlich vorhandener Autobahn, fehlender Infrastruktur (Wanderwege, Beherbergung) und geringen landschaftlichen Attraktionen (mit Ausnahme des verwilderten Schloßparkes) ist die Erholungseignung der Gemeinde gering. Im ehemaligen Schloßpark sollen die alten Solitärbäume wieder freigestellt werden, indem zumindest die untypischen Nadelforsten entfernt werden. Unter Berücksichtigung der historischen Belange kann der Aufbau eines Wanderwegenetzes im Parkbereich die Erholungseignung verbessern.

Abschließender Hinweis: Bei Nichtbeachtung obiger landschaftspflegerischer Aussagen ist mit ökologischen Abwertungen und Verlust typischer Landschafts- und Ortsbilder zu rechnen.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7. 1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Hülseburg erfolgt über die zentralen Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes „Sude - Schale“.

7. 2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in der Ortslage von Hülseburg erfolgt über eine ortsständige Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an eine Teichkläranlage. Die Abwasseranlagen werden vom Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden, deren Mitglied die Gemeinde Hülseburg ist, betrieben.

7. 3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durchgeführt.

7. 4. Oberflächenentwässerung

Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor Einleitung in ein Gewässer gesondert zu behandeln. Dazu gehört auch das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Das ATV Arbeitsblatt A138 ist zu beachten. Bei Einleitung in ein Gewässer bedarf es der Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust).

7. 5. Stromversorgung

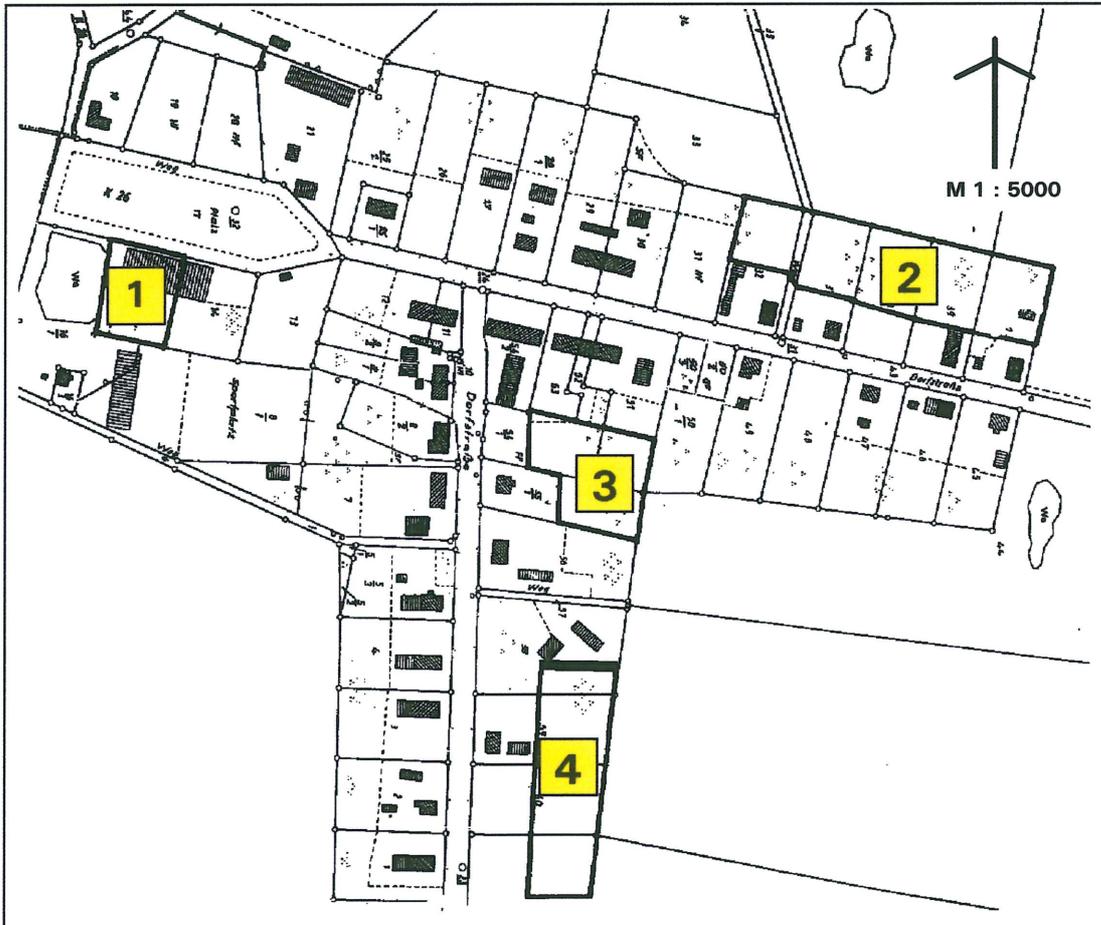
Die Stromversorgung erfolgt über das Netz seitens der WEMAG.

7. 6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch Teiche und Hydranten gesichert.

Ortschaft Hülseburg

- Lage der neu dargestellten Bauflächen -



Fläche 1:	0,13 ha
Fläche 2:	0,56 ha
Fläche 3:	0,25 ha
Fläche 4:	0,48 ha
	<u>1,42 ha</u>

7. 7. Telekom

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

8. Darstellung der Flächen

Nach §5 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Als Bauflächen sind hier nur Wohnbauflächen (W) vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regeln die §§2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Außer den genannten Bauflächen sind Flächen für die Landwirtschaft, Forstflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen dargestellt.

9. Planungsziele

Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hülseburg für einen überschaubaren Zeitraum von 10-15 Jahren zu ordnen.

9. 1. Wohnbauflächen

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Hülseburg betrug am 31. 12. 1993 161 Personen. Über noch bebaubare Flächen der Innenbereichssatzungen von Presek Vortsahl und Hülseburg hinaus werden im für die Deckung des Eigenbedarfs an Wohngebäuden in der Gemeinde Hülseburg in der Ortschaft Hülseburg 4 Flächen mit insgesamt 1,42 ha ausgewiesen (siehe Seite 14a).

In der Gemeinde Hülseburg gibt es zur Zeit 61 Wohngebäude mit 74 Wohneinheiten, davon sind 55 mit 1 Wohneinheit, 4 mit 2 Wohneinheiten und 2 mit 3 und mehr Wohneinheiten ausgestattet.

9. 3. Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Neben den schon in Abschnitt 6. erwähnten Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten im Sinne des §15a LNatSchG werden im Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie besondere Landschaftsbestandteile dargestellt.

Bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich um Gebiete, die im Zuge des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzeptes für die Magnetschnellbahn Berlin - Hamburg als mögliche Maßnahmenbereiche festgelegt werden:

<u>Lage</u>	<u>Beschreibung</u>
Bereich um die Kapelle südlich der Ortschaft Hülseburg	Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld von Kapelle und landschaftsprägender Allee; Herstellung eines landschaftlich qualitätsvollen Rahmens mit extensiver Wiese und Sanierung eines fast vollständig verfüllten Solls
Fläche südöstlich der Ortschaft Hülseburg	Landschaftliche Einbindung des Unterwerks durch lockeren Baumhain
<u>Lage</u>	<u>Beschreibung</u>
Fläche im südlichen Gemeindegebiet	Betonung Geländehochpunkt durch Feldgehölz und Nutzungsextensivierung um bestehenden, gut wasserführenden Soll (Pufferfläche); Trittsteinbiotop zum nahe liegenden Wald; Aufwertung Landschaftsbild
Fläche südliche Hälfte westliches Gemeindegebiet (= Maßnahmenbereich mit besonderer Priorität)	Pflanzung Baumreihe (Linden) westseitig straßenbegleitend entlang der neuen K26; Einhaltung Mindestabstand zu vorhandener Wasserleitung; ostseitig Verzicht auf Baumpflanzungen aufgrund bestehender 20kV-Freileitung; landschaftliche Einbindung von Straße und Überführungsbauwerk

Hinzu kommen 2 Maßnahmenbereiche, die nicht als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen, aber im Konzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Magnetschnellbahn aufgeführt sind. Es handelt sich hierbei um:

<u>Lage</u>	<u>Beschreibung</u>
Straße Presek Vortsahl - Hülseburg	Schließen einzelner Bestandslücken in der besonders landschaftsprägenden Lindenallee entlang der heutigen K26
Bereich westliches Gemeindegebiet, nördlich	Entwicklung Biotopkomplex unter

der Magnetschnellbahntrasse(= Maßnahmenbereich mit besonderer Priorität)	Einbeziehung vorhandener Ausgangsstrukturen (Graben, 2 Sölle); Aufbau gestufter Waldrand; Umwandlung Ackernutzung in extensives Grünland; Grabenaufwertung (Uferabflachung, Gehölzpflanzungen); Sanierung gestörter Soll
--	--

Die besonderen Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet gliedern sich wie folgt:

<u>Numerierung in der Planzeichnung</u>	<u>Beschreibung</u>
1	lückige Kopfweidenreihe
2	Feuchtgrünland
3	naturnaher Tümpel
4	Kopfweidenreihe
5	vorhandener Teich; Bewuchs mit Flutendem Schwaden; Beeinträchtigungen durch Verfüllung mit Feldsteinen

Bei der Gestaltung der Zuwegung zu den Grundstücken und bei der infrastrukturellen Erschließung von Grundstücken sowie bei der Anordnung der Häuser sollte besonders darauf geachtet werden, daß der Baum- und Heckenbestand nicht beeinträchtigt wird. Beeinträchtigungen sind schon dann zu erwarten, wenn die Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der Gehölze stattfinden. Durch entsprechende Schutzauflagen gem. der RAS-LG4 bzw. der DIN 18920 können Beeinträchtigungen vermieden werden. Für unbewirtschaftete Obstbäume gilt die Gehölzschutzordnung des Landkreises Ludwigslust vom 31. 1. 1997.

Bei geplanten Gebäudesanierungen sollten die Belange des Artenschutzes beachtet werden, da sich möglicherweise u. a. Fledermausquartiere, Nistplätze für Eulen, Falken, Dohlen, Schwalben und Mauersegler in den alten Gebäuden befinden. Deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten dürfen gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Über mögliche Ausnahmen entscheidet das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Güstrow/Gülzow.

9. 4. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über den Abwasserzweckverband Hagenow gewährleistet. Eine Kläranlage befindet sich in Planung.

9. 5. Altlasten

Das Altlastenkataster für den Landkreis Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Für die Gemeinde Hülseburg liegen folgende Altlastenverdachtsflächen vor und sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht:

- Müllgrube
- Stallanlage (ehem. LPG Hülseburg)
- LPG Tankstelle
- Feuerlöschteich

Die Überplanung der aufgeführten Altlastenverdachtsflächen macht eine Klärung der Altlastenprobleme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Wenn die Gefahr von Bodenkontaminationen besteht, sind diese Flächen als Baugebiet auszuschließen bzw. zu sanieren.

9. 6. Kreisstraße

Die Kreisstraße im Bereich der Ortslage befindet sich zur Zeit im Ausbau.

9. 7. Radwegenetz

Radwege sind entlang der bestehenden Hauptstraßen vorgesehen.

9. 8. Magnetschnellbahn

An der geplanten in Südwest-Nordostrichtung das Gemeindegebiet durchquerenden Magnetschnellbahntrasse (Berlin - Hamburg) ergeben sich innerhalb des Gemeindegebietes mögliche Maßnahmenbereiche, die in dem Grundkonzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingearbeitet sind (9. 5.).

Die Vorgabe des Planungszeitraumes schließt nicht aus, daß die Planung in Abständen von 5-10 Jahren überprüft wird und bei Erkennen veränderter, nicht voraussehbarer Entwicklungstendenzen diesen angepaßt wird.

Gemeinde Hülseburg, den *26.09.2000*



.....
Bürgermeister

Stand: 6. 2000