

Begründung

zur Abrundungssatzung der Gemeinde Lübesse für den Ortsteil Lübesse

1. Aufgaben und Zielstellung

Die Gemeinde Lübesse hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt.

Größe und Struktur haben sich durch Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungsplanungen und die dadurch hervorgerufenen Ansiedlungen verändert.

Besonders nachhaltigen Einfluß auf die Entwicklung der Gemeinde hatte die auf Amtsebene getroffene Entscheidung der Gemeinden Sülte, Sülstorf, Rastow, Kraak, Uelitz und Lübesse, die wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde Lübesse zu konzentrieren.

Dadurch ausgelöst ist es in Lübesse zu einer verstärkten Ansiedlung von Unternehmen gekommen. Vor allem auch die Öffnung für die Ansiedlung von Industrieunternehmen hat zu einer zügigen Vermarktung der ausgewiesenen Flächen geführt und den Bedarf nach weiteren Flächenausweisungen gezeigt. Auch die zuletzt angebotenen Flächen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 sind bereits zu einem großen Teil vergeben.

Die Folge dieser Ansiedlungen ist nicht nur eine wachsende Bedeutung der Gemeinde Lübesse sondern auch eine gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland.

Ausgehend von der bereits erläuterten Entscheidung über die Konzentration der wirtschaftlichen Entwicklung im Amtsbereich Rastow ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Lübesse nur in sehr begrenztem Umfang zulässig. Deshalb wird zur Bedarfsdeckung vor allem auf Baulücken bzw. Restflächen zurückgegriffen werden müssen. Dabei entstehen immer wieder rechtliche Fragen der Zulässigkeit, der Lagebestimmung innerhalb der zusammenhängenden Bebauung, der vorhandenen bzw. gesicherten Erschließung u. a.

Den gesamten Komplex dieser Probleme und Unklarheiten will die Gemeinde Lübesse mit einer umfassenden Abrundungssatzung einer eindeutigen Klärung zuführen.

Gleichzeitig wird damit immer wieder auftretenden Versuchen der Erweiterung in dem Außenbereich entgegengetreten. Mit der Abrundungssatzung wird weiter den Genehmigungsbehörden ein Instrument in die Hand gegeben, Entscheidungen im Sinne des gemeindlichen Willens, der in der Abrundungssatzung dargelegt ist, rechtssicher zu treffen.

Unter diesen Gesichtspunkten ist die Abrundungssatzung auch Teil der im Baugesetzbuch enthaltenen Verpflichtung der Gemeinde zur Ordnung ihrer städtebaulichen Entwicklung durch Planung.

2. Die Gemeinde Lübesse und der Ort Lübesse

2.1 Geschichte

Archäologische Funde belegen, daß bereits etwa ab 3000 v. d. Zeitrechnung Jäger und Bauern im Gebiet der Gemeinde Lübesse sesshaft geworden sind (z. B. germanischer Siedlungsplatz mit Pfostenhäusern aus dem 1./2. Jahrhundert v. d. Zeitrechnung).

Die erste urkundliche Erwähnung von Lübesse, Uelitz und Sülte stammt aus dem Jahre 1218, als das Zisterzienser Kloster die entsprechende Ländereien von den Grafen Gunzelin und Heinrich von Schwerin erwarb.

In der weiteren späteren Entwicklung erlangte Lübesse als Ort zwischen Ludwigslust und Schwerin (zwischen den Schlössern), so z. B. als Pferdewechsel-, Zoll- sowie Post- und Telegraphenstation, Bedeutung.

2.2. Natürliche Bedingungen

2.2.1 Lage und Größe

Lübesse liegt im Landkreis Ludwigslust und grenzt im Norden unmittelbar an die Landeshauptstadt Schwerin. Nachbarn im Osten sind die Gemeinden Banzkow und Mirow, im Südosten Goldenstädt, im Südwesten Uelitz und Rastow und im Westen Sülte und Sülstorf.

Die Gemeinde Lübesse umfaßt eine Fläche von 1.993 ha (Wald 1.288 ha, Acker, Wiesen und Weiden 582 ha und 67 ha in Ortslagen).

Der ausgewiesene Bereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzbereiches des Wasserwerkes Lübesse/Ortkrug, Zone III a und III b.

Innerhalb dieses Bereiches sind die erhöhten Grundwasserschutzanforderungen gem. des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 zu beachten.

2.2.2 Geologie und Klima

Als Bestandteil des dem Endmoränenzug vorgelagerten Sanders ist die Oberfläche und die Geologie durch das abfließende Schmelzwasser des Gletschers gestaltet worden.

Im Ergebnis ist eine Landschaft mit geringer Reliefenergie mit einem schwachen einseitigen Gefälle von Norden nach Süden entstanden.

Als Bodenarten dominieren Mittelsande mit einer Mächtigkeit von ca. 30 m.

Das Klima hat schon spürbare Züge eines kontinentalen Charakters. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8° C und der mittlere Jahresniederschlag beträgt 600 - 625 mm.

2.3 Bevölkerung

Die Einwohnerzahlen zeigen insgesamt eine gleichbleibende Tendenz.

Der leichte Rückgang in den Jahren von 1970 - 1990 wird durch eine kontinuierliche Zunahme in den letzten Jahren mehr als aufgewogen. Die Ursachen liegen in den bereits unter 1. dargestellten Entwicklungen.

Ein Vergleich der drei zur Gemeinde gehörenden Ortsteile zeigt die eindeutige Dominanz des Ortes Lübesse (ca. 80,5 % der Einwohner).

Das wird sich in den Folgejahren weiter verstärken, da die Ortsteile Ortkrug und Hasenhäge auf Grund ihrer Lage und anderen Bedingungen (teilweise keine geschlossene Bebauung, unmittelbare Nähe zu hochbelasteten Verkehrswegen) kaum eine Entwicklung nehmen werden.

3. Planerisches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Lübesse liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Schwerin-Ludwigslust-Magdeburg/Braunschweig mit Anbindung an die Achse Hamburg-Ludwigslust-Berlin im Ordnungsraum des im ersten Raumordnungsprogramms festgelegten Oberzentrums Schwerin.

Davon ausgehend bildet sie einen Entwicklungsschwerpunkt südlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Diese Entwicklungsmöglichkeiten sollen vor allem durch Gewerbe- und Industrieansiedlungen genutzt werden.

Die außerordentlich gute Verkehrserschließung über die B 106 und die Nähe zur Autobahn unterstützen diese planerischen Zielstellungen.

Insgesamt erfährt damit die Gemeinde Lübesse eine deutliche Aufwertung. Dabei sind auch die Einrichtungen der Gemeinde Lübesse so zu entwickeln, daß eine angemessene Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich sowie der im Gemeindegebiet Tätigen mit Gütern und Leistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs gesichert werden kann.

Grundprämisse aller Entwicklungen im Siedlungsbereich ist immer eine Erneuerung und Verdichtung der vorhandenen dörflichen Struktur. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Ausnahmefällen nur in Anbindung an die bestehende Ortslage und funktional getrennt erfolgen.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist eine Löschwasserbereitstellung in Wohn- und Mischgebieten, in denen mit einer geringen Brandausbreitung zu rechnen ist, von mind. 800 l/min. über eine Zeit von 2 Std. zu sichern. Dieses ist besonders bei der Erschließung von größeren zusammenhängenden Flächen zu beachten.

Der Löschwassernachweis ist im Falle der Bebauung schriftlich zu führen und bei Beantragung von Baumaßnahmen mit einzureichen. Hierzu ist die Leistungsangabe der vorhandenen Hydranten des Trinkwassernetzes beim zuständigen Wasserversorgungsunternehmen einzuholen und schriftlich bestätigen zu lassen.

Bei der Berechnung des Löschwasserbedarfes können alle Wasserentnahmestellen, die sich im Umkreis von max. 300 m zum zu schützenden Objekt befinden, ständig ausreichend Wasser führen und eine Anfahrt mit Löschfahrzeugen sowie eine Wasserentnahme mit Feuerlöschpumpen ermöglichen, mit herangezogen werden.

Im ausgewiesenen Bereich der Abrundungssatzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Da aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können, ist zu beachten,

- wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die Untere Denkmalbehörde 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 Tage nach Zugang der Anzeige.
- der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, um bei den Erdarbeiten zugegen sein zu können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

Für einige Flächen innerhalb der Gemarkung Lübesse bzw. der Abrundungssatzung liegen dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Informationen zu Altlastenverdacht vor:

- Flur 1, Flurstück 37/2 (Alttablagerung)
- Flur 1, Flurstück 40 (Lagerfläche für PSM und Dünger)

Zur Vermeidung von Gefahr sind auf diesen Grundstücken alle Baumaßnahmen so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen wie auch von fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Teilbereiche des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung liegen in der Trinkwasserschutzzone III A und III B.

Auf die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III A und B gemäß DVGW Regelwerk W 101 und sonstiger Richtlinien (u.a. für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten, RiStWag) wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Die Abrundung des Ortes Lübesse

Aus den vorstehenden Bemerkungen wird deutlich, daß die Gemeinde Lübesse in Übereinstimmung mit den vorhandenen natürlichen und anderen Bedingungen sowie den planerischen Zielstellungen und Ableitungen aus übergeordneten Planungen für die deutliche Aufwertung des Schwerpunktes Lübesse eine große Verantwortung hat.

In Wahrnehmung dieser Verantwortung schafft die Gemeinde mit der Abrundungssatzung die notwendigen Voraussetzungen für die praktische Umsetzung.

Die Abrundungssatzung

- rundet die Fläche der Gemeinde ab,
- schafft Klarheit über die Bebaubarkeit von Restflächen und Lücken innerhalb des Ortes Lübesse (unter Berücksichtigung der unter 3. gemachten Ausführungen),
- zeigt die Möglichkeiten zur innerörtlichen Bebauung in Verbindung mit der bereits gegebenen Erschließung,
- grenzt den Außenbereich eindeutig ab und verhindert so die ständigen Versuche von Siedlungsbemühungen außerhalb der zusammenhängenden Bebauung.

Mit der grundsätzlichen Auseinandersetzung der Gemeinde mit den vorstehend aufgeführten Punkten und Problemen wird auch eine Grundlage für die zukünftige Siedlungspolitik geschaffen.

Insofern bildet die Abrundungssatzung ein gutes Instrument für die weitere Tätigkeit der Gemeindevertretung in diesem Bereich.

Lübesse, den 08.09.1999

Dr. Kunze
Bürgermeister

