



SATZUNG DER GEMEINDE LÜBLÖW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR: 2 "SCHULACKER"

für das Gebiet nördlich der Dorfstraße
begrenzt durch die Flurstücke 160/2, 51/1, 52 - 55, 58, 59 und 62 im Süden,
160/5, 160/3 und 158 im Norden und 64 im Osten

Begründung

Satzungsbeschluß Stand 4/96

GLIEDERUNG

1. Allgemeines
2. Lage und Geltungsbereich
3. Bestand
 - 3.1 Flächennutzung
 - 3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur
 - 3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes
 - 3.4 Zustand von Natur und Landschaft
 - 3.5 Immissionsschutz
4. Allgemeine Ziele der Planung
5. Planinhalt/Begründung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3 Verkehrliche Erschließung
 - 5.4 Grünflächen
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Grünordnung und Landschaftspflege
 - 5.7 Denkmalpflege
6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung
7. Anlagen
 - 7.1 Grünordnungsplan

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lüblow beabsichtigt, der starken Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern -besonders von jungen Familien- durch die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu begegnen, um damit auch zukünftig Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Für die Gemeinde Lüblow mit den Ortsteilen Lüblow und Neu-Lüblow wurde am 10. Oktober 1995 eine Abrundungssatzung genehmigt. Für eine weitere Städtebauliche Ordnung über die oben genannte Satzung und den hier vorliegenden Bebauungsplan hinaus wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stehen zur Zeit keine finanziellen Mittel zur Verfügung.

Am 11.11.1993 hat der Gemeinderat der Gemeinde Lüblow beschlossen, für das Gebiet den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen und dies ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4, Abs.1 BauGB) und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgten gemäß Beschluß vom 04.08.94 parallel zur Beschleunigung des Verfahrens vom 15.08.94 bis 02.09.94.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden eingearbeitet.

Der Satzungsbeschluß erfolgt am 11.04.96.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lüblow liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust, ca. 8 km nordwestlich der Stadt Ludwigslust.

Das ca. 4 ha große Plangebiet liegt nördliche der Dorfstraße, auf dem ehemaligen "Schulacker". Im Süden ist der Geltungsbereich begrenzt durch die Flurstücke 160/2, 51/1, 52 - 55, 58, 59 und 62, im Norden durch 160/5, 160/3 und 158 sowie 64 im Osten.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Außenbereich, der hier als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Im Kartenausschnitt auf der Planzeichnung ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand

3.1 Flächennutzung

Während im Osten und Süden im näheren und weiteren Planumfeld die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt, schließen sich im Westen und Norden die forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Jasnitz an. Dieses Waldgebiet geht in nordwestlicher Richtung in die Hagenower Heide über.

Nur ein geringfügiger Flächenanteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Südlich der Zufahrtstraße I ist eine Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) vorhanden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Über eine ca. 4 km lange Straße unterer Ordnung ist Lüblow an die B 106 Schwerin -Ludwigslust und im weiteren Verlauf in ca. 1 km an die Autobahnauffahrt zur A24 Berlin - Hamburg angebunden. Zur Stadt Ludwigslust sind es in südlicher Richtung ca. 8 km.

Zur Zeit ist Lüblow noch Haltepunkt der Eisenbahnverbindung Schwerin - Ludwigslust.

Die Versorgung des täglichen Bedarfes wird vor allem durch die Nähe zur Stadt Ludwigslust mit ausreichender Infrastruktur sichergestellt.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in Lüblow vorhanden.

Der erforderliche Kinderspielplatz wird innerhalb des Neubaugebietes ausgewiesen.

3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein flachgewelltes Grundmoränengebiet, welches in nördlicher Richtung in ein Talsandgebiet überwechelt, aus. Das Gelände fällt von Osten zum Westen hin um ca. 5 m ab, wodurch sich im östlichen Teil des bereits bebauten Plangebietes ein Dorfteich gebildet hat, der durch Regenwasserzuläufe gespeist wird.

Die Vermischung der Bodenschichten ist vielfältig, es kommen reine Sandböden mit gutem Humusanteil vor, genauso wie lehmige Sande, sandige Tonschichten, Schwemmsand und reine Tonschichten. Insgesamt ist der Boden als unbelastet und schadstofffrei einzustufen, seine Filterwirkung ist intakt.

3.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der Hauptteil des B-Planes ist in landwirtschaftlicher Nutzung (Getreideanbau). An den Rändern des Getreidefeldes sind die ortsüblichen Wildkräuter, östlich der Wiesenkante sind kleine Buschgruppen aus Schlehe und Weißdorn vorhanden. In östlicher Richtung grenzt sich die Friedhofsanlage durch eine Stechfichtenbaumreihe ab, in südlicher durch eine stabile Hecke.

Um die alte Dorftränke, jetzt Feuerlöschteich, wachsen großkronige Bäume, die erhaltenswert sind. Die von zwei Straßeneinläufen gespeiste Dorftränke ist durch Einleitung von Schmutzwasser aus illegalen Hausklärüberläufen stark verunreinigt.

Wichtig für die Beurteilung der Bedeutung des Gebietes für die Natur und Landschaft sind auch die angrenzenden Nutzungen, wie die Waldflächen der Jasnitz. An der Westseite des Bebauungsgebietes wurde auf einer Fläche von ca. 2 ha Ton abgebaut.

Die Umgebung von Lüblow ist keiner unmittelbaren Schadstoffemission ausgesetzt. Das nahe gelegene Waldgebiet der Jasnitz beeinflusst die Luftqualität positiv.

Um die o. g. Faktoren und die sich aus der Bebauung der Flächen ergebenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt, des belebten Bodens, des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas sowie auf das Landschaftsbild gebührend beurteilen zu können, wurde zu diesem Bebauungsplan von einem Fachbüro ein Grünordnungsplan erstellt, der als Anlage 1 dieser Begründung beiliegt. Einzelheiten zum Zustand von Natur und Landschaft sind dieser Anlage zu entnehmen.

3.5 Immissionsschutz

Im Norden des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung liegt die Bundesautobahn A 24 Berlin-Hamburg, die auf das Wohngebiet keine nachteilige Wirkung hat, da die Entfernung zu groß ist, zumal dazwischen noch die Waldflächen der Jasnitz liegen. Die überschlägige Ermittlung des Landkreises Ludwigslust, Sachgebiet Immissionsschutz, ergaben keine Überschreitung der Grenzwerte von 55 dB (A) Tag und 40 dB (A) Nacht.

4. Allgemeine Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Die Bebauung ist auf maximal 30 WE beschränkt.

Die Bebauung soll im Einklang stehen mit den Belangen des Immissionsschutzes, von Natur und Landschaft sowie der Naherholung. Im einzelnen sind folgende Gesichtspunkte in die Planung eingestellt:

- Bebauung mit eingeschossigen Doppel- und Reihenhäusern überwiegend für Wohnzwecke
- Verkehrsberuhigende Erschließung durch eine kleine, verschwenkte Anliegerstraße und Zufahrtsrechte für Anlieger
- Eingliederung der Besiedelung in die naturräumlichen Gegebenheiten
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes

5. Planinhalt / Begründung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß den Zielvorstellungen soll die Bebauung des Plangebietes überwiegend dem Wohnen dienen. Das entstehende allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 wird durch eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt werden.

Die zulässige Eingeschossigkeit soll eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen und fördern. Die Ausnutzung wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gemeinde will sich auch um den Bau von Sozialwohnungen bemühen.

Durch textliche Festsetzungen wird im allgemeinen Wohngebiet die wohnfremde Nutzung eingeschränkt, um eine ruhige Wohnnutzung mit geringem Verkehrsaufkommen zu erzielen

Die Baugrenzen sind großzügig gehalten, um den Bauherren bezüglich der Lage des Hauses auf dem Grundstück viel Freiraum zu geben. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ein Stellplatz ist auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Zur Verdeutlichung der Planung sind mögliche Grundstücksgrenzen als Vorschlag in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie besitzen jedoch keinen Normcharakter.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V sollen die neue Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung anpassen, so daß ein Einfügen sowohl in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird.

Um den Bauherrn und den Entwurfsgestaltern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen zu lassen, wird nur ein allgemeiner Rahmen festgesetzt, wodurch individuell gestaltete Bauten entstehen können.

Um die genannten Ziel zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um einer negativ beeinflussenden Höhenentwicklung der Gebäude vorzubeugen, wird die Höhenlage der Gebäude -bezogen auf den Sockel- mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin werden die Traufhöhen auf 4,50 m und die Firsthöhen auf 7,50 m begrenzt.
- Um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, werden verschiedene Anforderungen an die Ausformung der Dachflächen gestellt.

Die Gebäude sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer zugelassen. Dächer sind in roter bis rotbrauner und anthrazitfarbener Färbung einzudecken.
- Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk oder Putz unter Vermeidung von reflektierenden Materialien auszubilden.
- Auf Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch flachgeneigte Dächer mit nicht glänzender Metall- oder Pappdeckung zulässig. Überdachte Stellplätze können aus Holz bestehen oder begrünt werden.
- Werbeanlagen über den Trauflinien und mit Fernwirkung sind unzulässig.
- Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Um die besondere Lage der Baugrundstücke hinsichtlich des Landschaftsraumes des in der Nähe liegenden Jasnitzer Waldgebietes zu berücksichtigen, sind die straßen- und gartenseitigen Grundstücksflächen zu begrünen. Einfriedungen sind nur als lebende Hecke von maximal 1,00 m zulässig.
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zulässig, um die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird durch eine verschwenkte, verkehrsberuhigte Straße (Planstraße) erschlossen, die über die Zufahrtstraße I westlich und Zufahrtstraße II östlich an die Dorfstraße angebunden ist.

Die Belange des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und der Abfallentsorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt und abgestimmt.

Ein entsprechender Verkehrszeichenplan wird mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

Zwei Grundstücke werden durch als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt Flächen erschlossen, die in Verlängerung mit einem Fußweg verbunden sind.

Die Planstraße sowie die Zufahrtstraßen I und II sollen ohne Hochborde und mit Pflaster ausgebildet werden. Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche zum Abstellen von PKW's und auch als Aufenthalts- und Spielfläche ausgebaut.

Für die vorgesehene Bebauung des Planbereiches ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach den Richtlinien der LBauO M-V erforderlich.

5.4 Grünflächen

Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung wird 1 Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz im östlichen Planbereich ist als Kleinkinderspielplatz im direkten Wohnumfeld konzipiert. Der Spielplatz soll eingegrünt werden und liegt an der verkehrsberuhigten Wohnstraße.

Im nordwestlichen Planbereich wird angrenzend an die Dorftränke eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Alle übrigen Bereiche, die der Grünnutzung zuzuführen sind, werden im Bebauungsplan als öffentliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (siehe Kapitel 5.6).

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet erhält eine ortsübliche Wasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Eine Gasversorgung der Gemeinde Lüblow wird kurzfristig angestrebt.

Eine ordnungsgemäße Erschließung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die zentrale Lösung der schadlosen Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers für die vorgesehenen 30 WE wird in Zusammenarbeit mit dem Kommunalen Abwasserzweckverband Ludwigslust erarbeitet und mit dem STAUN und der Unteren Wasserbehörde sowie der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Einleitung des Niederschlagswassers wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und entsprechend den gesetzlichen Grundlagen beantragt.

Die Löschwasserversorgung des Wohngebietes wird in Absprache mit dem Zweckverband ZKWAL im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen und vor Beginn der Baumaßnahme zur Genehmigung eingereicht.

Für die Bereitstellung von Telefon und anderen Kommunikationsmitteln ist die Deutsche Bundespost, Telekom, zuständig. Um eine Koordination der Ausbaumaßnahmen zu gewährleisten, sind der Beginn und der Ablauf mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Die Abfallbeseitigung des Haus- sowie des Sperrmülls übernehmen die Müllentsorgungseinrichtungen. Die Entsorgung erfolgt über Einzelbehälter, die auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen sind.

5.6 Grünordnung/Landschaftspflege

Die landschaftlich hochwertige Lage des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, nehmen die Erschließung und die festgesetzten Baugrenzen sowie deren Überbaubarkeit Rücksicht auf Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für die Bebauung und teilweise Versiegelung des Gebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den öffentlichen Grünflächen und den ebenfalls öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zahlreiche Maßnahmen festgesetzt worden. Die wesentlichen Aussagen werden im folgenden kurz aufgelistet. Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan (Anlage 1 dieser Begründung) zu entnehmen, dessen Nutzungsvorschläge nahezu vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

- Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind mit einer hundertprozentigen Baum- und Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Der im Grünordnungsplan als zu erhalten festgesetzt Bestand an Großbäumen an der Dorftränke auf der öffentlichen Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Dieser Bereich wird als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Die als Maßnahmenfläche festgesetzte Dorftränke ist nach Angaben des Grünordnungsplanes zu renaturieren. Der Lebensbereich der Molche ist zu sichern und zu pflegen. Die Planung wird im Vorfeld in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde konkretisiert.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Kirchen- bzw. Friedhofsgelände ist auf der Wohngebietsfläche ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Pflege und die Erhaltung ist von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Landschaft ist nach Angaben des Grünordnungsplanes ein 15 m breiter Pflanzstreifen so auszubilden, daß mittig Bäume I. und II. Ordnung als 2 x v. Heister mit einer Größe von 150 - 200 cm das tragende Gerüst bilden. Die Randbepflanzung erfolgt mit Gehölzen als 2 x v Sträucher, die in der Wuchshöhe zum Randbereich abnehmen.
- In den Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Erschließungsstraßen sind mit mindestens einem kleinkronigen Baum als Grünflächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten in einer Breite von maximal 4 Metern.

Da der geplante Eingriff in die Natur und Landschaft nicht gänzlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes ausgeglichen werden kann, soll zum Ausgleich des Ökobilanzdefizites die durch den Grünordnungsplan vorgeschlagene Ersatzmaßnahme -Baumreihe nordwestlich der Zufahrtstraße II und in weiterer Verlängerung des Feldweges zur ehemaligen Tonkuhle- innerhalb der in Abstimmung mit dem STAUN Parchim vorgeschlagenen Frist von 3 Jahren nach Genehmigungsdatum umgesetzt werden.

5.7 Denkmalpflege

Da aus archäologischer Sicht Funde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich sind, sind folgende Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in Stralsund zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. §9 Abs. 2 -Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt spätestens vier Wochen vor Termin schriftliche und verbindlich mitzuteilen.

Die Grundstückserwerber sowie die Erschließungsgesellschaft werden über die Mitteilungspflicht unterrichtet.

6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

Die Gemeinde hat mit den Privateigentümern der Fläche Einvernehmen über den Planentwurf und eine gemeinsame Erschließung der Flächen hergestellt. Vorgesehen ist der Verkauf aller Flächen an einen Erschließungsträger.

Die Deckung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des Gesamthaushaltes.

Lüblow, den 11.04.96.....




Der Bürgermeister

Anlage 5.2

Grünordnung

Grünordnungsplan

zum

Bebauungsplan Nr. 2 "Schulacker" der Gemeinde Lüblow

Auftraggeber: E. A. Henke, Miquelstraße 25, 14199 Berlin
H.-U.Henke, Thünenstraße 06, 18057 Rostock
BGM der Gemeinde Lüblow
Auftragserteilung über H-M-S Frank Maluschke,
Plantagenweg 7
19288 Ludwigslust

Auftragnehmer: Crull & Martensen GbR
Theodor-Körner-Straße 23
19306 Neustadt-Glewe

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlaß
2. Beschreibung des Untersuchungsraumes, Großräumige Einordnung
3. Methodik
4. Bestandsaufnahme
5. Analyse des Planungsraumes- Bestandsaufnahme
 - 5.1. Geologie und Geomorphologie
 - 5.2. Boden
 - 5.3. Grundwasser
 - 5.4. Klima und Luft
 - 5.5. Landschaftsbild
 - 5.6. Pflanzen und Tiere
6. Ermittlung und Bewertung des Naturhaushaltes und der Landschaft vor der Bebauung
 - 6.1. Erläuterungen
 - 6.2. Bestandsflächengröße und Bestandsbewertung
 - 6.2.1. Flächenermittlung
 - 6.2.2. Bewertung des Zustandes vor der Bebauung
 - 6.2.2.1. Bruttobaufläche
 - 6.2.2.2. Zufahrtstraße I
 - 6.2.2.3. Zufahrtstraße II
 - 6.2.2.4. Siedlungsgrundstücke (Siedlungshäuser)
 - 6.2.2.5. Dorfteich, Fläche am Dorfteich
 - 6.2.3. Tabellarische Zusammenfassung der Biotopwertigkeit vor der Bebauung
7. Flächengröße und Bewertung der Fläche nach dem Eingriff
 - 7.1. Flächenermittlung nach der Bebauung
 - 7.2. Bewertung der Bruttobaufläche nach der Bebauung
 - 7.2.1. Wertigkeit der Öffentlichen Fläche nach dem Eingriff
 - 7.2.1.1. Straßen, Wege, Plätze
 - 7.2.1.2. Spielplatz
 - 7.2.1.3. Öffentliches Grün im Bebauungsgebiet

- 7.2.2. Flächengröße und Bewertung der Nettobaufläche nach der
Bebauung
- 7.2.2.1. Flächengröße und -aufteilung der Nettobaufläche
- 7.2.2.2. Bewertung der Nettobaufläche
- 7.2.3. Tabellarische Zusammenfassung der Biotopwerte der
Bruttobaufläche nach der Bebauung
- 7.3. Bewertung der Zufahrtstraße I und II nach der Bebauung
- 7.4. Bewertung der Siedlungsgrundstücke nach dem Eingriff
- 7.5. Bewertung der Fläche am Dorfteich nach der Renaturierung

- 8. Bilanzierung

- 9. Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsminimierung
- 9.1. Dorftränke

- Anlagen

1. Planungsanlaß

Die Gemeinde Lüblow plant die Erschließung eines neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Schulacker in Lüblow.

Das Baugelände liegt nördlich der Dorfstraße. Begrenzt wird es durch die Flurstücke 160/2, 51/1, 52 - 55, 58 und 59 im Süden, 161 und 158 im Norden sowie 63 im Osten.

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu unterlassen und - soweit unvermeidbar - innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Entsprechend der Forderung des Kreisumweltamtes, des STAUN Parchim werden folgende Maßnahmen in den Grünordnungsplan mit aufgenommen:

* Die Sanierung der Dorftränke zu einem Kleinbiotop, der Lurchen und Kriechtieren sowie seltenen Wasserpflanzen neuen Lebensraum gibt.

* Zur Abgrenzung der Landschaft wird im Außenbereich auf der Nordost-Seite eine 15 m breite stufige Hecke gepflanzt. Die Stufenhecke besteht aus Großbäumen I. und II. Ordnung als "Gerüst" und einer Vielzahl von einheimischen Landschaftsschutzgehölzen.

* Entlang des Weges zur ehemaligen Tonkuhle wird eine Wegseite ebenfalls mit Großbäumen bepflanzt. Ein 5 m breiter und auf der Seite des Friedhofes durchgehender Pflanzstreifen bringt hier den Übergang zum bereits vorhandenen Grün. Es erfolgt somit eine Vernetzung der gesamten neu angelegten Grünflächen mit den vorhandenen Altflächen.

Der Grünordnungsplan soll Eingriffe mindern und Ausgleichsmaßnahmen festlegen, um das Bebauungsgebiet besser in das typische Landschaftsbild und in die vorhandene Ortslage einzufügen. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere soll - soweit wie möglich - erhalten und Wasser, Boden und Luft nicht gefährdet werden.

Nach Erstellung des Grünordnungsplanes wird dieser in den Bebauungsplan eingearbeitet und als Bestandteil dessen mit umgesetzt.

2

Dem Grünordnungsplan liegen folgende Gesetze zugrunde:

- * Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern)
- * Bundesnaturschutzgesetz, 5. neubearbeitete und ergänzte Auflage 1990 (BNatSchG)
- * Bundes - Immissionsschutzgesetz 1990 (BImSchG)
- * Baugesetzbuch, 23. neubearbeitete Auflage 1992 (Bau GB)
- * Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO)

3

2. Beschreibung des Untersuchungsraumes, Großräumige Einordnung

Das neu zu gestaltende Wohngebiet "Schulacker" liegt nördlich im Außenbereich der Gemeinde Lüblow.

Die 660 Einwohner zählende Gemeinde liegt idyllisch im Norden des Kreises Ludwigslust.

Während im Osten und Süden die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen dominiert, schließen sich im Westen und Norden die forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Jasnitz an. Dieses Waldgebiet geht in nordwestlicher Richtung in die Hagenower Heide über. Der Erholungswert des Waldes, seine Schutzfunktion gegen Stürme und andere Witterungserscheinungen, die Schadstoffbindung und Sauerstoffproduktion sowie die Grundwasserreinigung und Grundwasserstandshaltung hat einen positiven Einfluß auf den Wohnwert des Baugebietes.

Verkehrstechnisch ist Lüblow über die Landstraße 1. Ordnung von der B 106 Schwerin - Ludwigslust schnell zu erreichen. Die B 106 führt in Richtung Schwerin nach einem Kilometer direkt zur Autobahnauffahrt der A 24 Berlin - Hamburg.

Eine Eisenbahnverbindung von Ludwigslust nach Schwerin ist mit Haltebahnhof in Lüblow angebunden.

4

3. Methodik

Kernstück der Grünordnungsplanung ist eine detaillierte Ausgleichsbilanzierung, aus der hervorgeht, welche Beeinträchtigungen der geplante Eingriff für Natur und Landschaft bedingt und mit welchen Wertäquivalenten er auszugleichen ist.

Dazu ist zunächst eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen notwendig (Darstellung im Bestandsplan).

Die Konfliktanalyse dient der Ermittlung der geplanten Eingriffe auf die vorhandenen Bestandsflächen und der Bewertung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft (Darstellung im Konfliktplan).

Anschließend werden die Ausgleichswerte gemäß den geplanten Ausgleichsmaßnahmen berechnet und den Beeinträchtigungswerten gegenübergestellt (Bilanzierung).

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn die Beeinträchtigungen durch die Ausgleichs- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Es wird angestrebt, daß der Grünausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht wird.

Im Grünplan sind alle Maßnahmen hierfür enthalten.

5

4. Bestandsaufnahme

Der Gesamthaushalt der Natur und Landschaft wird verstanden als Wirkungsgefüge der einzelnen Natur- und Landschaftselemente. Es erfolgt daher in der Bewertung eine Gliederung zur Erfassung der einzelnen Natur- und Landschaftsfaktoren.

* Flora und Fauna

* Boden

* Grundwasser

* Klima und Luft

* Landschaftsbild

6

5. Analyse des Planungsraumes - Bestandsaufnahme

5.1. Geologie und Geomorphologie

Das Untersuchungsgebiet ist ein flachgewelltes Grundmoränengebiet, welches in nördlicher Richtung in ein Talsandgebiet überwechselt. Dadurch verändern sich die Bodenschichten sehr schnell und die Vermischung ist äußerst vielfältig.

Es kommen reine Sandböden mit gutem Humusanteil vor, anlehmige Sande, sandige Tonschichten, Schwemmsand und reine Tonschichten in ca. 1 m Tiefe.

Das flach wellige Gelände fällt vom Osten zum Westen hin um ca. 5 m ab. Dadurch hat sich im östlichen Teil des zu bebauenden Geländes, am tiefsten Punkt, ein kleiner Dorfteich gebildet, der durch Regenwasserzuflüsse gespeist wird.

7

5.2. *Boden*

Zur Bewertung des Bodens auf dem "Schulacker" in Lüblow wurde die vorhandene Fläche auf und um das zu bebauende Gelände in Augenschein genommen.

Die landwirtschaftliche Nutzung läßt auf eine hohe Bodenwertzahl schließen. Der angebaute Roggenbestand auf dem Schulacker zeigte bereits im Juni 1994 eine starke Wüchsigkeit durch lange, stabile Halme und große Ähren.

Besonders die alten Großbäume, vorwiegend Eschen und Eichen, in der Nähe der Dorftränke und im Seitenbereich zum Friedhof wirken mit ihrem frischen grünen Laub sehr vital. Die Wuchshöhe und der Durchmesser der Großbäume lassen auf einen hohen Grundwasserstand sowie auf bindigen, gut sickerwasserhaltigen Boden schließen. Die gemeine Esche, *Fraxinus excelsior*, und die Stieleiche, *Quercus robur*, bevorzugen einen anlehmigen, gut grundwasserfrischen Standort.

Da zum Zeitpunkt der Bauumfelderhebung im vorderen Teil des Bebauungsgebietes Schachtarbeiten zur Verlegung von Trinkwasserleitungen durch eine Tiefbaufirma ausgeführt wurden, konnte das so entstandene Bodenprofil für unsere Erkundungsarbeiten bestens genutzt werden.

Die Erdaushubstelle liegt etwa 15 m von der Tränke aus in östlicher Richtung zur Einfahrtstraße des zukünftigen Wohngebietes.

Das Bodenprofil zeigt im oberen Teil, dem A-Horizont, humosen Sand mit einer Mächtigkeit von ca. 10 cm.

Darunter folgt eine ca. 5 cm starke sandige Lehmschicht. An diese schließt sich Sand mit einem hohen Anteil Humus an, der sicherlich aus ehemaligen Torfvorkommen entstanden ist. Diese Schicht reicht bis etwa 1 m Tiefe.

Danach wechselt die Bodenschicht in eine 10 cm starke Schwemmsandschicht, unter der fester und steifer Ton liegt. In dieser Bodenschicht war deutlich erkennbar Sickerwasser gespeichert. Es sammelte sich im ausgehobenen Leitungsgraben auf 1,30 m Tiefe.

Über die Stärke der Tonschicht im Unterboden kann hier jedoch keine Aussage getroffen werden.

Die wechselnden Oberböden im Grundmoränengebiet gehen von anlehmi- gen, tonigen Böden an der Kirche in der südöstlichen Begrenzung bis zu ausgesprochen sandigen Böden in Richtung Jasnitz über. In nordöstlicher Richtung ist in der ehemaligen Tonkuhle ein stark tonhaltiger Boden vorhanden.

Durch die Vielschichtigkeit des vorhandenen Bodenprofiles ist in der nachfolgenden Begrünung ein umfangreiches Sortenspektrum möglich. Der frische und nährstoffreiche Boden bietet gute Voraussetzungen für eine schnelle Verwirklichung der positiven Maßnahmen des Grünausgleichsplanes.

Insgesamt ist der Boden als unbelastet und schadstofffrei einzustufen. Seine Filterwirkung ist intakt.

5.3. Grundwasser

Aufgrund des hohen Tonanteiles im Boden ist die Bindigkeit des Sickerwassers stark ausgeprägt und der Grundwasserspiegel steht hoch an.

In der Umgebung von Lüblow befinden sich zwei Grundwasserquellen, die die Bachläufe speisen.

Eine gute Filterwirkung des Wassers ist durch den bindigen Boden gewährleistet.

Die Dorftränke wird von zwei Straßeneinläufen gespeist, die sich sammelndes Niederschlagswasser einleiten. Negativ wirkt sich in der Dorftränke die Einleitung von Schmutzwasser aus illegalen Hausklärüberläufen aus. Woher diese Einleitung kommt, war nicht zu ergründen.

Für das neu zu errichtende Wohngebiet ist für jedes Grundstück der Bau einer kleinen eigenen Tropfkörperkläranlage vorgesehen.

5.4. Klima und Luft

Der Ort Lüblow befindet sich in der Klimazone des gemäßigten Kontinentalklimas mit etwa 620 mm Niederschlägen im Jahr.

Die Umgebung von Lüblow ist keiner unmittelbaren Industrieemission ausgesetzt. Das nahe gelegene, geschlossene Waldgebiet der Jasnitz beeinflusst die Luftqualität positiv durch die Staub- und Luftschadstoffbindung. Das Waldgebiet fungiert außerdem nicht nur als Sauerstofflieferant, sondern trägt aufgrund der starken Windbremsung zur Verbesserung des Mikroklimas in Lüblow bei.

Das intensive Grabensystem auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen erhöht die Luftfeuchtigkeit und den Taupunkt.

5.5. *Landschaftsbild*

Im Landschaftsbild dominieren Getreide, Kartoffeln, Mais und Grünfütterflächen. Diese sind durch ein umfangreiches Grabensystem durchbrochen.

Die Feldmark ist durch stabile und gesunde Strauch- und Baumreihen aufgelockert.

Kleine Feldgehölze im Süden der Landschaft bilden hier Kleinbiotope für heimische Wildarten, Sing- und Greifvögel.

Im Norden wird das Landschaftsbild durch die lange Waldkante der Jasnitz gesäumt.

An der Westseite des Bebauungsgebietes sind die Reste einer Tongrube vorhanden. Auf einer Fläche von etwa 2 ha ist der Boden hier gleichmäßig abgetragen worden. Im Hintergrund, vor dem Bahndamm, liegt noch ehemaliger tonhaltiger Bodenaushub, der sich im Laufe der Jahre mit Rotbuche und Stieleiche natürlich verjüngt hat.

Einwohner der Gemeinde Lüblow berichteten, daß es an diesem Ort in vergangener Zeit eine Ziegelei gab.

Sie wurde in Lüblow viele Jahre betrieben. Ein Bahndamm ist angelegt worden, der bis zur Tonkuhle reichte, um hier mit Loren den Tonaushub bis zur Ziegelei zu transportieren.

Von der Tonkuhle aus reichte der Bahndamm bis zur Eisenbahnlinie, wo die fertigen Ziegel verladen und abtransportiert worden sind.

5.6. Pflanzen und Tiere

Bei der Bestandsaufnahme der Flora und Fauna im Juni 1994 war der Hauptteil des B-Plan- Gebietes in landwirtschaftlicher Nutzung (Getreideanbau).

An den Rändern des Getreidefeldes waren die ortsüblichen Wildkräuter zu erkennen, hauptsächlich Gemeine Quecke und Windhalm bieten dem Roggenfeld Konkurrenz.

Besonders häufig treten hier auch Hundskamille, Wicke und Winde, der Storchenschnabel und Ackerveilchen auf.

Kleine Steinkleeflächen waren an den Rändern mit Weidel- und Knautgras überwachsen und an den Heckenrändern des Friedhofes sah man vereinzelt Brennesselhorste stehen.

Kleine Buschgruppen aus Weißdorn und Schlehe bildeten sich an der Pfahlreihe der östlichen Wiesenkante. Jahrelang verhinderte das Weidewieh die weitere Ausbildung dieser Pflanzen.

Eine Stechfichtenbaumreihe deutet die Außengrenze der Friedhofsanlage in östlicher Richtung an. Die südliche Grenze zum Kirchhof hin ist durch eine stabile, natürlich ausgebildete Hecke gesäumt.

Die Hundsrose und mächtige Brombeerpflanzen im Unterwuchs, die die Sträucher durchrankt haben, kämpfen gegen verschiedene Spiraenarten an. Einzelne Schneebeerensträucher erschlossen sich die lichten Ränder der Hecke als Lebensraum. Holunder und natürlich aufgeschlagene Eschenjungtriebe versuchen sich horstweise gegen die übrigen Heckenpflanzen durchzusetzen.

Aufgrund ihrer starken Wüchsigkeit und der mächtigen Auslage bietet die Hecke vielen einheimischen Insektenarten Schutz und Unterschlupf. Die Blüten der Hecke locken Bienen an und auch viele Schmetterlingsarten finden hier Nahrung, Lebensraum und die Möglichkeit zur Eiablage.

Den Erdkröten bleiben in diesem Schutzgürtel die notwendigen Erdhöhlen erhalten, um ohne Schäden überwintern zu können. Vielen Mäusearten ist hier eine gute Grundlage zur Nahrungssuche gegeben. Besonders die nützlichen Rot- und Weißzahnpitzmäuse, die sich überwiegend von Insekten ernähren, haben sich unter der Hecke angesiedelt.

Der frische Bodenzustand begünstigt die Entwicklung vieler Insektenarten.

Selbst der Igel findet in diesem Biotop beste Lebensbedingungen, da große Abfallhaufen, die aus organischem Material bestehen, hier seitlich gelagert sind.

Wie bereits erwähnt, bilden große alte knorrige Eichen und gut gewachsene Eschen mit astfreier Stammqualität und sehr vitalen grünen Laubkronen das tragende Gerüst des Kirchhofes. Zwischen den Großbäumen wachsen Wacholder, Thuja- und Scheinzypressenhecken. Eingemischt sind Stechfichten und Birken.

Vielen Singvogelarten ist damit bester Lebensraum geschaffen. Es nisten in diesem Biotop vor allem Zaunkönig, Baumpieper, Bachstelze, Rotkehlchen, Grasmückenarten, Heckenbraunelle, Nachtigall, Neuntöter, Sprosser, Pirol, Drosselarten, Türken-, Hohl- und Ringeltauben.

Durch den großen Baumbestand und das reiche Feldmausvorkommen sowie die Höhlen und Nischen in der Kirche, die Ruhezone und Abgeschiedenheit des Ortes und das Vorhandensein von Baumhöhlen in den Trockenastbereichen der Großbäume sind den heimischen Eulenarten ausgezeichnete Lebensbedingungen gegeben. Ob es sich bei den eingestarteten Eulen um den Waldkauz oder die Schleiereule handelt, kann an Hand von Gewöllefunden noch nicht nachgewiesen werden.

Von den hier lebenden Greifvögeln sind folgende besonders erwähnenswert: Mäusebussard, Wespenbussard, Habicht, Rohrweihe, Baum- und Turmfalke, Sperber, der Rote und der Schwarze Milan.

Ein besonderes Biotop ist die alte Dorftränke in Lüblow. Früher war dies ein großflächiger Dorfteich mit freier Wasserfläche und steilen Rändern. Die Uferkanten waren von alten Weiden bewachsen. Im Teich lebten Fischarten wie beispielsweise Karauschen, Schleie und Plötze. Frösche, Unken, Molche und Eidechsen hatten hier eine Heimat gefunden.

Im Laufe der Jahre sind die Uferkanten durch Bodeneinspülung verlandet und durch starken Pflanzenbewuchs ausgetrocknet. Fehlende Wasserregulierung führten am Ende zur Zerstörung des Teichbiotopes.

Der zu erstellende Grünausgleichplan beinhaltet die Renaturisierung des Lüblower Dorfteiches.

6. Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaft vor der Bebauung

6.1. Erläuterungen

Unter einem Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Naturschutzgesetzgebung die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu verstehen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 Abs. 1 BNatSchG, § 1 Abs. 1 GS M.V.). Der Eingriffswert ergibt sich aus der Summe der einzelnen vom Vorhaben bewirkten Beeinträchtigungen.

Die Auswirkungen der Anlage eines Baugebietes auf die Pflanzen- und Tierwelt sind durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Lebensräumen für bestimmte Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet. Diese entstehen auch im Bereich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, werden jedoch durch die Neuanlage wertvoller Bestände kompensiert.

In der Ausgleichsrechnung werden die Biotopflächen in Bezug zum Bestandwert gesetzt. Da der ehemalige Bestand im Planungsraum durch die Bauarbeiten und die baubedingten Bodenumlagerungen insgesamt gestört sein wird, wird ein Bestandwert von 1,0 für die umgelagerten, brachliegenden Freiflächen angenommen, der dem Biotopwert von bewirtschafteten Ackerflächen entspricht.

Die auf die Fläche umgerechneten Biotopwerte für Gehölze werden sowohl in der Beeinträchtigungs- als auch in der Ausgleichsberechnung *zusätzlich* zu den Flächenwerten berechnet, um einen adäquaten Bedeutungswert als Biotop, für Klima, Luft und Landschaftsbild zu erhalten.

Die Beeinträchtigung des Bodens durch die Baumaßnahmen ergibt sich durch:

- * die Entfernung der Vegetationsschicht,
- * das Abschieben, die Um- und Zwischenlagerung des Oberbodens,
- * das Ausheben von Baugruben,
- * die Verdichtung durch Befahren,
- * die Versiegelung,
- * den möglichen Schadstoffeintrag.

Mit den genannten Beeinträchtigungen geht auch eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher.

Die Bewertung der Beeinträchtigung richtet sich nach der Erheblichkeit des Eingriffs. Dabei wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- + Verlust / Versiegelung
- + Teilversiegelung
- + baubedingte Beeinträchtigungen der Freiflächen
- + Nutzungsänderung

Zur Ermittlung der Stärke des Eingriffs wird eine Bewertung des B-Plangebietes vor dem Eingriff und eine Bewertung nach dem Eingriff gegenübergestellt. Aus dieser Differenz werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Die Bestandsbewertung und Bewertung nach der Bebauung erfolgt auf Grundlage einer - in Anlage beigefügten - Biotopwerttabelle, wobei die Bewertung nicht als starres Muster anzusehen ist.

Jede Teilfläche ist hinsichtlich des Bodens und der vorhandenen Fauna und Flora zu wichten. Die Bewertung erfolgt unter Zuhilfenahme des Maßstabes des Arbeitskreises "Eingriffsregelung" der Freien Hansestadt Hamburg vom 28. Mai 1991.

Die Wertigkeit der Flächen wird quantifiziert durch Multiplikation eines für die jeweilige Fläche geltenden Wertfaktors mit der Flächengröße.

Die Bewertung der Flächen und der geplanten Eingriffe zeigt auf, welche Faktoren des Naturhaushaltes am stärksten beeinträchtigt werden.

Ziel der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß es sein, diese Beeinträchtigungen auszugleichen. Maßgeblich für die Festlegung ist die Realisierbarkeit der Maßnahmen. Das kann zum einen die Verfügbarkeit von Flächen sein und zum anderen die Zumutbarkeit der Realisierung. Der zu betreibende Aufwand muß angemessen sein, insbesondere im Verhältnis zur Ausgleichsleistung. Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen soll einen Ausgleich der Naturbeeinträchtigungen auf dem B-Plangebiet ermöglichen.

15

6.2. Bestandsflächengröße und Bestandsbewertung

6.2.1. Flächenermittlung

Die Flächenzusammenstellung erfolgt vorbehaltlich der Vermessung.

Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 2:	40.582 m ²
davon:	Bruttobaufläche: 29.804 m ²
	Zufahrtstraße I: 1.331 m ²
	Zufahrtstraße II: 1.600 m ²
	Siedlungshäuser (Altbestand): 4.560 m ²
	Fläche Dorfteich und am Dorfteich: 3.375 m ²

6.2.2. Bewertung des Zustandes vor der Bebauung

6.2.2.1. Bruttobaufläche

Die gesamte Bruttobaufläche unterliegt einem starken Nutzungseinfluß durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Flächengröße x Wertfaktor = Biotoppunkte

$$29.804 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,3 \quad = \quad 8.941,2 \text{ Biotoppunkte}$$

6.2.2.2. Zufahrtstraße I

Die Zufahrtstraße ist unbefestigt, weist jedoch eine starke Bodenverdichtung auf, so daß ein Wertfaktor von 0,1 angesetzt wird.

$$1.331 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,1 \quad = \quad 133,1 \text{ Biotoppunkte}$$

6.2.2.3. Zufahrtstraße II

Die Zufahrtstraße II, gelegen östlich des Bebauungsgebietes, ist analog Zufahrtstraße I zu bewerten. Auch hier weist die zwar unbefestigte Straße starke Bodenverdichtungen auf, die eine gute Oberflächenwasserversickerung beeinträchtigen.

$$1.600 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,1 \quad = \quad 160,0 \text{ Biotoppunkte}$$

6.2.2.4. Siedlungsgrundstücke (Siedlungshäuser)

Die Siedlungsgrundstücke können einheitlich mit einem Wertfaktor von 0,4 Biotoppunkten pro Quadratmeter belegt werden. Sie sind ihrem Typ nach wie eine Kleingartenanlage zu bewerten.

$$4.560 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,4 \quad = \quad 1.824,0 \text{ Biotoppunkte}$$

6.2.2.5. Dorfteich, Fläche am Dorfteich

Die Fläche am Dorfteich ist sehr vielschichtig und daher getrennt zu bewerten.

Fläche am Dorfteich gesamt:	3.375 m ²
davon: alte Teichfläche:	1.062 m ²
öffentliches Grün und Feuerlöschteich 10 x 10:	2.313 m ²

Der Lüblower Dorfteich ist in die Biotopkartierung des Umweltamtes aufgenommen worden, weil hier einzigartige Teichmolche vorkommen. Der sensible Lebensraum wird nach § 24 LPflG mit dem Biotopwert 1,0 belegt.

$$1.062 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,0 \quad = \quad \mathbf{1.062,0} \quad \text{Biotoppunkte}$$

Der Feuerlöschteich, Wasseroberfläche 100 m², wird aufgrund seiner vorübergehenden Funktion als Laichplatz mit dem Biotopwert 0,5 (für öffentliches Grün) bewertet.

$$100 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad \mathbf{50,0} \quad \text{Biotoppunkte}$$

Der alte Baumbestand am Teich hat einen Umfang von 612 m² und erhält eine Bewertung von 0,8 Biotoppunkten pro m².

$$612 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,8 \quad = \quad \mathbf{489,6} \quad \text{Biotoppunkte}$$

Sonstige Flächen am Teich werden wie öffentliches Grün mit 0,5 Biotopwertigkeit gewichtet.

$$1.601 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad \mathbf{800,5} \quad \text{Biotoppunkte}$$

6.2.3. Tabellarische Zusammenfassung der Biotopwertigkeit vor der Bebauung

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Flächengröße in m ²	W-Faktor	Wertigkeit
1	Bruttobaufläche	29.804	0,3	8.941,20
2	Zufahrtstraße I	1.331	0,1	133,1
3	Zufahrtstraße II	1.600	0,1	160,0
4	Siedlungsgrundstücke	4.560	0,4	1.824,0
5	Fläche an Dorfteich	3.375		
5.1.	alte Teichfläche	1.062	1,0	1.062,0
5.2.	Feuerlöschteich	100	0,5	50,0
5.3.	Baumbestand am Teich	612	0,8	489,6
5.4.	öffentl. Grün am Teich	1.601	0,5	800,5
Geltungsbereich des B-Planes (Gesamtfläche)		44.045,0		
Wertigkeit des B-Plangebietes vor der Bebauung:				13.460,40

7. Flächengröße und Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

7.1. Flächenermittlung nach der Bebauung

Die Flächenermittlung erfolgte vorbehaltlich der Vermessung auf Grundlage des B- Planes Nr. 2 der Gemeinde Lüblow, wobei die Stellungnahmen der Landesplanung und Kreisentwicklung des Kreisbauamtes und des STAUN Parchim vom 09.06.1994 berücksichtigt wurden.

Die Bruttobaufläche gliedert sich auf in:

○ Nettobaufläche: 23.356 m² (79,03 %)

öffentliche Flächen: Bruttobaufläche - Nettobaufläche

öffentliche Flächen gesamt: 6.448 m²

Die öffentlichen Flächen splintern sich folgendermaßen auf:

Straßen, Wege, Plätze 5.553 m²

Spielplatz 625 m²

○ Öffentliches Grün im
Bebauungsgebiet 270 m²
(nicht bebaubare Grund-
stücksfläche)

7.2. Bewertung der Bruttobaufläche nach der Bebauung

7.2.1. Wertigkeit der Öffentlichen Fläche nach dem Eingriff

7.2.1.1. Straßen, Wege, Plätze

Die Gesamtfläche von **5553 m2** untergliedert sich in :

Biotoppunkte

5053 m2 teilversiegelte Fläche mit einer Wertigkeit von 0,1	=	505,3
500 m2 Straßengrün mit einer Wertigkeit von 0,5	=	250,0
24 m2 Hochstämme mit einer Wertigkeit von 0,8	=	19,2

774,50

7.2.1.2. Spielplatz

Der Spielplatz mit einer Gesamtfläche von 1500 m2 ist getrennt nach Spiel- Rasen- und Pflanzfläche zu bewerten, da jeweils ein anderer Wertfaktor zugrunde gelegt werden muß. Die Rasenflächen im Spielbereich werden aufgrund der Bepflanzung mit 0,4 Biotopwertigkeit belegt.

Spielfläche: 500 m2	x	0,1	= 50 Biotoppunkte
Pflanzfläche: 125 m2	x	0,5	= 62,5 Biotoppunkte

112,5

Biotoppunkte

7.2.1.3. Öffentliches Grün im Bebauungsgebiet

Die Wertigkeit des öffentlichen Grüns wird mit 0,5 Biotoppunkten angesetzt. Als öffentliches Grün wird im Rahmen des Grünplanes eine nicht bebaubare Freifläche mit einer Größe von 270 m² bezeichnet.

$$270 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,5 \quad = 135 \text{ Biotoppunkte}$$

7.2.2. Flächengröße und Bewertung der Nettobaufläche nach der Bebauung

7.2.2.1. Flächengröße und -aufteilung der Nettobaufläche

Die Nettobaufläche (Baugrundstücksflächen) ergibt sich aus der Differenz von Bruttobaufläche abzüglich öffentlicher Flächen.

$$29.804 \text{ m}^2 - 6.448 \text{ m}^2 = 23.356 \text{ m}^2$$

Unsere ermittelte Nettobaufläche ist differenziert zu bewerten aufgrund unterschiedlicher Grundflächenzahlen in den Baufeldern III - VI.

Fläche III:	5.070 m ²	x	0,4	=	2.028 m ²
IV:	4.166 m ²	x	0,25	=	1.041 m ²
V:	9.470 m ²	x	0,25	=	2.367 m ²
VI:	4.650 m ²	x	0,25	=	1.162 m ²
					6.598 m ²

Die Versiegelungsfläche auf den Baugrundstücken hat eine Größe von 6.598 m². Bezogen auf die Nettobaufläche erhalten wir einen Überbauungsgrad von 28,25 %.

Im Baufeld III sind in der ermittelten Fläche alle Gebäude, Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und teilversiegelte Hofflächen enthalten. Außerhalb dieser Zahl ist nur die Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung zulässig.

In den Baufeldern IV - VI mit einer Grundflächenzahl von 0,25 kann außerhalb der Überbauten eine Garage bis zu einer Größe von 4 x 6 m errichtet werden. Bei Garagen, die nicht unmittelbar am Wohngebäude angeschlossen sind, ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Es kann in der weiteren Berechnung davon ausgegangen werden, daß die zulässige Überbauung auf den Grundstücken in der Regel nicht voll ausgenutzt wird. Daher reduzieren wir für die weiteren Berechnungen die überbaute Fläche um 5 %.

$$\begin{array}{rclcl} \text{versiegelte Fläche} & \times & 0,05 & = & 5 \% \text{ reduz. Fläche} \\ 6598 \text{ m}^2 & \times & 0,05 & = & 329,9 \text{ m}^2 \end{array}$$

Die Fläche wird den verbleibenden Freiflächen zugerechnet.

$$\begin{array}{rclcl} \text{Nettobaufläche} & - & \text{versiegelte Fläche} & = & \text{verbl. Freifläche} \\ 23.356 \text{ m}^2 & - & 6.598 \text{ m}^2 & = & 16.758 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Freifläche:} & & 16.758,0 \text{ m}^2 \\ + 5\% \text{ reduzierte Fl.:} & & 329,9 \text{ m}^2 \\ \hline \text{Gesamtfreifläche:} & & \underline{\underline{17.087,9 \text{ m}^2}} \end{array}$$

Die überbaute Fläche reduziert sich dadurch auf:

$$6.598 \text{ m}^2 - 329,9 \text{ m}^2 = \underline{\underline{6.268,1 \text{ m}^2}}$$

Die verbleibenden unversiegelten Freiflächen für andere Nutzungen, z.B. Gehölzpflanzungen, Hausgärten, Rasenflächen, sonstige bepflanzte und anderweitig genutzte Flächen innerhalb der Grundstücksflächen (Nettobaufläche) haben eine Größe von insgesamt 17.087,9 m². Der Anteil der Freiflächen an der Nettobaufläche beträgt somit 73,1 %.

7.2.2.2. Bewertung der Nettobaufläche

Zur Vereinfachung der Rechnung werden die überbauten Flächen generell als voll versiegelt angesehen und dementsprechend mit 0,0 bewertet.

$$6268,1 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,0 \quad = \quad 0 \text{ Biotoppunkte}$$

Die Bewertung der unversiegelten Freiflächen erfolgt differenziert, da die - im Zuge der Erschließung anzupflanzende - 10 m breite Hecke mit stufigem Aufbau als Abgrenzung zur Landschaft und der 5 m lange Pflanzstreifen als Übergang zum Friedhof, eine höhere Wertigkeit als die vom Nutzer frei zu gestaltenden Hausgärten haben.

Die Grüngürtel werden nach der Pflanzung mit Fertigstellungspflege den neuen Grundstückseigentümern übergeben. Durch Satzung ist die weitere Pflege durch den Grundstückseigentümer festzuschreiben.

Der Anteil der Grünstreifen an den Grundstücksfreiflächen mit einer Größe von 3.370 m² beträgt 19,7 % und wird mit 0,5 Biotoppunkten pro m² gewertet.

Zieht man die Grünstreifenfläche von der gesamten Freifläche ab, so ergibt sich eine Fläche von 13.717,9 m² für individuell gestaltbare Hausgärten, die eine Wertigkeit von 0,4 haben.

Bewertung der Grundstücksfreiflächen nach der Bebauung

1. Grünstreifen

$$3.370 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad 1.685,0 \text{ Biotoppunkte}$$

2. Hausgärten

$$13.717,9 \quad \times \quad 0,4 \quad = \quad 5.487,16 \text{ Biotoppunkte}$$

$$\underline{\underline{7.172,16 \text{ Biotoppunkte}}}$$

7.2.3. Tabellarische Zusammenfassung der Biotopwerte der Bruttobaufläche nach der Bebauung

Bruttobaufläche	Größe in m ²	Wertfaktor	Wertigkeit
1.	Nettobaufläche	23.356	- 7.232,16
1.1.	überbaute Fl.	6.268,1	0,0 0,0
1.2.	Grundstücksfreifl.	17.087,9	- 7.232,16
1.2.1.	Pflanzstreifen	3.970,0	0,5 1.985,0
1.2.2.	Hausgärten	13.117,9	0,4 5.247,16
2.	Öffentl. Flächen	6.448,0	- 1.022,0
2.1.	Straßen, Wege, Pl.	5.553,0	- 774,5
2.1.1.	teilversiegelt	5.053,0	0,1 505,3
2.1.2.	vollversiegelt	0,0	0,0 0,0
2.1.3.	Straßengrün	500,0	0,5 250,0
2.1.4.	Hochstämme	24,0	0,8 19,2
2.2.	öffentl. Grünanl.	270,0	0,5 135,0
2.3.	Spielplatz	625,0	- 112,50
2.3.1.	Spielfläche	500,0	0,1 50,0
2.3.3.	Pflanzfläche	125,0	0,5 62,5
Bruttobaufläche Wertigkeit ges.			8.254,16

7.3. Bewertung der Zufahrtstraße I und II nach der Bebauung

Die beiden Zufahrtstraßen werden durch Pflasterung teilversiegelt. Sie wiesen bereits vor der Bebauung eine starke Bodenverdichtung auf. Durch Bodenabtrag und Auftrag von Straßenbaustoffen wird die Verdichtung weiter verstärkt und die Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin eingeschränkt.

Durch die zeitgleiche Anpflanzung von Straßenbäumen ergibt sich die gleiche Wertigkeit wie vor der Bebauung, so daß diese Flächen auf die Gesamtheit der Bilanzsumme keinen Einfluß ausüben.

7.4. Bewertung der Siedlungsgrundstücke nach dem Eingriff

Die Wertigkeit der Siedlungsgrundstücke bleibt unverändert bestehen, da diese Flächen von der Bebauung nicht betroffen werden.

7.5. Bewertung der Fläche am Dorfteich nach der Renaturierung

Durch Renaturierung des Dorfteiches wird die Fläche erheblich aufgewertet (siehe auch Maßnahmen zur Sanierung).

Die Ausgliederung des Feuerlöschteiches und die Vergrößerung der Wasserfläche im Teich bewirken rein rechnerisch eine Biotopwerterhöhung um 50 Biotoppunkte.

Teichfläche:	1.162 m ²	x	1,0=	1.162,0 Biotoppunkte
Baumbestand am				
Teich:	612 m	x	0,8=	489,6 Biotoppunkte
öffentl. Grün am				
Teich:	1.601 m ²	x	0,5=	800,5 Biotoppunkte

Fläche am Dorfteich ges. **2.452,10** Biotoppunkte

Die Renaturierung des Teiches wertet auch die öffentlichen Grünflächen am Teich auf. Auf Grund dessen und unter Berücksichtigung der Bedeutung dieses Biotops wird die gesamte Fläche am Dorfteich der Wichtigkeitsfaktor 1,2 zugeordnet.

$$2.452,10 \quad x \quad 1,2 \quad = \quad \underline{\underline{2.942,52}}$$

8. Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt als tabellarische Gegenüberstellung der Einzelflächenwertigkeit vor und nach der Bebauung.

Lfd.Nr.	Bezeichnung	Vorher	Nachher	Veränderg. in %
1.	Bruttobauf.	8.941,2	8.254,16	92,31
davon:				
1.1.	Nettobauf.	7.006,80	7.172,16	102,35
1.1.1.	überbaute Fl.	1.880,43	0,0	-100,0
1.1.2.	Grundstücksfreifl.	5.126,37	7.172,16	139,9
1.1.2.1.	Pflanzstreifen	1.011,0	1.685,0	166,6
1.1.2.2.	Hausgärten	4.115,37	5.487,16	133,0
1.2.	Öffentl. Freifl.	1.934,40	1.022,0	52,8
1.2.1.	Straßen, Wege, Pl.	1.665,9	774,5	46,4
1.2.1.1.	vollversiegelt	---	---	---
1.2.1.2.	teilvers. Pflasterfl.	1515,9	505,3	33,0
1.2.1.3.	Straßengün	150,0	250,0	166,6
1.2.1.4.	Hochstammfl.	0,0	19,2	192,0
1.2.2.	Öffentl. Grünfl.	81,0	135,0	166,6
1.2.3.	Spielplatz	187,5	112,5	60,0
2.	Zufahrtstraße I	133,1	133,1	+/- 0
3.	Zufahrtstraße II	160,0	160,0	+/- 0
4.	Siedlungsgrundst.	1.824,4	1.824,4	+/- 0
5.	Fläche am Teich	2.402,10	2.942,52	122,5
B-Plangebiet ges.		13.460,40	13.313,78	98,9

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Bebauungsgebietes erzielt. Dieser Ausgleich wird erst mit Sicherstellung des Anwacherfolges erreicht (siehe Maßnahmenkatalog).

Aus der vorliegenden Tabelle sind deutlich die Eingriffs- und Ausgleichsschwerpunkte erkennbar.

Der erarbeitete Grünordnungsplan mit den Festsetzungen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes ist vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigen zu lassen.

9. Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsminimierung, Zusammenfassung

Ergänzend zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2 werden in Übereinstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Sanierung der Dorftränke

Die Renaturierung der Dorftränke hat aus Sicht der Planung herausragende Bedeutung und wird nachfolgend in einem gesonderten Kapitel behandelt.

2. Anpflanzung einer 10 m breiten Hecke mit stufigem Aufbau als Abgrenzung zur Landschaft

Der Pflanzstreifen ist so auszubilden, daß mittig Bäume I. und II. Ordnung das tragende Gerüst der Pflanzung bilden. Diese sollen durch eine Unterpflanzung mit schattenliebenden Gehölzen kombiniert werden. Die Randpflanzung erfolgt mit Sträuchern, die in der Wuchshöhe zum Randbereich abnehmen, um so einen optisch geschlossenen Gesamteindruck der Pflanzung zu bilden.

Das Pflanzschema soll die Kräfte des natürlichen Konkurrenzdruckes berücksichtigen. Damit wird der Pflegeaufwand in den Folgejahren minimiert.

3. Anlage eines ca. 5 m langen Pflanzstreifens als Übergang zum Friedhof

4. Baumanpflanzung entlang des Weges zur ehemaligen Tonkuhle

5. Zum Schutz der Insekten soll die Straßenbeleuchtung in gelbem/rotem Lichtspektrum festgesetzt werden. (siehe auch Protokoll der Vorab-sprache der Träger öffentlicher Belange)

Sowohl im Straßenraum der Bruttobaufläche als auch an der Zufahrtstraße I sind kleinkronige Bäume zu pflanzen, die gut die angrenzende Überpflasterung mit der einhergehenden Bodenverdichtung vertragen, wobei die Pflanzgröße H 16 - 18 nicht unterschritten werden sollte. In Frage kommen dabei beispielsweise Kugelhorn, Weißdorn und Rotdorn.

Die Baumpflanzungen entlang des Weges zur ehemaligen Tonkuhle (Zufahrtstraße II) soll aus großkronigen einheimischen Bäumen bestehen, die als Hochstamm, 3xv, STU 16 - 18, m.B. geliefert werden.

Im Randbereich des B-Planes sind die Gehölze als 2 x v - Sträucher und die Bäume I. und II. Ordnung als 2xv- Heister mit einer Größe von 150-200 cm zu pflanzen. Dabei sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die Maßnahmen der Grünausgleichsplanung sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege nach der Fertigstellungspflege zu sichern. Nach Verkauf der Baugrundstücke geht die Pflege in die Verantwortung der Eigentümer über.

Um der Anpflanzung gute Startbedingungen zu geben, ist der vorhandene Kulturboden vor Baubeginn sorgfältig abzutragen, seitlich zu lagern und nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder ausreichend anzudecken. Die Kulturbodenmieten sind durch Zwischenansaat (Gründüngung) vor Versamung mit Wildkräutern zu schützen. Bodenverdichtungen, die durch die Bautätigkeit entstehen, sind vor Beginn der Begrünungsarbeiten zu beseitigen.

Die Bilanzierung weist die stärksten Eingriffe auf Natur und Landschaft durch die Überbauung und die Bodenverdichtung im Straßen- und Wegebau aus.

In der Bilanzierung wurde eine Teilversiegelung durch Überpflasterung zugrunde gelegt. Eine Verwendung von Bitum und/ oder anderen wasserundurchlässigen Materialien ist unzulässig.

Die GRZ in den Bauflächen dürfen in der Regel nicht überschritten werden. Im Einzelfall ist bei einer GRZ von 0,4 außerhalb der überbauten Fläche die Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung zulässig. In den Baufeldern IV - VI mit einer GRZ von 0,25 darf außerhalb der überbauten Fläche eine Garage mit maximal 4 x 6 m Grundfläche errichtet werden. Bei Garagen, die nicht unmittelbar am Gebäude angebunden sind, hat ebenfalls eine Dachbegrünung zu erfolgen.

Die Durchführung von Dachbegrünungsmaßnahmen ist sinnvoll, weil durch den Eingriff insbesondere den Insekten Lebensraum entzogen wird.

Öffentliche Rasenflächen sind als Wildrasenflächen auszubilden, der maximal zweimal im Jahr geschnitten wird. Die beispielbaren Rasenflächen am Spielplatz sollen auf Grund der höheren Strapazierbarkeit mit Sportrasen eingesät werden. Bei der Pflanzenauswahl für den Spielplatz ist auf die Auswahl ungiftiger Gehölze zu achten.

Die Erstellung des Pflanzplanes erfolgt in einer gesonderten Ausführungsplanung.

9.1. Dorftränke

Beschreibung des Ist-Zustandes des Dorfteiches

Entsprechend den Forderungen des STAUN Parchim wurde die Renaturisierung des Lüblower Dorfteiches in den B-Plan Schulacker Lüblow einbezogen. Es handelt sich hierbei um ein hochsensibles Biotop, welches durch das Umweltamt in die Liste, der zu schützenden Standorte aufgenommen wurde.

Flächengrößen

Der Dorfteich ist geformt wie ein gleichseitiges Dreieck und hat eine Gesamtfläche von **1162 m²**. Davon entfallen **100 m²** auf den Feuerlöschteich.

Auf der Ostseite des Teiches stehen Laubbäume wie Linde, Ahorn, Eschen und Eichen. Diese geben der Böschung festen Halt und filtern mit ihren Wurzeläusläufern das Wasser des Teiches.

Zulauf erhält der Teich durch einen Oberflächeneinlauf, der nach Niederschlägen gesammeltes Regenwasser aus dem Straßenbereich in den Teich führt. Der Einlauf befindet sich in der nordöstlichen Spitze des Teiches. Zum Nachteil für Fauna und Flora bringt dieser Straßeneinlauf auch Abwasser aus ungeordneten Hauskläranlagen mit in den Teich. Woher diese Abwasser kommen, konnte in der kurzen Vorbereitungszeit nicht festgestellt werden.

An der Südwestseite ist ein Stau eingebaut, der jedoch nicht regulierbar ist. Dadurch, daß der Stau tiefer liegt als der Zulauf, läuft sämtliches zulaufendes Wasser sofort wieder ab. Eine Wasserregulierung muß unbedingt realisiert werden.

Die verlandete Teichfläche an der Nordwestseite wurde schon vor Jahren für die Anlage eines Feuerlöschteiches mit einem Ausmaß der Wasseroberfläche von 10 x 10 m genutzt. Der Feuerlöschteich ist gegenwärtig nur unzureichend gegen unbefugtes Betreten gesichert und bildet somit eine Gefahr für spielende Kinder.

Es kommt diesem Folienteich jedoch eine große Bedeutung bei der Erhaltung der hier lebenden Molch- und Salamanderarten sowie den Fröschen und Libellen zu. Im tiefen Wasser legen die Tiere ihre Eier ab, die sich durch Sonnenerwärmung zu Kleintieren entwickeln können. Ohne diese tiefe Wasserfläche könnten diese seltenen Tierarten nicht existieren.

Renaturierung des Dorfteiches als selbstregulierend wirkendes Biotop

In der Phase der Baufelderkundung wurde gemeinsam mit Herrn Goldberg, tätig im Umweltamt Ludwigslust, der Dorfteich in Lüblow begutachtet. Aus den Unterlagen des Umweltamtes geht hervor, daß der Dorfteich bereits 1991 als geschütztes Biotop kartiert wurde (siehe Anlage: Biotopkartierung).

Der erste Schritt zur Sanierung des Dorfteiches ist die Unterbindung des unkontrollierten Zulaufes von ungeklärten Abwässern.

Der zweite Schritt muß die Verlegung des Feuerlöschteiches aus diesem Biotop sein. Dazu ist von der Gemeinde Lüblow ein Antrag zum Neubau eines Feuerlöschteiches auf einer anderen Fläche zu stellen.

Zur Bestimmung der Bodenschichten im Dorfteich ist es notwendig, vor Beginn der Umgestaltung eine Untergrundbohrung durchzuführen. Es muß vorab geklärt werden, wie tief die wasserhaltende Schicht ist, damit diese nicht durch falschen Bodenaushub beschädigt wird und sich die gute Absicht in eine biotopzerstörende Maßnahme verwandelt.

Bei der Umweltbehörde hat man vor Beginn der Biotopveränderung ebenfalls ein Antrag auf Genehmigung der hier genannten Maßnahmen zu stellen.

Vorschlag zur Umgestaltung des Dorfteiches

1. Der Bodenaushub erfolgt von der Mitte aus in Richtung Westen, um den Feuerlöschteich herum.

Dabei wird der jetzige östlich gelegene Teichrand erhalten. In der Mitte soll der Boden liegen bleiben und als Abgrenzung fungieren. So bleiben die vorhandenen Teichpflanzen geschützt und für Molche und Salamander werden Sonnenplätze geschaffen.

2. Die Uferzonen müssen flach und mit geringem Böschungswinkel angelegt werden, um den Lurchen und Kriechtieren die Möglichkeit zur Wanderung zu gewährleisten.

Die Nordböschung wird von unten her mit Kies und bis zur Oberfläche mit Feldsteinen aufgefüllt. Eine derart entstandene Pufferzone ist für Molche und Salamander lebenswichtig. Sie ermöglicht den Tieren, darin ohne Schaden zu überwintern.

3. Ungeklärte Abwasser dürfen in Zukunft nicht mehr eingeleitet werden. Eine Umlegung des ungeklärten Einlaufs ist dazu dringend erforderlich. Weiterhin muß die Ursache der Klärwasserzuläufe ergründet und beseitigt werden.

Den Stau muß man heben und den Ablauf regulierbar gestalten.

4. Die Uferkanten sollen mit Faschinen und Pfählen abgesichert werden.

An der Nordseite des Teiches ist es notwendig, den angrenzenden Weg mit Feldsteinen und Schotter zu befestigen, da sich in ihm zwei Oberflächenquellen befinden.

Es darf hier keinesfalls eine Straßenbaumaßnahme erfolgen, die den Oberboden zerstört oder sogar eine Flächenversiegelung beinhaltet.

5. Zur Erhaltung der Wasserqualität ist der alte, abgelagerte Schlick im zu belassenen Teil des Teiches, an der Kante zum Baumbestand hin, flach auszuheben.

Die Uferkante ist mit Faschinen zu befestigen und der Aushub bis zur Hälfte mit Kies wieder anzufüllen.

6. Als letzte Maßnahme muß das Wasser des Feuerlöschteiches langsam auf die neu geschaffene Teichfläche übergepumpt werden. Ein entsprechender Schutz für Kleinlebewesen ist vor dem Ausgangsstutzen anzubringen. Die noch vorhandenen Lebewesen sind vorsichtig mit Kescher und Gefäßen überzusetzen.

Als Zeitpunkt sollten die Monate August/September gewählt werden, da dann die im Löschteich lebenden Jungmolche, Libellen und Salamander soweit entwickelt sind, daß sie den Löschteich bereits verlassen können. Es bleibt ihnen außerdem genug Zeit bis zum Herbst, um sich an das neu geschaffene Biotop zu gewöhnen und sich einen festen Platz zur Überwinterung auszuwählen.

7. Obwohl sich der Lüblower Dorfteich in einem schlechten Zustand befindet, fühlen sich viele Anwohner für die Erhaltung der Flora und Fauna verantwortlich und bauten Winterquartiere für die Molche. Durch die Umgestaltung müssen diese Quartiere naturgegeben vorhanden sein.

11.04.96

