

Klarstellungssatzung mit Abrundung

**für die Gemeinde Lüblow
mit dem Ortsteil Neu Lüblow**

Erläuterung

Stand November 1997

Erläuterung

zur Klarstellungssatzung mit Abrundung gemäß § 34 Abs.4 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2a BauGB-MaßnG für die Gemeinde Lüblow mit dem Ortsteil Neu Lüblow, Landkreis Ludwigslust

0. Allgemeines

Die Gemeinde Lüblow erstellt eine Klarstellungssatzung mit Abrundung, die die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich entsprechend dem § 34 Abs.1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung die Entscheidungen zu Bauvoranfragen und Bauanträgen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Über die Klarstellungssatzung mit Abrundung soll für Bauflächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, für die bereits Bauanträge vorliegen. Die Einbindung von Außenbereichsflächen erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Lüblow liegt ca. 10 km nordwestlich von der Kreisstadt Ludwigslust entfernt. Durch das Gemarkungsgebiet führen die Eisenbahnlinie Schwerin-Ludwigslust-Magdeburg, die Autobahn A24 Hamburg-Berlin, mit dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Anschlußpunkt Dreenkrögen (ca. 4 km), und eine Plantrasse der Magnetschnellbahn Hamburg-Berlin (Transrapid). Lüblow hat eine eigene kleine Bahnstation.

Zur Gemeinde gehört der Ortsteil Neu Lüblow. Die Gemeinde Lüblow hat 704 Einwohner, davon leben 207 in Neu Lüblow.

2. Bestand

Umgeben von großzügigen Weideflächen stellt sich die dörfliche Struktur des Ortes **Lüblow** wie folgt dar:

Den Dorfmittelpunkt bildet eine Rundling mit drei sternförmig abzweigenden Straßen. Die Höfe ordnen sich im engen Kreis um den Dorfplatz. Diese Dorfform weist auf den Schutzcharakter sowie auf eine viehzuchtbetonte Wirtschaftsweise hin.

Entlang der abzweigenden Straßen siedelten sich später beiseitig weitere Gehöfte an, nicht unmittelbar an den Rundling, sondern, aufgrund des schwierigen Baugrundes (feuchte Wiesen), in gebührendem Abstand.

Zur Zeit befinden sich in Lüblow folgende Stallanlagen:

- Milchhof Johann Giesmann mit 72 Milchkühen, 73 Fersen und 28 Jungrindern östlich vom Dorfplatz
- Rinderzuchtbetrieb Züdel mit ca. 150 Milchkühen westlich vom Dorfplatz
- Milch - und Fleischerzeugergesellschaft Lüblow mit 450 Kühen und 100 Kälbern im südlichen Teil des Ortes

Neu Lüblow dagegen ist ein Straßendorf mit straff geordneter Bebauung zu beiden Seiten der Straße. Allerdings trifft man im Eingangsbereich dieses Ortsteiles aus Richtung Lüblow kommend noch auf eine Form der Streusiedlung.

Die Baukörper im Ort Lüblow sind überwiegend langgestreckte, traufständige, eingeschossige Gebäude, die zum Teil kombinierte Wohn- Stall-Scheunen-Gebäude waren. Im Ortskern von Lüblow trifft man, bedingt durch die Viehhaltung, große einzelnstehende Stall- und Lagergebäude an.

Der Planungsraum liegt, großflächig gesehen, im Bereich des Sülstorfer Sanders. Im nördlichen Bereich des Ortes Lüblow durchragen Reste der Saalekaltzeit die Sandersedimente. Hier steht Geschiebemergel der Grundmoräne oberflächennah an, der stellenweise von geringmächtigem Sand bedeckt ist.

Im südlichen Planungsraum der Ortslage Lüblow befindet sich sedimentierte holozäne Moorerde in einem flachen Niederungsgebiet.

Nach der hydrologischen Karte ist, mit Ausnahme des Gebietes "Lüblow-Zentrum und nördlich davon" der obere Grundwasserleiter nicht gedeckt und deshalb gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Es besteht außerdem eine hydraulische Verbindung zu dem nächstfolgend tiefer gelegenen Grundwasserleiter. Der Ruhewasserspiegel liegt bei ca. 34 m NN (> 2 m unter Flur).

In der Ortslage Lüblow ist das Grundwasser relativ geschützt.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Mit der Klarstellungssatzung mit Abrundung werden einzelne Außenbereichsgrundstücke mit einbezogen.

Ziel der Gemeinde ist es, die Hofstellen am Dorfplatz in Lüblow zu bebauen und die ursprüngliche Struktur wiederherzustellen. Der Bestand und die Entwicklung von Bauernhöfen im und am Dorf ist gewünscht. Desweiteren sollen die Möglichkeiten der Lückenbebauung entlang der Straßen genutzt werden und damit der überwiegende Eindruck des Straßendorfes in Neu Lüblow und in bestimmtem Maße auch in Lüblow selbst gefestigt werden.

Die vorhandene technische Infrastruktur wird hierdurch besser ausgelastet.

Wichtige und bedeutsame Einblicke in die freie Wiesenlandschaft dürfen jedoch nicht verbaut werden. Gleichzeitig sollen ökologische Vernetzungsräume erhalten bleiben. Der Erhalt bestimmter Eingangssituationen oder der Torsituation in Lüblow (Flurstücke 7/1 und 9 der Flur 1 der Gemarkung Lüblow) aus Richtung Neu Lüblow kommend gehört zu den städtebaulichen Besonderheiten. Die seltene Situation zweier gleichförmig angeordneter, gut erhaltener Hofformen beidseitig der Straße muß in gebührendem Abstand frei von jeglicher Bebauung sein.

Die gewählte Breite des Geltungsbereiches des Satzung ermöglicht mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 151, Flur 1 in der Gemarkung Neu Lüblow kein Bauen in zweiter Reihe.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung im Ortsteil Neu Lüblow schließt aus Richtung Ludwigslust kommend die Bebauung beidseitig der Ludwigsluster Straße ein. Während hier

eine enggefaßte Straßenbebauung typisch ist, schließt sich im weiteren Straßenverlauf in Richtung Lüblow eine einseitige Bebauung mit Grundstücksbreiten von durchschnittlich 50 m an. Langfristig soll die gegenüberliegende Straßenseite nicht bebaut werden.

Die vorhandenen Stallanlagen und Gewerbebetriebe gehören in ein Dorf. Sie ermöglichen Haupterwerb, sichern Arbeitsplätze und beleben das Dorfbild. Die ländlichen und handwerklichen Betriebe sind ausdrücklich gewünscht.

Der Blick in die weiträumige Landschaft ist zu erhalten. Die angegebenen Grundstückstiefen ermöglichen eine Bauen in der Eigenart der näheren Umgebung.

Im Bereich offener Gräben wird ein Bebauungsabstand von mindestens 20 m eingehalten. Da die Flurstücke 136 und 137 der Flur 1 der Gemarkung Neu Lüblow von einer Bebauung ausgeschlossen werden, bleiben ökologische Vernetzungsräume unberührt.

Im Ort Lüblow selbst ist der Geltungsbereich so gefaßt, daß die typischen Dorfformen -Rundling und Straßendorf- in ihren Eigenarten erhalten bleiben. Hier wird die Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles als besonders wichtig angesehen. Grünbereiche, wie der Dorfplatz und die Erhaltung der Weiden auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Lüblow werden gesondert festgesetzt. Für alle bestehenden Baumpflanzungen und Hecken gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Schulacker" wurde in seinen Grenzen gekennzeichnet, die Flächen sind aber nicht in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundung mit einbezogen.

Wasserversorgung

Die Versorgung der künftigen Wohngebäude auf den Abrundungsgrundstücken ist über das vorhandene Trinkwassernetz gesichert. Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke erfolgt über vorhandene freie Entnahmestellen (Gräben), Flachspiegelbrunnen und Löschwasserteiche. Auch bei größeren Entfernungen des Brandobjektes zur Löschwasserentnahmestelle ist die Brandbekämpfung mit dem neuen Feuerwehrfahrzeug gesichert.

Abwasserentsorgung

Die Abwässer aus dem Gemeindebereich werden über grunstückseigene Kleinkläranlagen abgeleitet. Ein Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung ist zur Zeit nicht vorgesehen. Demzufolge sind neu zu erschließende Standorte über Einzelanlagen mit biologischer Reinigungsstufe entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu entsorgen. Die Abwasserplanungen sind mit dem Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust zu vereinbaren.

Niederschlagswasser und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Nachweislich nicht versickerungsfähiges und nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist der örtlichen Vorflut zuzuleiten. Die Direkteinleitung bedarf der wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde.

Stromversorgung

Gesichert ist auch die Versorgung mit Strom über die 20-kV-Freileitung "Hagenow - Neustadt-Glewe". Während Neu Lüblow vollständig verkabelt wurde, ist dies für Lüblow erst geplant.

Die WEMAG gibt folgende Hinweise:

Im ausgewiesenen Bereich befinden sich 0,4 kV Kabel sowie 0,4 kV und 20 kV Freileitungen. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich, die rechtzeitig mit dem Netzdienststellenleiter in Ludwigslust abzustimmen ist.

Örtlicher und überörtlicher Verkehr

Durch die Gemeinde Lüblow mit dem Ortsteil Neu Lüblow führt die Kreisstraße K 35.

Die Kreisstraßenmeisterei weist darauf hin, daß sie bei der Lückenbebauung sowie den Ausgleichspflanzungen an der Kreisstraße rechtzeitig einzubeziehen ist.

Die Gemeindestraßen und -wege sind zum Teil asphaltiert, zum Teil wassergebunden ausgeführt.

Gasversorgung

Eine Erschließung der Gemeinde Lüblow zur Versorgung mit Erdgas ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung befindet sich der Leitungsverlauf der Grobtrasse der Ferngasleitung FGL 219 (DN 500).

Der südöstliche Teil des Orsteiles Neu Lüblow liegt im Trassenkorridor der genannten Leitung. Daher sind Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen möglich. Folgende Hinweise / Auflagen der Verbundnetz Gas AG sind zu beachten:

1. Generell sind sämtliche Aktivitäten, Neubauten, Straßen, Anpflanzungen u.ä. im 100-m-Bereich (insgesamt 200,0 m) beiderseitig unserer Leitungen und Anlagen erneut gesondert, mit entsprechenden Lageplänen, zu beantragen.
2. Angaben zur Lage von Anlagen der Verbundnetz Gas AG sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch den Betreiber festgestellt wurde.

Für sämtliche Baumaßnahmen gilt, daß der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

Der Wasser- und Bodenverband gibt als Hinweis, daß die Gewässerbetten und Uferbereiche entsprechend LWaG vom 30.11.1992 § 31 zu schützen sind. Im Bereich des Ortsteiles Neu Lüblow gilt dieses in der Nähe des Fahrbinder Abzugsgrabens WL-Nr. 0011077.

Das Katasteramt des Landkreises Ludwigslust verweist auf das Vermessungs- und Katastergesetz (VerKatG) vom 21. Juli 1992 und bittet um Benachrichtigung über Erschließungsmaßnahmen vier Wochen vor Beginn, damit eventuelle Verlegungen vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine vorgenommen werden können.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 8a BNatSchG

Mit der Festlegung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Abrundung werden zwei größere und eine kleinere unbebaute Flächen mit einbezogen. Es werden damit planungsrechtliche Grundlagen für einen Eingriff in den Naturhaushalt getroffen. Der Bewuchs des Bodens wird beseitigt, größere Flächen auf Dauer versiegelt. Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, bedarf es einer überschläglichen Prüfung.

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung wird der Bewertungsrahmen Rheinhessen-Pfalz (1) zugrunde gelegt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Bilanzierung nach dem Biotopwertmodell nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden kann, da die vielfältigen Elemente des Naturhaushaltes, der Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht rein nach Zahlenwerten schematisch abschätzbar sind.

Außenbereichsflächen

Fläche insgesamt:	ca. 13.000 qm
geplant:	ca. 14 Grundstücke
befestigte Fläche:	ca. 2.800 qm (je Grundstück ca. 200 qm befestigte Fläche)

Bewertung vor dem Eingriff

Gemarkung Lüblow, Flur 1, Flurstücke 104/2 bis 104/4		
Gemarkung Neu Lüblow, Flur 1, Flurstück 59		
7.600 qm x 0,4 (Wertfaktor für Gartenflächen /private Grünflächen)	=	3.040
Gemarkung Neu Lüblow, Flur , Flurstücke 151		
5.400 qm x 0,3 (Wertfaktor für intensive Ackerflächen)	=	1.620
	Gesamt	= 4.660

nach dem Eingriff

2.800 qm x 0,0 (befestigte Fläche)	=	0
9.300 qm x 0,4 Hausgärten	=	3.720

Es wird ersichtlich, daß Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden - ca. 940 Wertpunkte.

(1)-Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 des Landespflegegesetzes

Als Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Es ist pro Grundstück im Bereich zur jeweiligen Straße eine Laubbaum zu pflanzen	
14 Bäume x 25 qm	= 350 qm
350 qm x 0,8 (Wertfaktor für Einzelbäume)	= 280

Auf dem Flurstück 251 der Flur 1 Gemarkung Neu Lüblow ist eine Heckenanpflanzung (Bennjes-Hecke) von ca. 400 m x 5 m vorgesehen. Mit diesen Ausgleich wird begonnen, die ausgeräumte Landschaft wieder zu bepflanzen.

2.000 qm x 0,7 (Wertfaktor für Hecken)	
anrechenbar nur 0,35; da vor dem Eingriff	
bereits mit Wertfaktor 0,35 zu bewerten	= 700
Gesamt	= 980

Der Eingriff, der aufgrund des dringenden Wohnbedarfs mit dem Bau von Wohnhäusern begründet ist, wird durch Einzelbaumpflanzungen und die Heckenpflanzung kompensiert.

Für die Anpflanzung der Bennjes-Hecke ist nach 5 Jahren eine Erfolgskontrolle vorgesehen. Für den Fall, daß sich die Bennjes-Hecke nicht entwickelt, beabsichtigt die Gemeinde entlang des Weges die Anpflanzung einer Feldhecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Lüblow, den November 1997


Bürgermeister

