

Klarstellungssatzung mit Abrechnung

für die Gemeinde Lüblow

mit dem Ortsteil Neu Lüblow

Erläuterung

Stand Januar 1998

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-Schuppen-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 Saalekalzitzeit 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 Moorede 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 Torstation in Lüblow (Flurstücke 7/1 und 9 der Flur 1 der Gemarkung Neu 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. Das Flurstück 68/4 der Flur 1 in der Gemarkung Neu Lüblow liegt in seiner ganzen Grundstücksbreite an der

Mr.2

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 Kreisstraßenmeisterin weist darauf hin, daß sie bei der Lückenbebauung sowie den Ausgleichsplantagen 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 Abordnungssatzung befindet sich der Leitungsverlauf der Grobtrasse der Ferngasleitung FGL 219 (DN 500).

Der südöstliche Teil des Ortsteiles 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.

Die Gewässerbetten und Uferbereiche sind entsprechend LWaG vom 30.11.1992 § 31 zu schützen. Im Bereich des Ortsteiles Neu Lüblow gilt dieses in der Nähe des Fahrbinder Abzugsgrabens WL-Nr. 0011077.

Von Erschließungsmaßnahmen ist das Katasteramt des Landkreises Ludwigslust vier Wochen vor Beginn zu benachrichtigen, damit gemäß Vermessungs- und Katastergesetz (VerkG) vom 21. Juli 1992, eventuelle Verlegungen vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine vorgenommen werden können.

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

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 26.01.98

Bürgermeister

[Handwritten signature]

DS