

genehmigte Fassung

ABRUNDUNGSSATZUNG GÖHREN

Göhren

Gloin 8
105,5

GENEHMIGUNGSFASSUNG - 12 / 97

BEGRÜNDUNG

zur Abrundungssatzung Göhren

1. Grundlagen
2. Veranlassung und Ziele
3. Geltungsbereich
4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten
5. Erschließung / Umweltschutz
6. Begründung der Festsetzungen

1. Grundlagen

Die Gemeinde Göhren erläßt eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Göhren nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit einer Abrundung des Ortsteiles Göhren nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 und Abs. 5 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 86 der LBauO M-V.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (BGBl.I, S.466).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, sowie durch Art.3 des Inv-WoBauVG vom 22.04.1993.
3. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp., Gl. Nr.2020-2)
4. die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3)

Planungsgrundlagen sind:

1. die im Amt Woldegk vorhandenen Flurkarten der Flur 1 der Gemarkung Göhren
2. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
3. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
4. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
5. Baumschutzverordnung der DDR vom 28.05.81

2. Veranlassung und Ziele

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Göhren und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Göhren klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner im Ortsrandbereich befindlichen Grundstücke abzurunden.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1, 2, und 3 BauGB kann mit Erlaß dieser Satzung gewährleistet werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- wertvolle Grün- und Freiflächen im Innenbereich dauerhaft zu erhalten.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Göhren liegt nicht vor.
Die Satzung entspricht den Zielen der gemeindlichen Entwicklung.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Ortsursprünge sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Siedlerhöfe entlang der Ortsverbindungsstraße nach Hinrichshagen und Grauenhagen.
Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Göhren.

4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten

Prägend für die Dorfanlage sind die heute noch gut erhaltenen Gutshofstrukturen und der sich nördlich anschließende Landschaftspark. Zwischen der Kirche, ein Findlingsbau des 15. Jh. und der Gutsanlage befand sich einst ein prächtiges Schloß im Stilcharakter englischer Burgengotik, 1855 erbaut.

Der Pfarrhof und die Guts- bzw. Landarbeiterkaten entlang der Chaussee ergänzen die historische Dorfstruktur. Die Aufsiedlungen in Richtung Hinrichshagen und Grauenhagen stellen eine wichtige Etappe in der Entwicklung des Ortes dar.

Diese bandartige Straßenbebauung prägt maßgeblich den Ortszusammenhang. Im Zuge der Intensivierung der Landwirtschaft entstanden inmitten der Ortslage 2 Wohnblöcke.

Göhren besitzt aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung gute Wohnqualitäten und ein attraktives Umland. Hier leben heute ca.200 Einwohner.

Der Gemeindehauptort Göhren übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes, ohne gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten ganz auszuschließen.

Die Ortsstruktur soll erhalten bleiben bzw. nur behutsam ergänzt und abgerundet werden. Darüber hinaus sind keine weiteren Strukturergänzungen geplant.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich bau- und kulturhistorische Denkmale, deren Pflege und Erhaltung Gebot der baulichen Entwicklung ist. In Göhren sind folgende Einzeldenkmale auf der aktuellen Denkmalliste (4/97) erfaßt:

- Denkmal für Bismarck (gegenüber der Kirche)
- Gutsanlage mit: *Park einschließlich Burgwällen, Gedenkstein Ulrich Graf von Schwanefeld, Grabstätte von Schwerin von Schwanefeld, Torpfeiler zum Gemüsegarten, Brunnen
 - *Gärtnerei
 - *Inspektorenhaus (Dorfstraße 3)
 - *Reitstall (Dorfstraße 9)
 - *Stallspeicher (traufständig zum Teich)
 - *Stallspeicher (traufständig zum Inspektorenhaus)
- Dorfstraße 11, Zollhaus mit Nebengebäude
- Dorfstraße 12, Brennerei
- Dorfstraße 37, Wohnhaus
- Dorfstraße 39, Pfarrhaus mit Garten und Handschwengelpumpe
- Dorfstraße 40, Pfarrwitwenhaus
- Dorfstraße, Grenzstein
- Kirche mit Glockenstuhl und zwei Glocken, Stele und Feldsteinmauer
- Meilenstein (Rundsockelstein) gegenüber dem ehem. Zollhaus.

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100 000 und vereinzelt Archivaufschlüssen stehen im Satzungsgebiet überwiegend nichtbindige und bindige Böden (feinkörnige, z.T. schluffige Beckensande; Geschiebelehm, -mergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Folgende Baugrundschwächezonen werden erwartet: In einigen Niederungsgebieten, die die Ortslage durchziehen bzw. tangieren, muß mit Abschlammungen und gelegentlich auch mit organischen Böden gerechnet werden, die als Baugrund allgemein ungeeignet sind.

Das obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrologischen Karte M 1:50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Nordteil des Ortes) bzw. nur relativ geschützt (Südteil des Ortes). Der Flurabstand des meist gespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte 5 - 10 m bzw. > 10 m. Die großräumige Fließrichtung ist Osten bis Südosten.

Bei allen Baugrundstücken, die sich im Geltungsbereich der Satzung befinden, ist mit guten Baugrundverhältnissen zu rechnen. Standortsspezifische Baugrundgutachten sind dennoch erforderlich.

Die bauliche Strukturentwicklung hat dem vorhandenen Freiflächensystem nicht zu widersprechen. Die festgesetzten Grünflächen sowie der Straßenbaumbestand sind als strukturbestimmende Elemente zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Straßenbaumbestandes führen können, sind verboten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Jederzeit können jedoch archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Erschließung / Umweltschutz

Göhren befindet sich ca. 5 km südlich von Woldegk und ca. 5 km nördlich von Fürstenwerder im Land Brandenburg.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße Nr. 341. Weitere Ortsverbindungsstraßen bestehen zu den Nachbargemeinden Hinrichshagen und Grauenhagen.

Alle im Geltungsbereich befindlichen Flächen gelten als erschlossen. Für die vorhandenen Anlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Mißstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Im Rahmen der Feinplanung für konkrete Bauvorhaben sind Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden zu führen und Anschlußgenehmigungen zu beantragen.

Die Wasserversorgung erfolgt aus der Brunnenanlage am Mühlenberg und wird über das Pumpwerk in Göhren verteilt. Die Wasserversorgung erfolgt zu den Festsetzungen der Wasserversorgungssatzung und der dazugehörigen Beitrags- und Gebührensatzung des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg. Alle Wasserversorgungsleitungen des Ortsnetzes Göhren dürfen nicht überbaut werden. Standorte von Baumaßnahmen sind so festzulegen, daß zu den Leitungen ein seitlicher Abstand von mind. 1,5 m eingehalten wird, um schädigende Rückwirkungen auf die Wasserversorgungsleitungen zu vermeiden. Bei Bepflanzungen ist der Abstand entsprechend DIN 19630 unbedingt einzuhalten.

Teilbereiche der Ortslage Göhren liegen im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Göhren (TWSZ II und III). Für die Planungen in den Trinkwasserschutzzonen sind die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 einzuhalten. In der TWSZ II ist eine Bebauung gefährlich und i.d.R. nicht zulässig. Bei Vorhabensplanungen in der TWSZ III muß mit strengeren Auflagen bzw. Nutzungsbeschränkungen gerechnet werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gegenwärtig über Kleinkläranlagen und abflußlose Gruben.

Um den Belangen der Ortshygiene und der Wasserwirtschaft künftig besser zu entsprechen, soll eine zentrale Entwässerung vorgesehen werden. Bis zum Vorhandensein dieser, ist die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers je nach den örtlichen Gegebenheiten über Kleinkläranlagen und abflußlose Gruben gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz vorzunehmen. Verantwortlich für den Bau dieser Einzelanlage ist der Bauherr. Die Grundstücke sind so zu bemessen, daß ausreichend Fläche für die Entsorgungsanlage vorhanden ist.

In der Trinkwasserschutzzone III sind nur abflußlose Gruben möglich, da keine Untergrundverrieselung zugelassen werden kann.

Die Entsorgungspflicht obliegt der Gemeinde.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19i WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

In ca. 50 m Abstand zum Geltungsbereich der Satzung, auf dem FS 46 der Flur 1, Gemarkung Göhren befindet sich eine ehemalige Mülldeponie.

Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Altlasten bekannt.

Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

ist dem Antragsteller aufzugeben, dies anzuzeigen und Auskünfte darüber gemäß § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung sind einzuhalten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Die Zuwegung aller Baugrundstücke ist gesichert. Zufahrtsmöglichkeiten sollten über die vorhandenen Zufahrten geschaffen werden. Ausnahmen müssen beim zuständigen Baulastenträger beantragt werden. Zusätzliche Anbindungen an die Landesstraße L 341 sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgenommen werden.

Parkmöglichkeiten für die Anwohner sind auf den Grundstücken zu schaffen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für ein Mischgebiet mit dörflichem Charakter gelten die maximalen Beurteilungspegel von tags 60 dB und nachts 50 dB bzw. 45 dB. Für ein allgemeines Wohngebiet gelten die maximalen Beurteilungspegel von tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB. Dabei gelten die letztgenannten Werte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Bei neu ausgewiesenen Bauflächen an der Landesstraße ist der Schallschutz gegenüber der zu erwartenden Verkehrsmenge auf der L 341 zu beachten und die Wohnbereiche sind vor Immission zu schützen. In der Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern für 1995, sind 1979 Fahrzeuge in 24 Stunden auf der L 341 ausgewiesen. Aus dorfgestalterischer Sicht und in Anpassung an die vorhandene Umgebung soll auf den Schallschutz für das Baugrundstück verzichtet werden (keine Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle). Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die Innenbereiche ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, daß von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten nicht mehr als 300 m entfernt sein. Für eine Versorgungsdauer von 2 Stunden sind mindestens 48 m³ / h Löschwasser bereitzustellen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrißgestaltung sollte so erfolgen, daß mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

6. Begründung der Festsetzungen

Die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungszusammenhang entlang der HAUPTerschließungsstraßen soll gefestigt werden, um ein geschlossenes Dorfbild herzustellen.

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Angabe der Firstrichtung dort zwingend festgesetzt, wo die Umgebung bzw. die historische Situation es erfordern.

Die Bebauung der Flurstücke 67, 68, 70- 75 darf gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben erfolgen. Dies trägt dazu bei, den ausgeprägten Wohnsiedlungscharakter zu festigen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung von Zersiedelungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken wurde eine hintere Baugrenze von 40 m festgesetzt. Innerhalb dieser 40 m sollen sich auch sämtliche Nebenanlagen befinden, die Gebäude sind.

Die festgesetzten Grünflächen sind strukturbestimmend für die Ortslage Göhren und dienen der Erhaltung der dorftypischen Begrünung.

Die Festschreibung der Erhaltung des Großbaumbestandes erfolgt auch ohne Baumkartierung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen.

Zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes sind zu beachten:

- § 2 (1) BNatSchG i.V.m. der fortgeltenden Baumschutzverordnung der DDR vom 28.05.81,
- § 4 LNatSchG ,
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Nach geltender Baumschutzverordnung sind Bäume mit einem Umfang ab ca. 30 cm gemessen 1,3 m über der Erdoberfläche geschützt. Fällungen sind antrags- und genehmigungspflichtig.

Die allgemein gültige Baumschutzgesetzgebung wird durch die Satzung erweitert, indem auch Obstbäume und größere Hecken in das Erhaltungsgebot einbezogen werden.

Damit wird ein wertvoller Großgrünbestand im Siedlungsbereich trotz Lückenbebauung gesichert.

Um den vorhandenen Gehölzbestand durch ein Heranrücken baulicher Anlagen zu schützen, wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„Die baulichen Anlagen einschließlich ihrer Zuwegungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der geschützten Gehölze (Kronentraufbereich plus 1,5m) zu planen.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung wird auf den gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz zu überbauenden Flächen das Anpflanzgebot für nicht überbaute Bauflächen getroffen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist. Mit der Vorgabe einer zeitlichen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll eine schnelle Einbindung der neuen Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Aus umweltrelevanter Sicht ist die dörfliche Begrünung von Vorgartenflächen einer Versiegelung vorzuziehen. Maximal 30 % werden im Vorgartenbereich an Versiegelung zugelassen. Weitere notwendige Befestigungen sind durch Rasengittersteine u.ä. vorzunehmen.

Aus dem Ortsbild wurde allemeint abgeleitet, daß Flach- oder Pultdächer bei Hauptgebäuden untypisch sind. Daher wurde das steil geneigte Dach von 32-48° für Hauptgebäude festgesetzt. Auch die Einschränkungen bezüglich der Dachfarben sind erforderlich, da die Dächer das Ortsbild wesentlich prägen und nicht alle handelsüblichen Dachfarben zur Ortsbildverbesserung beitragen.

Da Holzhäuser (Blockhäuser) für die Region untypisch sind, wurde der Holzanteil an der Fassade von Hauptgebäuden auf 30 % begrenzt.

In die künftige Ortsbildverbesserung und -gestaltung muß auch die höhenmäßige Einordnung der Gebäude einbezogen werden. Um die Gebäude möglichst geländenah einzuordnen und aufwendige Treppenanlagen zu vermeiden, wurde für Hauptgebäude die Höhe der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens mit max. 50 cm über der grundstückszugehörigen Straßenoberkante festgesetzt.

Zur Gewährleistung der dörflichen Grundstücksgestaltung im Ort wird festgesetzt, daß die nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke durch den Eigentümer oder Pächter als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten in eigener Zuständigkeit gärtnerisch anzulegen sind.

Durch die Fesetzung der Grundstücksbegrünung mit heckenartigen Strauchpflanzungen zur Gemarkung hin soll ein Ortsabschluß und eine verbesserte Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.

SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG

Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Göhren

Stand: 12 / 97

JOHANNESSTRASSE 15A
17034 NEUBRANDENBURG
TEL. (03 95) 4 50 81 31
FAX (03 95)

