

GEORGINENAU

**Außenbereichssatzung
der Gemeinde Göhren**

SATZUNG DER GEMEINDE GÖHREN ÜBER DIE BESTIMMUNG VON VORHABEN IN DEM BEBAUTEN BEREICH GEORGINENAU IM AUSSENBEREICH

Begründung

Die Gemeinde Göhren erläßt eine Satzung gemäß §4 Abs.4 BauGB-Maßnahmengesetz über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Georginenau im Außenbereich.

Die Aufstellung dieser Satzung hat die Gemeinde Göhren auf ihrer Gemeindevertretersitzung am.....18.12.1996.....beschlossen.

1. Planungsanlaß / Planungsziel

Ziel der Gemeinde Göhren ist die Sicherung von Georginenau als Wohnstandort und eine begrenzte Weiterentwicklung unter Nutzung der vorhandenen technischen Erschließungsbedingungen.

Mit Rückgang der Erwerbsgrundlagen in der Landwirtschaft ist auch die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung in Georginenau verloren gegangen. Strukturell bedeutete dies vor allem den baulichen Abgang eines Teiles der historischen Gutsanlage in jüngster Vergangenheit.

Für die Erleichterung der Bebauung von Baulücken innerhalb des Siedlungssplitters soll diese Satzung aufgestellt werden, da die Gemeinde für die Absicherung ihres dringenden Wohnbedarfes keine anderen Planungsinstrumente hat und die Verfügbarkeit von Bauflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göhren derzeit sehr beschränkt ist.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bereits vorhanden ist und der festgesetzte räumliche Geltungsbereich keine Erweiterung des vorhandenen Siedlungssplitters vorsieht.

Georginenau wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet, die betroffenen Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Festlegung der Satzung bebaubar. Eine weitergehende bauliche Entwicklung ist hier nicht beabsichtigt.

2. Satzungsgebiet

Georginenau befindet sich ca 2km südöstlich des Gemeindehauptortes Göhren.

Ortsursprung war die Gutsdorfentwicklung mit bescheidener Wohnanlage für Landarbeiter. Eine wesentliche Siedlungserweiterung vollzog sich nach dem 2. Weltkrieg durch Errichtung mehrerer Bodenreformsiedlungen.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Göhren nicht vor.

3. Nutzungsstruktur

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100 000 stehen im Satzungsgebiet überwiegend bindige (Geschiebelehm, -mergel im nordwestlichen Teil) und nichtbindige Sedimente (Hochflächensand im Südostteil des Ortes) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Folgende Baugrundschwächezonen werden erwartet: Im Süden des Ortes und um den Dorfteich herum muß mit organischen Böden und Abschlammungen gerechnet werden, die als Baugrund allgemein ungeeignet sind.

Für das obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der Hydrologischen Karte M 1:50 000 keine Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte > 10 m. Der Hochflächensand im Südosten des Ortes kann saisonbedingt wasserführend sein. Oberflächennah kann auch im Verbreitungsgebiet der bindigen Böden saisonbedingt Stau-, Sicker- bzw. Schichtwasser auftreten. Die großräumige Fließrichtung des Grundwassers ist Osten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung bestehen derzeit 16 Ein- und Zweifamilienhäuser.

Einbezogen sind im weiteren die ruinösen Reste des ehemaligen Herrenhauses, sowie die noch vorhandenen Gutsanlagenteile, die teilweise auch bewohnt sind. Der westliche Flügel der Wirtschaftsanlage des ehem. Gutes war überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wurde 1995 auf Grund seines gefährdeten Bauzustandes beseitigt.

Die übrigen überwiegend zum Wohnen genutzten bebauten Grundstücke haben ihren Siedlungsursprung zumeist in den 50er Jahren und bilden durch einen nennenswerten Anteil an Nebengebäuden kleine Hofformen. Daher ist der Ermöglichung einer kleingewerblichen und handwerklichen Nutzung strukturell nichts entgegenzusetzen.

Die vorhandene Bausubstanz ist überwiegend eingeschossig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- und Krüppelwalmdächer ausgebildet.

In Georginenau gibt es lt. Aktueller Denkmalliste (4/97) folgende Denkmale:

- Park und Pferdestall der Gutsanlage
- Meilenstein an der Landstraße.

4. Umweltschutz/ Natur

Im Geltungsbereich der Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und Altablagerungen (Altlastenverdachtsflächen) i.S.d. §22 AbfAlG M-V oder sonstige unzulässige Immissionen vorhanden.

Sollte im Rahmen der Bautätigkeit Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes i.S.d. § 22 AbfAlG M-V angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch
 - anormale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Ausgasungen
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),
- ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz / Umweltamt zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet bzw. festgelegt werden können.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 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.

Östlich an Georginenau angrenzend befindet sich weiterhin der Dorfteich, der ein geschütztes Biotop darstellt.

Entsprechende Nutzungsbeschränkungen für die Umgebung werden nach dem Bundesnaturschutzgesetz geregelt.

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).

5. Erschließung

Georginenau ist verkehrlich über eine Gemeindestraße an die Landstr. 341 angebunden.

Straßenbaumaßnahmen werden durch die vorliegende Satzung nicht bedingt.

Die Zuwegung der einzelnen Grundstücke ist gesichert.

Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß die Sicht bei der Ein- und Ausfahrt gewährleistet ist. Für die Anwohner sind die Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken zu sichern.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke gelten als erschlossen.

Mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen sind im Rahmen der Feinplanung für die konkreten Bauvorhaben Abstimmungen zu führen und die entsprechenden Vereinbarungen zu schließen.

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Elektrokabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Wasserversorgung erfolgt zu den Festlegungen der Wasserversorgungssatzung und der dazugehörigen Beitrags- und Gebührensatzung des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Stralsburg über die zentrale Wasserversorgungsanlage Göhren.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Wasserversorgungsleitungen des Ortsnetzes Georginenau 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.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die Versorgungsdauer von 2 Stunden mit mindestens 48 m³ / h Löschwasser kann gesichert werden.

Der Bau einer zentralen Entwässerung ist auf Grund des hohen Kostenaufwandes in den nächsten Jahren nicht geplant. Aus diesem Grund ist die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über Kleinkläranlagen und abflußlose Gruben gemäß den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zu gewährleisten.

Die Abwasserbehandlung hat den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, so daß die Anforderungen gemäß § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der dazu erlassenen Rahmen-Abwasser-Verwaltungsvorschrift eingehalten werden.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die Gewässer bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 des WHG in Verbindung mit §§ 5 und 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) durch die zuständige Wasserbehörde.

Die Abwasserherkunftsverordnung und die Indirekteinleiterverordnung M-V sind zu beachten.

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluß- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

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.

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)

