

B e g r ü n d u n g

für die Satzung der Gemeinde Malk-Göhren über die
Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe
gem. § 34 Abs.4 , Satz 1 Nr.1 und 3 Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(GVO-BI. I.S. 2414)

SATZUNGSEXEMPLAR

Bearbeitungsstand: September 2005

erarbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe – Kollwitz – Straße 27
19288 Ludwigslust

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeines	1
1.1.	Zulässigkeit der Satzung	1
2.	Territoriale Einordnung	2
3.	Bestand	2
3.1.	Geschichtliche Entwicklung	2
3.2.	Öffentliche Einrichtungen/Kulturelle Begegnungsstätten/ Vereine	3
3.3.	Betriebe und Einrichtungen	3
3.4.	Ver- und Entsorgung	3
3.4.1.	Trinkwasser	3
3.4.2.	Abwasser	3
3.4.3.	Löschwasserversorgung	4
3.4.4.	Gewässerschutz/Schutz des Grundwassers	4
3.4.5.	Niederschlagswasser	5
3.4.6.	Elektroenergie	6
3.4.7.	Gasversorgung	6
3.4.8.	Telekom	6
3.4.9.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)/Verkehrs- anbindungen /Besonderheiten an der Kreis- und Landesstraßen	7
3.4.10.	Abfallentsorgung	7
4.0.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
4.1.	Dorf und Landschaft	8
4.2.	Bestand und geschützte Biotope	9
4.3.	Artenschutz	10
4.4.	Ausgleichsflächen	10
5.	Nutzungsbeschränkungen	11
6.	Baugrund und Hydrogeologie	12
7.	Denkmalpflege	12
7.1.	Baudenkmale	12
7.2.	Bodendenkmale	13
8.	Abgrenzung des Geltungsbereiches einschließlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen	14

B E G R Ü N D U N G

für die Satzung der Gemeinde Malk-Göhren über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Orte Malk-Göhren, Liepe und Neu Göhren gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414)

=====

1. Allgemeines

Die Gemeinde Malk Göhren erstellt für die Ortsteile Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe eine Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 – BGBl. I.S. 2414), die die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich (siehe Karten) festsetzen und durch Ergänzungen gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, bei der die bauliche Nutzung den angrenzenden Bereichen (Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise) entsprechend geprägt werden. Grund der Aufstellung ist eine präzisierte Darstellung der Bauflächen, die tatsächlich nach § 34 BauGB bebaut werden können. Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs.1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung dieser Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und rechtmäßig regeln lassen. Bedarf an Baufläche besteht nur für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

1.1. Zulässigkeit der Satzung

Die Satzung der Gemeinde Malk-Göhren für die Ortsteile Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB ist zulässig , da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist ;
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz – LUmwRLUG M-V vom 09.08.2002) unterliegen, nicht begründet wird ;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Baugesetzbuch , Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen;

Die Satzung ist deshalb nicht UP – pflichtig.

2. Territoriale Einordnung

Gemäß REGIONALEM RAUMORDNUNGSPROGRAMM WESTMECKLENBURG (Stand 1996) gehört die Gemeinde Malk-Göhren mit den Ortsteilen Malk-Göhren , Neu Göhren und Liepe zum Einzugsbereich des Unterzentrums DÖMITZ. Aus regionaler Sicht ist das Unterzentrum Dömitz derzeit als **besonders struktur-schwacher ländlicher Raum** anzusehen.

In den besonders schwachstrukturierten Ländlichen Räumen muß die dort ansässige Bevölkerung durch gezielte Fördermaßnahmen künftig eine wirtschaftliche Existenz und Chancen der persönlichen Entfaltung finden. Durch gezielte Städtebauförderung und Dorferneuerung können sichere Perspektiven für die in diesen Räumen lebenden qualifizierten Erwerbstätigen geschaffen und das Verbleiben der nachwachsenden Bevölkerung gesichert werden. Das heißt auch, in begründeten Ausnahmen eine großzügigere Ausweisung von Flächen für den Eigenheimbau zu prüfen. Das bedarf jedoch Einzelfallentscheidungen um nicht der Zersiedlung der Ländlichen Räume Vorschub zu leisten (Programm Pkt.1.2.2.,Seite 21).

Die Gemeinde Malk-Göhren mit den Ortsteilen Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe gehört verwaltungsmäßig zum Amt Dömitz/Malliß mit Sitz in der Stadt Dömitz (nur das Bauamt befindet sich noch am Standort Malliß) Landkreis Ludwigslust. Die Entfernung zum Amtssitz Dömitz beträgt 15 Km und zur Kreisstadt Ludwigslust 18 Km.

Die Gemeinde Malk-Göhren mit den Ortsteilen Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe hat mit Stand vom 01.01.2005 insgesamt 523 Einwohner , davon in den Ortsteilen Malk Göhren 364 Einwohner, Neu Göhren 94 Einwohner und Liepe 65 Einwohner.

Das Territorium der Gemeinde Malk-Göhren mit den Ortsteilen umfasst insgesamt 2.278 Hektar , davon land- und forstwirtschaftliche Flächen 2.083 Hektar.

3. Bestand

3.1. Geschichtliche Entwicklung

Malk-Göhren Erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1158 (Malke). In der ursprünglich Siedlungsform als Gassendorf angelegt.

OT Neu Göhren Erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1865 als Büdner-Kolonie mit insgesamt 10 Büdner.

OT Liepe Erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1290 als Lype. In der Siedlungsform ursprünglich als Runddorf angelegt.

3.2. Öffentliche Einrichtungen /Kulturelle Begegnungsstätten / Vereine

In der Gemeinde Malk-Göhren mit Ortsteilen gibt es folgende öffentliche Einrichtungen, kulturelle Begegnungsstätten und Vereine:

- Freiwillige Feuerwehr Malk Göhren
- Freiwillige Feuerwehr Liepe
- Kindergarten
- Jugendclub
- Seniorenbegegnungsstätte in Malk-Göhren und Liepe

3.3. Betriebe und Einrichtungen

In der Gemeinde Malk-Göhren gibt es folgende Betriebe und Einrichtungen:

- Gaststätte Holter
- Schmiede Helm
- Schlosserei / Metallbau Axmann
- Gaststätte Bender
- Lebensmittelgeschäft
- Steinmetzbetrieb

3.4. Ver- und Entsorgung

3.4.1. Trinkwasser

Die Gemeinde Malk-Göhren mit den Ortsteilen Neu Göhren und Liepe ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZkWAL) Ludwigslust.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz vom Wasserwerk Wanzlitz aus.

Notwendige Erweiterungen sind bei Bedarf in Abstimmung mit dem ZkWAL Ludwigslust möglich. Im gesamten Satzungsbereich ist mit dem Vorhandensein von Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen zu rechnen.

Mit eventuellen Tiefbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn durch das Bauunternehmen bzw. den Bauherren zuvor im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren sichergestellt ist, dass die bestehenden Leitungen durch die geplanten Arbeiten nicht beschädigt werden. Nach geltender Rechtssprechung gilt der Sorgfaltsmaßstab für öffentliche und private Grundstücke. Aufgrund der Bedeutung der vorhandenen Leitungen für die Ortslagen wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine örtliche Einweisung beim ZkWAL zu beantragen.

3.4.2. Abwasser

Die Gemeinde Malk-Göhren mit den Ortsteilen Neu Göhren und Liepe ist auch in Fragen der Abwasserbeseitigung Mitglied des ZkWAL Ludwigslust. Die Abwasserentsorgung in der Ortschaft Malk Göhren erfolgt zentral zur Kläranlage Eldena.

Für die Grundstücke, die im Ortsteil Malk-Göhren bisher nicht an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen wurden, ist durch den ZkWAL ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

In den Ortsteilen Neu Göhren und Liepe erfolgt die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Gruben.

3.4.3. Löschwasserversorgung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in den gesamten Plangebieten eine Löschwasserbereitstellung von 800 l/min über mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Der Nachweis hierüber ist durch die Gemeinde (Amt) schriftlich zu führen, und bei Beantragung von Baumaßnahmen mit einzureichen. Bei Berechnung des Löschwasserbedarfs können alle Wasserentnahmestellen, die sich im Umkreis von 300 m zum Schutzobjekt befinden, ständig ausreichend Wasser führen und eine Anfahrt mit Löschfahrzeugen sowie eine Wasserentnahme mit Feuerlöschpumpen ermöglichen, mit herangezogen werden.

In den Ortschaften Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe erfolgt die Löschwasserversorgung über Flachspiegelbrunnen, Feuerlöschteiche sowie naturale Gewässer (Teiche und Gräben).

3.4.4. Gewässerschutz / Schutz des Grundwassers

Im Ortsteil Neu-Göhren tangiert der Geltungsbereich die Müritz-Elde-Wasserstraße als Gewässer I. Ordnung. Alle Maßnahmen, die das Gewässer, seine Ufer oder seine Uferrandstreifen berühren, sind unter Zugrundelegung aussagefähiger Unterlagen vor Baubeginn dem STAUN Schwerin zur Prüfung vorzulegen.

Im Satzungsgebiet der Ortschaft Malk-Göhren befinden sich Gewässer II. Ordnung, (Nr. 119, 121009 in verrohrter Form und Nr. 119001 als offenes Gewässer).

In der Ortslage Neu Göhren befinden sich die Gewässer II. Ordnung (Nr. 117, 117001, 120 und 12001) als offene Gewässer.

Am nördlichen Rande der Ortslage Liepe befindet sich das Gewässer II. Ordnung (Nr. 117) als offenes Gewässer.

Weitere Gewässer II. Ordnung befinden sich außerhalb der Plangebiete in der Feldmark dieser Ortschaften.

Bei der Durchsetzung der Planung sind folgende Hinweise für Gewässer I. und II. Ordn. zu beachten:

1. Benutzungen eines oberirdischen Gewässers, d.h. Entnehmen und Ableiten von Wasser, Aufstauen oder Absenken, Einbringen und Einleiten von Stoffen, bedürfen gemäß §§ 2 (1) und 3 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I Nr. 58 S. 1659) der behördlichen Erlaubnis.
2. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gemäß § 31 (2) und (3) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens oder der Durchführung einer Plangenehmigung.

3. Die Uferbereiche der Gewässer, d.h. die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante und auch bereits verrohrter Gewässer sind gemäß § 81 (1) und (2) LWaG von jeglicher Bebauung freizuhalten.
4. Die Eigentümer des Gewässerbettes, die Anlieger und die Hinterlieger haben gemäß § 66 LWaG alle Arbeiten im Zusammenhang mit der Gewässerunterhaltung zu dulden.
5. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 (1) LWaG der Genehmigung durch die Wasserbehörde.
6. Für Entscheidungen und Anordnungen über Gewässer II.Ordnung ist gemäß § 108 Pkt. 2a des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl.M-V Nr. 28 S.669), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVOBl.M-V, 2004 , S.2) der Landrat als untere Wasserbehörde zuständig.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens ist zu berücksichtigen:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die " Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen (Abfällen -Technische Regeln - (LAGA,Stand 06.11.1997)" zu beachten.Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden.Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. T.I Nr.36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte - Z-O der LAGA einzuhalten. Der Einbau von Recyclingmaterial hat unter dem Begriff Verwertung entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) und den Technischen Regeln der LAGA nur in den Bereichen des Straßen- und Wegebau, von Parkplätzen, von Deponien u.ä. zu erfolgen.
Der Einbau von Recyclingmaterial in Grünanlagen, Kinderspielplätzen, Wohn- und Gartenbereiche sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen ist nicht zulässig. Hier gelten die Bestimmungen des BBodSchG und der BBodSchV.
2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen.Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
3. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein,ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen.Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung für Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVOBl.M-V 1995,Nr.15,S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

3.4.5. Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden.

Anfallendes Oberflächenwasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde gesondert zu behandeln.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird ebenfalls zur Versickerung gebracht bzw. in den Vorfluter (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust eine Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

3.4.6. Elektroenergie

Die Gemeinde Malk-Göhren mit Ortsteilen ist an das Stromversorgungsnetz der WEMAG Schwerin angeschlossen.

Die gesamten Ortslagen sind teilweise verkabelt und teilweise durch Freileitungen versorgt. Für die weitere Bebauung werden Trassen für die Kabelverlegung im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt.

Bei Näherung von Baumaßnahmen an Anlagen der WEMAG ist diese vorher zu informieren. Eine Zustimmung zu Baumaßnahmen besteht erst nach Einweisung der bauausführenden Firmen durch die zuständige Netzdienststelle Perleberg, Telefon 0385 / 755 2654. Die Hinweise der WEMAG zum Schutz ihrer Versorgungsanlagen sind bei Bauantragstellung zu beachten.

3.4.7. Gasversorgung

Die Ortslage Malk-Göhren ist an das zentrale Gasversorgungssystem der e-on / Hansegas angeschlossen. Die Ortsteile Neu Göhren und Liepe sind an keiner zentralen Gasversorgung angeschlossen. Im Satzungsbereich des Ortsteiles Malk-Göhren befinden sich Hoch- und Niederdruckgasleitungen, eine Druckregelanlage, mit der Hochdruckleitung mitverlegte Informations-/Steuerkabel sowie Hausanschlüsse in Rechtsträgerschaft der e-on/Hanse GmbH. Durch künftige Bauarbeiten dürfen diese Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

3.4.8. Telekom

Die Gemeinde Malk-Göhren mit Ortsteilen gehört zum Ortsnetzbereich Eldena (Vorwahl 038758) Landkreis Ludwigslust.

In allen öffentlichen Straßen und Wegen werden Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeleitungen vorgesehen.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen und Leitungen der Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Die Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- und Wartungsarbeiten an den Anlagen der Telekom nicht zu behindern.

3.4.9. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) / Verkehrsanbindungen

Die Gemeinde Malk-Göhren mit Ortsteilen ist durch Buslinien mit den Städten Ludwigslust , Grabow und Dömitz sowie den umliegenden Gemeinden verbunden.

Besonderheiten an Bundes- , Landes- und Kreisstraßen

Durch die Ortschaft Malk-Göhren verläuft die Bundesstraße B 191 , aus Richtung Karstädt kommend durch die Ortschaft weiter in Richtung Malliß / Dömitz. Von Malk Göhren nach Neu Göhren und weiter bis Alt Kaliß verläuft die Kreisstraße K 45 und von Neu Göhren nach Strassen die Kreisstraße K 48. Von Neu Göhren nach Liepe führt eine Gemeindestraße.

Im Bereich von Bundes- , Landes- und Kreisstraßen ist zu berücksichtigen:

- Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 01.07.1990 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten aller Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m , gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
- zu den freien Strecken der Bundes-,Landes- und Kreisstraßen dürfen direkte Zufahrten und Anbindungen nicht angelegt werden.
Über die Lage, Änderung und Beschaffenheit von Grundstückszufahrten wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren entschieden.
- die Forderungen der Baulasträger sind zu berücksichtigen;
- Ausgleichspflanzungen an den Kreisstraßen sind vorher mit der Kreisstraßenmeisterei abzustimmen.
- Im Falle der neu ausgewiesenen Bebauungsgebiete ist bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 191 bzw. den Kreisstraßen K 45 und K 48 zu berücksichtigen um die Bebauungsgebiete ausreichend vor Immission zu schützen.

3.4.10. Abfallentsorgung

Die Gemeinde Malk-Göhren mit den Ortsteilen Neu Göhren und Liepe ist an das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Ludwigslust angeschlossen.

Im Auftrage des Landkreises erfolgt die Abfallentsorgung durch die SITA-SWR - Entsorgungs-GmbH Ludwigslust. Im Auftrage dieser Firma ist bei künftiger Bebauung zu beachten:

1. Die Standort-/Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter - MGB- sollte nach den Festsetzungen der Satzung des Landkreises erfolgen.
2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Die Straßenführungen sollten eine maschinelle Reinigung zulassen.
4. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26,0 t eingesetzt (Wenderadius beachten).
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz
 - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
 - Container in den Größen 2 bis 40 m³.

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung (die Gemeinde) bei den Bauherren das Vertrauen, daß die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

4.0. Naturschutz und Landschaftspflege

4.1. Dorf und Landschaft

Der Ortschaft Malk-Göhren gehört gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm WESTMECKLENBURG einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege an. Die Gemarkung der Ortschaft Malk Göhren mit Ausnahme der Ortslage selbst, liegt im östlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „WANZEBERG“. In diesen Bereichen ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wanzeberg“ im Landkreis Ludwigslust (rechtskräftig seit dem 06. März 1996) unbedingt einzuhalten. Die Satzungsgebiete der Ortslagen Neu Göhren und Liepe gehören keinem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege an.

Im Ortsteil Malk-Göhren befinden sich Außenbereichsflächen, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, aber sich z.Zt. im Förderprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur „Naturschutzgerechten Grünlandnutzung“ festgesetzt sind. Hierfür sind die Nutzungsbeschränkungen unbedingt zu beachten (siehe Pkt.5.0 dieser Begründung).

Gemäß § 52 Absatz 2 LNatG M-V nimmt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises die Aufgabe des Naturschutzes und der Landschaftspflege wahr.

Die Ortslagen Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe sind zum Teil durch einen alten Baum- und Alleebestand geprägt.

Im Satzungsgebiet der Ortslage Neu Göhren befindet sich auf dem Flurstück 126/1 (Flur 1 Gemarkung Neu Göhren) eine Buche, die als **Naturdenkmal (ND)** nach der Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern (Naturdenkmal-Verordnung) im Landkreis Ludwigslust geschützt ist.

Alleen und einseitige Baumreihen sind gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1 LNatG M-V geschützt. Die Beseitigung einer Allee und / oder einer einseitigen Baumreihe , sowie Handlungen , die zu deren Zerstörung , Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können sind nach § 27 Absatz 1 Satz 2 LNatG M-V nicht zulässig.

Im Einzelfall können nach § 27 Absatz 2 LNatG M-V durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust Ausnahmen zugelassen werden.

Bei der Gestaltung der Zuwegungen zu den Grundstücken und bei der infrastrukturellen Erschließung von Grundstücken sowie bei der Anordnung der Häuser muß daher besonders darauf geachtet werden, dass der vorhandene Baumbestand- auch im Kronentraufbereich (als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen, zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5,0 m nach allen Seiten) nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Malk-Göhren verfügt z.Zt. über keine eigene Satzung zum Schutz der Bäume.

Für die Abstände bei beabsichtigten Pflanzungen zu bestehenden Wasserleitungen gelten die Forderungen des DVGW Regelwerkes GW 125.

Zur Sicherung des Erhaltes und des Schutzes der im Satzungsgebiet befindlichen Allee- bzw. Einzelbäume, die gemäß LNatG M-V und der o.g. Satzungen unter besonderen Schutz gestellt sind, sind nachfolgende Vorschriften und Regelungen unbedingt einzuhalten:

- a) DIN 18920 – Deutsche Norm, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe August 2002
- b) RAS-LP 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil I : Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 1999, und
- c) die gültige Fassung der ZTV – Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien Baumpflege), Ausgabe 2001 .

Im Zusammenhang mit einer Neuansiedlung sind auf jeden Fall geeignete Ausgleichspflanzungen innerhalb der Ortslage vorzunehmen. Heimische Laubbaumarten sind besonders geeignet um vorhandenes Straßenbegleitgrün zu ergänzen. Der Übergang Dorf / offene Landschaft soll harmonisch durch Bauerngärten und Streuobstwiesen erfolgen.

4.2. Bestand und geschützte Biotope

Gemäß Landesbiotopkartierung Mecklenburg-Vorpommern sind im Satzungsgebiet in den Ortslagen Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe folgende Biotope kartiert:

Ortslage Malk-Göhren:

- | | | |
|-------------|-----------------------|--|
| - Nr. 12915 | stehendes Gewässer | Teich mit Ufersaumbepflanzung |
| - Nr. 12761 | naturnahe Feldhecke | Hecke, strukturreich |
| - Nr. 12754 | naturnahe Feldgehölze | Feldgehölz, Eiche, Kiefer |
| - Nr. 12747 | Düne nördlich Göhren | Zwergstrauch, Wacholder, Trocken- und Magerrasen |
| - Nr. 12906 | naturnahe Feldhecke | Hecke |
| - Nr. 12905 | naturnahe Feldhecke | Hecke mit Altbäumen, strukturreich |
| - Nr. 12903 | naturnahe Feldhecke | Hecke, Eiche mit Altbäumen, strukturreich |
| - Nr. 12908 | naturnahe Feldhecke | Hecke, Eichen mit Altbäumen |

Ortslage Neu Göhren

- | | | |
|-------------|--|---------------------------------------|
| - Nr. 13051 | | Kleingewässer einschl. Ufervegetation |
| - Nr. 13049 | | naturnahe Bruch-, Sumpf- u. Auwälder |

Ortslage Liepe

- | | | |
|-------------|---------------------------|--|
| - Nr. 13044 | naturnahe Feldgehölze | Baumgruppe, Eiche |
| - Nr. 13045 | permanentes Kleingewässer | stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation |

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope sind unzulässig.

4.3. Artenschutz

Bei geplanten Gebäudesanierungen und / oder Abrissmaßnahmen im Satzungsbereich sollen die Belange des Artenschutzes beachtet werden, da sich möglicherweise u.a. Fledermausquartiere, Nistplätze für Eulen, Falken, Dohlen, Schwalben und Mauersegler in den alten Gebäuden befinden. Deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten dürfen gemäß § 42 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

4.4. Ausgleichsflächen

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen Nr.1 bis 3 in Malk-Göhren und Nr.1 in Liepe (siehe Pkt.8 dieser Begründung) mit einer Gesamtgröße von ca. 17.400 m² wird eine eventuell bebaubare Fläche von 50 Prozent = 8.700 m² angenommen, da grundsätzlich nur unmittelbar an den vorhandenen Straßen und Wegen Wohnhäuser errichtet werden dürfen (§ 34 Abs.1 BauGB).

Aufgrund des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch ist bei allen Planungen grundsätzlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen, in erster Linie Baulücken in der Ortschaft selbst zu schließen und nur dort Außenbereichsflächen im erforderlichen Maß einzubeziehen, die unmittelbar an vorhandenen Straßen und Wegen in der Ortschaft liegen (siehe Planzeichnung) um weitestgehend keine Land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung umzunutzen. Somit erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Je nach Stand der Bebauung sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken auf denen der Eingriff zu erwarten ist, selbst zu schaffen. Es ist davon auszugehen, daß je 50 m² versiegelte Fläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen ist.

Für die Abstände der beabsichtigten Pflanzungen zu den bestehenden Wasserleitungen, Kanälen und Hausanschlüssen gelten die Forderungen des DVGW Regelwerkes GW 125.

Die Pflanzungen sollen mindestens ein Jahr nach Abschluß der einzelnen Baumaßnahmen abgeschlossen sein und möglichst im Herbst oder Frühjahr erfolgen.

Eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege, einschließlich der Nachpflanzpflicht in gleicher Qualität und Art ist zu garantieren.

Verantwortlich für die Pflanzungen ist auf den privaten Grundstücken der Eigentümer und im öffentlichen Raum die Gemeinde.

5. Nutzungsbeschränkungen

BImSch-Anlagen :Im Ortsteil Malk Göhren ist eine Anlage nach dem BImSchG Registriert (Göhrener Agrar GmbH – Anlage zum Halten und Aufzucht von Rindern incl. Gülleanlage) außerhalb des Plangebietes der Satzung. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. In den Ortsteilen Neu Göhren und Liepe befinden sich keine genehmigungsbedürftigen BImSchG-Anlagen.

Altlastenverdachtsflächen: In den genannten Plangebieten der Satzung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie **unnatürliche Verfärbungen bzw.**

Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis zu informieren. In diesem Falle ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfallG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Das **Altlastenkataster** für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird vom Landesamt für Katastrophenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern als **nicht kampfmittelbelasteter Bereich** eingeschätzt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelasteter bekannten Bereiche Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Immissionsschutz / Schallschutz Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 sind für die Bauflächen bzw. Baugebiete folgende schalltechnischen Orientierungswerte vorgesehen:

Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr gilt dabei der höhere Wert für Verkehrslärm und der niedrige Wert für Gewerbelärm. Die Orientierungswerte sollen am Rand der Baugebiete erreicht werden.

Vorsorglich wird auf die durch den Ortsteil Malk-Göhren verlaufende Bundesstraße B 191 hingewiesen. Bei Wohnbebauung in diesem Bereich ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, da Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht auszuschließen sind.

Die immissionschutzrechtlichen Schutzabstände zu den unter Bestandsschutz stehenden Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben sind durch Wohnbauvorhaben nicht zu unterschreiten. Das betrifft:

Malk-Göhren: Flst. 40/1 zum landw. Betrieb (Unterstellhalle f. Maschinen)

Flst. 266/1 zum Metallbetrieb

Liepe: Flst. 39/3 zum Betrieb für Oberflächenbehandlung (Hindrichs)

Bergbauliche Maßnahmen: In den Plangebietten sind keine bergbaulichen Maßnahmen geplant.

Naturschutzgerechte Grünlandnutzung: Im Ortsteil Malk-Göhren befinden sich die Flurstücke 76 und 77 – unmittelbar an der Bergstraße) im Förderprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur „Naturschutzgerechten Grünlandnutzung“ und dürfen während dieser Vertragszeit (bis 31.12.2007) keiner anderen Nutzung zugeführt werden. In Abstimmung mit dem Nutzer (Vertragspartner des Landes) sollten ab 01.01.2008 auf diesen Flurstücken eine Teilfläche von ca. 5.000 qm, unmittelbar an der Bergstraße gelegen aus dem o.g. Vertragswerk herausgenommen werden und erst dann einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Waldflächen: Die Plangebiete der Satzungen werden in den Bereichen von Liepe und von Neu-Göhren von Waldflächen berührt. Dies betrifft folgende Flurstücke:

Neu- Göhren: Flur 1 , Flurstück 87/1

Liepe: Flur 1 , Flurstücke 47,49, 50/1

Flur 2 , Flurstücke 3, 31/5, 34

Aus diesem Grunde sind hier die Abstandsorderungen gemäß dem Ersten Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes (LWaldG) vom 18. Januar 2005 (§ 20 : 30 Meter) einzuhalten.

Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die zuständige Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde (§ 20 Abs.2 1.ÄndG LWaldG).

6. Baugrund und Hydrogeologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht in den Plangebietten überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten , die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Bei einer geplanten Bebauung sollte gegebenenfalls im Einzelfall durchaus die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen bedacht werden.

7. Denkmalpflege

7.1. Baudenkmale

Im Plangebiet der Satzung sind die in der nachfolgend dargestellten Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in den Plänen entsprechend mit dem Planzeichen 14.3. entsprechend gekennzeichnet.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutz – behörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Malk-Göhren	D 1	Bergstraße 9	Hallenhaus
	D 2	Friedensstraße 2	Bauerngehöft mit Wohnhaus, Scheune und Stallscheune
	D 3	Friedensstraße 14	Wohnhaus
	D 4	Friedensstraße	Kriegerdenkmal 1914/18
	D 5	Ludwigsluster Str.	Kriegerdenkmal 1914/18 und 1939/1945
Liepe	D 1	Sandstraße 2	Bauernhaus
Neu Göhren	keine Baudenkmale		

7.2. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff. - DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheit von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in der Ur- und Frühgeschichte (§ 2 Abs.5 DSchG M-V).

Gemäß § 1 Abs.3 sind daher bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Eventuelle Baumaßnahmen in diesen Gebieten haben eine Veränderung bzw. Beseitigung des betroffenen Denkmals zur Folge. Dies bedarf gemäß § 7 DSchG M-V der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die diese mit Nebenbedingungen erteilen kann. Sie kann allerdings nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Landesamt für Bodendenkmalpflege gegeben werden (§ 7 Abs.4 DSchG).

Im Satzungsgebiet sind derzeit keine **Bodendenkmale** bekannt.

Für Vorhaben in Bodendenkmalbereichen ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs.7 DSchG M-V erforderlich.

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmungen gemäß § 7 Abs.5 DSchG M-V aufgenommen werden:

1. Dargestellte Flächen als Bodendenkmal und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs.3 DSchG grundsätzlich nicht verändert werden.

Auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes unterscheidet die zuständige Fachbehörde, das Landesamt für Bodendenkmalpflege, die Bodendenkmale in zwei Kategorien:

Kategorie I (Rote Kategorie): Oberirdisch sichtbare Bodendenkmale, die nach ihrer wissenschaftlichen Bedeutung grundsätzlich **keine** Bebauung zulassen.

Kategorie II (Gelbe Kategorie): Flächen, bei denen vor einer Bebauung eine wissenschaftliche Untersuchung des Areals vorgenommen werden muß, wobei der Verursacher (Bauherr) die entstehenden Kosten zu tragen hat (§ 6 Abs.5 DSchG M-V)

Bei erforderlichen Erdarbeiten (Erschließung) ist **bei Auftreten von Funden oder Erdverfärbungen** gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu halten.

Darüberhinaus kann jederzeit mit der Aufdeckung neuer, bisher unbekannter Bodendenkmale gerechnet werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs.2 DSchG M-V).

8. Abgrenzung des Geltungsbereiches einschließlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus den Karten ersichtlich. Mit dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geht es darum, die Ortsteile Malk-Göhren, Neu Göhren und Liepe in ihrer möglichen Gesamtheit abzurunden und vorhandene Straßen und Wege für eine Bebauung auszunutzen.

Alle einbezogenen Außenbereichsflächen in den Ortsteilen:

Malk-Göhren	Nr. 1 in Größe von ca. 3.000 m ²
	Nr. 2 in Größe von ca. 3.600 m ²
	Nr. 3 in Größe von ca. 6.900 m ²
Neu Göhren	keine einbezogenen Außenbereichsflächen
Liepe	Nr.1 in Größe von ca. 3.900 m ²

gesamt : 17.400 m²

werden ausschließlich für eine eingeschossige Bebauung von Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen, die sich in die unmittelbare Umgebung der Dörfer anpassen sollen.

Malk-Göhren, den 13.09.05

Heike
Bürgermeister

