



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANUNGSANLAß UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
3.0 Wesentliche Änderungen am Planentwurf	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Äußere Gestaltung	7
3.4 Bauweise, Baugrenzen, Sonstige Festsetzungen	8
<b>4. VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
<b>5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>10</b>
<b>6. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>11</b>
6.1 Festsetzungen zur Grünordnung und Grünflächen	11
6.2 Eingriffsregelung	12
<b>7. ATTLASTEN</b>	<b>14</b>
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>15</b>
9.1 Bodendenkmale	15
9.2 Baudenkmale	16
<b>10. KOSTEN</b>	<b>17</b>
<b>11. BILANZIERUNG</b>	<b>17</b>
11.1 Flächen	17
11.2 Wohneinheiten, Einwohner	18

### Anlagen:

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
2. Bodenhygienische Untersuchung
3. Schallschutzgutachten

## 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

---

Die Gemeinde Göhlen gehört zum Nahbereich des Teilmittelzentrum Ludwigslust und hat keine zentralörtliche Funktion. sie liegt im besonders strukturschwachen ländlichen Raum und Fremdenverkehrsentwicklungsraum.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen kann daher nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen. Diese betragen maximal 35 Wohneinheiten (WE), wie bereits in der Stellungnahme der Kreisplanung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Göhlen aus dem Jahr 1995 empfohlen wurde, um damit einer Schwächung des Mittelzentrum mit Teilfunktionen Ludwigslust vorzubeugen.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Ausweisung von 11 WE liegt im Rahmen der Eigenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Göhlen. Er wird im Westen von der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 07) begrenzt, wobei die bereits bebauten Grundstücke an der Hauptstraße mit Wohn- und Mischnutzungen aus dem Geltungsbereich ausgespart sind. Im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes liegt der gemeindeeigene Friedhof, während im Osten der „Technikstützpunkt“ der früheren LPG (jetzt Agrarproduktion Göhlen e. G) angrenzt.

Ein Teil des Plangebietes wurde früher von der LPG als Lagerplatz genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben, der Platz wurde inzwischen geräumt. Eine kleinere Teilfläche wurde und wird als Gartenland (Gemüseanbau) genutzt. Ansonsten ist bzw. war eine ackerbauliche Nutzung vorherrschend. Das Flurstück 234 / 9 im Südosten des Plangebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Das Flurstück grenzt an einen Entwässerungsgraben, der die an ihn angrenzenden Flächen entwässert.

Das überplante Gelände verfügt über zwei von der Hauptstraße ausgehende, z. Z. noch unbefestigte Zufahrten, die unmittelbar an der südlichen bzw. nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen.

Das Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf. im Bereich beider Zufahrten - also direkt an der Hauptstraße - beträgt die Höhenlage um 26,25 m. Der nördliche Teil des Plangebietes weist durchweg Höhen zwischen 25,95 m und 26,20 m auf. Erst ganz im Süden des Plangebietes fällt das Gelände ab auf etwa 25,50 m am südlichen Rand des Plangebietes bzw. sogar etwa 24,15 m im Bereich des vom Plangebiet angeschnittenen Entwässerungsgrabens ganz im Südosten des Plangebietes. Die Sohle des Grabens liegt hier bei etwa 23,39 m.

Diese gleichförmige Geländestruktur ist sicherlich auch auf eine Überformung des Geländes im Zuge der früheren Nutzung zurückzuführen.

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich im Plangebiet nicht. Zwei Einzelbäume im nördlichen Teil des Plangebietes sind als "Wildwuchs" während der Nutzung als Lagerplatz entstanden, was bei einem (dem größeren) der Bäume durch ein in den Stamm eingewachsenes Stück eines Eisenträgers dokumentiert wird.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der mittlerweile teilweise genehmigt wurde, ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück 234 / 9 ist im Entwurf

des Flächennutzungsplanes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ dargestellt, Der Bebauungsplan wird aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

---

Grundsätzlich soll in Göhlen die Innenentwicklung Vorrang haben vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen. Öffentliche und private Investitionen sollen so in den bereits bebauten Ortslagen konzentriert, dabei vorhandene Strukturen erhalten und fortentwickelt werden und schließlich eine wirtschaftliche Erstellung und Nutzung von Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Neubebauung soll deshalb vorrangig in Form von Baulückenschließungen bzw. als Ersatzbebauung für unvermeidbar abgängige Bausubstanz erfolgen.

Gleichwohl stößt diese Form, den Baulandbedarf in der Gemeinde zu befriedigen, dort an ihre Grenzen, wo das überlieferte weiträumige Ortsbild und die Grundzüge der vorgegebenen Strukturen beeinträchtigt würden. In begrenztem Umfang sind deshalb im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde über den Bestand neue Bauflächen dargestellt worden. Die Gemeinde hat sich dabei für eine Abrundung und Erweiterung der bebauten Ortslage nach Süden und Westen entschieden, weil hier das Orts- und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt und die Eingriffe in Natur und Landschaft vergleichsweise am geringsten sein werden. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht stellt dabei die Ortserweiterung nach Süden die sozusagen "natürliche" Entwicklungsrichtung für die Gemeinde dar, die bevorzugt zu verfolgen ist. Bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (d. h. im Flächennutzungsplan) hatte sich deshalb die Gemeinde bereits darauf festgelegt, zur Deckung des Baulandbedarfes zunächst auf die Wohnbaufläche im südlichen Anschluss an die Ortslage zurückgreifen. Da die Gemeinde hier Eigentümerin ist, erwartet sie, dass hier kurzfristig für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vergleichsweise günstiges Bauland bereitgestellt werden kann.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauland in Göhlen, die von der am Ort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erwartet wird, möchte die Gemeinde nunmehr durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen. Den Aufstellungsbeschluss fasste die Gemeindevertretung im Juli 1995. Planungsziel ist es, etwa 11 Bauplätze für eine Einfamilienhausbebauung zu erschließen.

Das Baugebiet soll sich hinsichtlich der Grundstücksgrößen, der baulichen Gestaltung und der Erschließung möglichst gut in die vorhandene dörfliche Struktur einfügen. Dies soll soweit möglich durch geeignete Festsetzungen sowie eine sparsame und dorftypische Erschließung gewährleistet werden.

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Göhlen. Deshalb ist ein Planungsziel auch, die Herausbildung eines neuen Ortsrandes und die landschaftsgerechte Einbindung des neuen Baugebietes zu sichern.

Der „Technikstützpunkt“ im Osten des Plangebiet wird auf absehbare Zeit weiter genutzt werden. Deshalb muss im Bebauungsplan ein ausreichender Sicht- und Lärmschutz gewährleistet werden. Auch eine zwar derzeit nicht absehbare, aber für die Zukunft auch nicht auszuschließende Intensivierung der Nutzung muss dabei berücksichtigt werden.

### **3. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen**

---

#### **3.0 Wesentliche Änderungen am Planentwurf**

Im Zusammenhang mit und als Ergebnis der Diskussion um die Ausgestaltung der Schmutzentwässerung für das Plangebiet haben sich im Vergleich zum in der 1. Auslegung ausgelegten Planentwurf folgende wesentliche Veränderungen ergeben:

- Auf die Festsetzung privater Grünflächen und der drauf vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird verzichtet. Diese Flächen werden jetzt wieder als Baugebiet festgesetzt. Am Rand des Plangebietes werden auf den Baugrundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 1.000 m<sup>2</sup> erhöht, die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend auf 0,175 reduziert.
- Die bisher im südöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Ausgleichsfläche wird in das Bauland einbezogen, statt dessen wird eine externe Ausgleichsfläche nachgewiesen.
- Aufgrund der veränderten Größenstruktur und Anordnung der Bauplätze wird die Führung der inneren Erschließung verändert; teilweise werden auch die Straßenquerschnitte reduziert.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind andere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören können, (ausnahmsweise) zulässig. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten entspricht somit der anfangs erwähnten Zielsetzung der Gemeinde, den Wohnbedarf in Göhlen zu decken. Zugleich wird durch die (ausnahmsweise) Zulassung von wohnverträglichen sonstigen Nutzungen zumindest die Möglichkeit offengehalten, eine begrenzte Nutzungsvielfalt im Wohngebiet zu erreichen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Bebauung des Plangebietes wird ein Gelände einer neuen Nutzung zugeführt, das an vorhandene Bauungsstrukturen anschließt, die - wie überhaupt fast überall in Göhlen - eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte bzw. großzügige Grundstückszuschnitte aufweisen. Deshalb strebt die Gemeinde auch für das Plangebiet eine relativ gering verdichtete Bebauung an.

Entsprechend wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,175 festgesetzt;

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche Zulässig sind (§ 19 Baunutzungsverordnung). Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen beispielsweise von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen angerechnet. Allerdings darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Je Wohngebäude werden **maximal 2 Wohneinheiten** zugelassen. Auch diese Beschränkung dient dem Ziel, eine mit den dörflichen Strukturen unverträgliche bauliche Verdichtung zu verhindern. Die Gebäude dürfen ferner nur mit **einem Vollgeschoss** errichtet werden. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel, eine der im Dorf angemessene Bebauung zu erreichen.

Die **Grundstücksgröße** im Plangebiet soll mindestens 1000 m<sup>2</sup> betragen. Diese Festsetzung dient nicht nur der Sicherung einer ortstypischen aufgelockerten Bauungsstruktur; diese Grundstücksgröße ist auch erforderlich, um die Versickerung des Niederschlagswassers sowie des Abflusses aus den Kleinkläranlagen auf den Grundstücken zu ermöglichen (vgl. Abschnitt 4 der Begründung).

### 3.3 Äußere Gestaltung

Die geplanten Wohngebäude sind umgeben von einer in der äußeren Gestaltung noch dorftypischen und weitgehend homogenen Bebauung. Teilweise werden die Neubauten außerdem aufgrund ihrer Lage am zukünftigen Ortsrand bzw. einer Niederung weithin sichtbar sein. Damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden können, sind deshalb gestalterische Festsetzungen erforderlich.

Besonders störend wirkende helle oder spiegelnde **Fassaden** können hier nicht zugelassen werden. Dies bedeutet, dass das Mauerwerk zumindest überwiegend in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen ist. Aus dem gleichen Grund dürfen geneigte **Dächer** nur mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt werden. Ebenfalls zulässig sind jedoch Glasdächer (bei Wintergärten) und Sonnenkollektoren.

Vor allem die Hauptgebäude sind mit geneigten Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung soll zwischen 38° und 48° liegen. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie Gebäudeteile bis maximal 20 % der Gebäudegrundflächen werden jedoch andere Dachformen und -neigungen (auch Flachdächer) zugelassen, um die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren nicht mehr als notwendig einzuschränken. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird ausdrücklich eine Dachbegrünung zugelassen, weil die hier meistens eingesetzten Flachdächer oder flachgeneigten Dächer sich für eine (extensive)

Dachbegrünung gut eignen und dadurch das Kleinklima verbessert werden, der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert und vermindert und die Vegetationsfläche vergrößert werden kann. Eine zwingende Verpflichtung zur Begrünung dieser Dächer besteht jedoch nicht.

Damit das zukünftige Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht durch unnötig weit über das jetzige Geländeniveau herausragende Gebäude beeinträchtigt wird und vor allem zusätzliche Geländeaufhöhungen weitgehend vermieden werden, darf die **Sockelhöhe** im Plangebiet maximal 0,50 m über der Fahrbahnoberkante vor dem jeweiligen Baugrundstück betragen.

Die festgesetzte **Hauptfirstrichtung** stellt sicher, dass die neuen Gebäude in der dorftypischen Traufständigkeit zur Straße errichtet werden. Am Südrand des Baugebietes wird zugleich erreicht, dass „nach Außen“ vorwiegend Dachflächen wirksam werden, was zu einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft beiträgt. Die vorgegebene Firstrichtung braucht im übrigen bei untergeordneten Baukörpern und Bauteilen (Garagen, Erker, Nebendächer etc.) nicht eingehalten werden, sondern gilt nur für den Hauptfirst des Daches.

### 3.4 Bauweise, Baugrenzen, Sonstige Festsetzungen

Als **Bauweise** werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die Zulassung von Doppelhäusern oder Hausgruppen, die in der offenen Bauweise sonst auch zulässig wären, wäre nicht mit dem Ziel zu vereinbaren, hier eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte zu sichern.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind so geschnitten, dass alle Baugrundstücke entsprechend den Planungszielen gut bebaubar sind. Zum östlichen, südlichen und westlichen Rand des neuen Baugebietes - d. h. am Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den bebauten Grundstücken an der Hauptstraße - soll jedoch ein mindestens 5 m breiter Bereich der gärtnerischen Nutzung bzw. Anpflanzungen vorbehalten werden, um eine "Pufferzone" zu erreichen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden **Garagen** grundsätzlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dadurch soll ein möglichst großer Anteil an Freiflächen vor allem am Übergang zur freien Landschaft erhalten werden.

**Stellplätze und Nebenanlagen** (letztere mit Ausnahme von Einfriedungen) werden nur auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen. Eine auch nur geringfügige Bebauung auf diesen Flächen ließe sich mit dem Zweck der jeweils vorgesehenen Maßnahmen nicht vereinbaren.

## 4. Ver- und Entsorgung

---

Die Versorgung mit **Elektrizität** wird durch die Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt im übrigen durch die Westmecklenburgische Energieversorgung AG (WEMAG).

Eine **Gasversorgung** ist im Gemeindegebiet möglich; die Gemeinde Göhlen ist seit 1994 an das Versorgungsnetz angeschlossen. Träger der Gasversorgung ist die HGW Hanse-gas GmbH.

Träger der Wasserversorgung wie auch der Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Die Versorgung mit **Wasser** erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Wassernetzes.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist laut Kreisordnungsamt in Wohngebieten durch die Kommune eine **Löschwasserbereitstellung** von 800 l/min. über mind. 2 St. zu sichern. Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasser zur Entnahme dienen können. Bei Letztgenanntem sind die Abstände der Unterflurhydranten nach dem Regelwerk des DVGW Arbeitsblatt 331 anzuordnen. Das öffentliche Trinkwassernetz sollte nur für die Erstbrandbekämpfung genutzt und dann, wenn möglich, auf andere Löschwasserressourcen ausgewichen werden. Für die Berechnung und Erfassung ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von Entnahmestelle bis zum zu schützenden Objekt) zulässig.

Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen und anzulegen, dass sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

Diese vom Kreisordnungsamt gegebenen Hinweise zur Löschwasserversorgung im Plangebiet werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt durch individuelle Kleinkläranlagen oder Sammelgruben auf den einzelnen Baugrundstücken.

Ein abschließendes Entsorgungskonzept im Zusammenhang mit der Entsorgung der gesamten Ortslage wird aufgestellt, sobald die hierfür erforderlichen Untersuchungen für die Gemeinde Göhlen durchgeführt worden sind und die Gemeindevertretung einen endgültigen Beschluss gefasst hat.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) soll der Ort Göhlen eine öffentliche Kanalisation mit Anschluss an die Teichkläranlage Glaisin erhalten.

Dem erklärten Willen der Gemeinde (Ergebnis einer Bürgerbefragung) folgend, hat die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft diesen Anschluss aber bisher nicht realisiert.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass ohnehin der Anschluss der Ortslage Göhlen an die Teichkläranlage Glaisin in den

nächsten 5 Jahren nicht realisiert werden kann. Abgesehen davon, dass eine zentrale Lösung nicht dem erklärten Willen der Gemeinde entspricht, muss die Gemeinde davon ausgehen, dass bezüglich der Abwasserbeseitigung für das Plangebiet nur eine Übergangsregelung in Betracht kommt. Die Gemeinde hält es nicht für vertretbar, jegliche (ohnehin schon begrenzte) bauliche Entwicklung auf unabsehbare Zeit zurückzustellen.

Alle erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse werden zu gegebener Zeit beantragt werden.

Die gem. Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen sind auch für die Fahrzeuge der **Müllabfuhr** befahrbar.

Das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** soll im Plangebiet (auf den einzelnen Baugrundstücken bzw. in den Straßenseitenräumen) versickert werden, soweit das Niederschlagswasser nicht einer Nutzung zugeführt werden soll. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist - so auch das Ergebnis einer Baugrunduntersuchung und einer fachtechnischen Vorplanung - eine Versickerung auch möglich..

Ein hydraulischer Nachweis wird rechtzeitig erstellt und den zuständigen Stellen vorgelegt.

## 5. Verkehrliche Erschließung

---

Die Verkehrsanbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten zur Hauptstraße. Deren heutiger Charakter als Grundstückszufahrt findet seinen Ausdruck in der in jüngster Zeit realisierten Ausbauf orm, die unverändert erhalten bleiben soll.

Das Plangebiet selbst wird durch einen Wohnweg erschlossen, der eine 3,50 m breite befestigte (vorzugsweise wassergebundene oder gepflasterte) Fahrbahn erhalten soll. Dieser soll als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als eine Zone mit beschränkter Höchstgeschwindigkeit ausgewiesen werden.

Der Fahrbahn angelagert ist durchgängig eine 2,0 m bis 2,5 m breite Entwässerungsmulde, in der das auf der Straßenoberfläche anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll. In Teilabschnitten wird dieser Streifen auch einige öffentliche Parkplätze oder Ausweichstellen aufnehmen. Hier sollte eine möglichst offenporige Befestigung der Oberfläche (wassergebundene Decke, Pflasterung mit breiten Rasenfugen o. ä.) gewählt werden, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Die in Verlängerung der südlichen Zufahrt geplante neue Verkehrsfläche liegt unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes und damit am künftigen neuen Ortsrand. Die öffentliche Verkehrsfläche ist hier deshalb so bemessen worden, dass durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auch hier der Ortsrand angemessen gestaltet werden kann.

Eine ähnliche Anpflanzung im Bereich der vorhandenen Zufahrt soll vor allem als Abschirmung (Pufferzone) zum angrenzenden Friedhof dienen.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 3,5 m ist erforderlich, um das Befahren durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung zu ermöglichen. Ein Begegnungsverkehr ist im Grundsatz aber nur begrenzt möglich (z.B. nur zwischen PKW und Radfahrern). Gleichwohl wird in den „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) davon ausgegangen, dass an einen sogar nur 3,0 m breiten Wohnweg bis zu 10 Wohneinheiten angeschlossen werden können. Da das Gebiet sogar über zwei Zufahrten verfügt, kann davon ausgegangen werden, dass der gewählte Querschnitt ausreichend bemessen ist. Ggf. könnte aber auch eine Einbahnstraßenregelung eingeführt werden.

## **6. Grünordnung und Eingriffsregelung**

---

### **6.1 Festsetzungen zur Grünordnung und Grünflächen**

Durch den Bebauungsplan wird die Umnutzung von bisher unbebauten Flächen für Zwecke der Bebauung vorbereitet. Hieraus ergeben sich auch in diesem Fall Konflikte mit den Belangen von Naturschutz- und Landschaftspflege. Um diese Belange angemessen zu berücksichtigen, enthält der Bebauungsplan in größerem Umfang Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet:

- Parallel zum Ostrand des Plangebietes ist eine Grünfläche festgesetzt, in der als Abschirmung zum „Technikstützpunkt“ ein Sicht- und Lärmschutzwall errichtet werden soll. Aus Sicht der Landschaftspflege ist von Bedeutung, dass der Wall mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden soll.
- Am südöstlichen und südlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind notwendig, um hier die Ausbildung eines neuen Ortsrandes zu sichern. Die auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Grünmaßnahmen führen die Ortsrandgestaltung fort.
- Weitere Fläche für Anpflanzungen ist am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Baugebietes und ergänzen die auf den angrenzenden Grundstücken vorhandenen Anpflanzungen.
- Die Durchgrünung des Baugebietes wird weiter gefördert durch das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum, im Bereich des Lärmschutzwalles sowie auf den Baugrundstücken.
- Einer unnötigen Flächenversiegelung wird dadurch entgegengewirkt, dass für private Stellplätze und Grundstückszufahrten nur wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zugelassen werden.

## 6.2 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen minimiert,
- verbleibende Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die entsprechenden Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffes sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen und vom Vorhabenträger innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen.

Zum Bebauungsplan ist deshalb eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden. Ein Verfahren für die Ermittlung und Bewertung von Eingriffen bzw. des Ausgleichs ist in Mecklenburg-Vorpommern bisher nicht verbindlich eingeführt worden. Deshalb wurden hier die im Nachbarland Schleswig-Holstein zur Anwendung vorgeschriebenen „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ herangezogen. Die als Anlage beigefügte Bilanzierung ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen (vgl. hierzu auch den vorigen Abschnitt der Begründung).

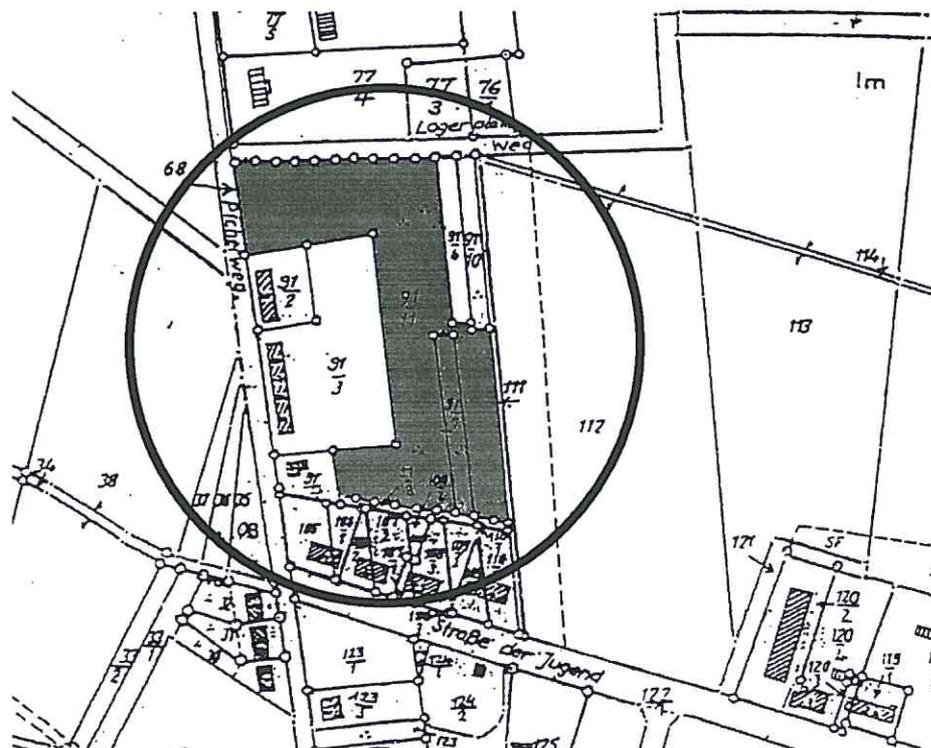
Die wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen sind

- durch Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum wird ein neuer Ortsrand gestaltet und die Durchgrünung des Baugebietes gefördert; hierdurch wird insbesondere auch der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen;
- die gewählten Straßenquerschnitte minimieren den Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt durch das Vermeiden unnötiger Flächenversiegelungen; gleiches gilt für die vorgeschriebene wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten.
- Die Versickerung des auf öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in Versickerungsmulden minimiert den Eingriff in den Wasserhaushalt bzw. gleicht ihn aus;
- die Bepflanzung des Sicht- und Lärmschutzwalles schließlich gleicht den mit seiner Anlage verbundenen Eingriff aus.

Die verbleibenden Eingriffe sind im übrigen unvermeidbar, weil sonst das Planungsziel, Baugrundstücke bereitzustellen, nicht mehr sinnvoll realisiert werden könnte.

Die insbesondere zur Sicherstellung der Versickerung des Niederschlagswassers bzw. des Kläranlagenabflusses erforderliche Vergrößerung der einzelnen Baugrundstücke auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> hätte die Zahl der möglichen Bauplätze reduziert. Der Anteil je Bauplatz an den praktisch unveränderten Erschließungskosten hätte diese in der Folge zu sehr verteuert. Deshalb sah sich die Gemeinde veranlasst, die ursprünglich im südöstlichen Plangebiet vorgesehene Ausgleichsfläche nunmehr in das Bauland einzubeziehen.

Dadurch können die Eingriffe jetzt nicht mehr vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Als **externe Ausgleichsfläche** stehen die gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 91/11 und 91/7 (Flur 1 der Gemarkung Göhlen) nördlich der Straße der Jugend mit einer Gesamtfläche von ca. 11.600 m<sup>2</sup> zur Verfügung (siehe Lageplan).



Als Ergebnis der als Anlage beigefügten Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass dort eine rund 900 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche naturnah gestaltet werden muss.

Dieser Kompensationsbedarf kann durch Extensivierung von Grünlandflächen und die Anlage einer Streuobstwiese gedeckt werden. Die Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Flächenkonzept wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Bodenmodellierung am Ostrand des Plangebietes ist zu vernachlässigen bzw. dieser Eingriff wird durch die naturnahe Gestaltung des Bereiches selbst wieder ausgeglichen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen am Südrand des Plangebietes (Hochstämme) ausgeglichen.

Die Gemeinde geht somit davon aus, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt sind und insbesondere die mit der Planung verbundenen Eingriffe ausgeglichen werden können.

Im Planverfahren wurde angeregt, noch weitergehende Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen wie insbesondere

- effektive Schutzmaßnahmen insbesondere während der Baumaßnahmen für die Alleebäume an der Straße Göhlen-Leussow z.B. in Form von Bauzäunen, Bohlenummantelungen der Stammbereiche:

*Ein Bebauungsplan kann allerdings Festsetzungen nur für seinen Geltungsbereich treffen. Die Alleebäume liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Derzeit ist nicht erkennbar, dass Alleebäume überhaupt direkt oder mittelbar von dem Planvorhaben betroffen sein könnten. Die Gemeinde wird im Rahmen der Maßnahmendurchführung aber dafür Sorge tragen, dass die für den Schutz von Bäumen vor Beeinträchtigungen einschlägigen Richtlinien DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4) zur Vertragsbedingung für die ausführenden Firmen werden.*

- Konkrete Angaben zum Realisierungszeitraum für die landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festlegung einer mindestens dreijährige Gewährleistungspflege:

*Für die Festsetzung von Durchführungsfristen und eines bestimmten Pflegeaufwandes oder -zeitraumes besteht im Rahmen eines Bebauungsplanes wegen fehlender Rechtsgrundlage keine Möglichkeit. Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin ist und die Erschließungs- und Grünmaßnahmen selbst durchführen wird, wird die Gemeinde jedoch entsprechend verfahren. Insbesondere sollen die Ausgleichsmaßnahmen fertiggestellt werden, sobald die Hälfte der Bauplätze bebaut wurde.*

## 7. Altlasten

---

Für das allgemeine Wohngebiet sind bodenhygienische Untersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass irgendwelche Bodenkontaminationen, von denen Gefahr für Leben und Gesundheit der künftigen Bewohner ausgehen könnten, nicht festgestellt werden konnten.

Die als Anlage beigefügten Prüfberichte sind Bestandteil dieser Begründung.

## 8. Immissionsschutz

---

Östlich vom Plangebiet liegt - wie bereits mehrfach erwähnt - ein „Technikstützpunkt“. Der Stützpunkt umfasst eine Werkstatt, eine Traktorenhalle, Unterstellhallen für landwirtschaftliches Gerät, Lagerräume z. B. für Saatgut, Büroräume und ein Tanklager. Der Technikstützpunkt wird zum vorgesehenen Baugebiet durch Lager und Abstellgebäude begrenzt. Der Betrieb der Agrarproduktion ist daran interessiert, den Technikstützpunkt aufrecht zu erhalten und hat das Gelände, das Eigentum der Gemeinde war, inzwischen auch erworben.

Es ist somit nach heutigem Stand damit zu rechnen, dass der Technikstützpunkt auf absehbare Zeit bestehen bleibt. Auch eine Nutzungsintensivierung ist für die Zukunft nicht auszuschließen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sind jedoch für die Sicherung der Wohnqualität einzuhalten. Zum Nachweis, dass diese Orientierungswerte bei maximalem Betrieb der Anlage eingehalten werden können, hat die Gemeinde ein Schallschutzgutachten erstellen lassen. Das als Anlage beigefügte Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Zwar grenzen an das Plangebiet derzeit keine besonders emissionsträchtigen Nutzungen an (siehe oben). Dennoch sieht nunmehr vorsorglich der Bebauungsplan die Errichtung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalles vor. Diese Höhe reicht in jedem Falle aus, um die Lärmemissionen des Betriebsgeländes abzuschirmen und insbesondere die Freiflächenutzung im Baugebiet vor Störungen zu schützen.

In der Stellungnahme des Landkreises vom 08.07.1998 hat die untere Immissionsschutzbehörde im übrigen bestätigt, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

## 9. Denkmalschutz

---

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in unmittelbarer Nähe des o. g. Vorhabens Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung z.Zt. nicht zu verifizieren ist. Zur Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Belange wird daher vom Landesamt für Bodendenkmalpflege nachfolgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

### 9.1 Bodendenkmale

Das als Träger öffentlicher Belange beteiligte Landesamt für Bodendenkmalpflege hat folgende Hinweise gegeben:

1. Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Ihre Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des

Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Vom Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde dazu nachfolgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Sobald wie möglich, teilt die bauausführende Firma dem Landesamt den Termin schriftlich und verbindlich mit, an welchem die Erdarbeiten durchgeführt werden. Ein Mitarbeiter oder ein Beauftragter des Landesamtes wird dann die offenen Flächen begutachten, eventuell betroffene kleinere Fundkomplexe bergen und dokumentieren sowie den betroffenen Abschnitt für die weiteren Bauarbeiten freigeben.
- Sind allerdings zeitaufwendigere Bergungs- und Dokumentationsarbeiten notwendig, wird vom Landesamt eine Fachkraft angeworben, die dem Bauträger in Rechnung gestellt werden muss.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf, erhalten werden.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DschG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 9.2 Baudenkmale

Sowohl die historisch gewachsene Struktur als auch denkmalgeschützte Gebäude bzw. Gebäudeensemble dürfen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Im Planungsgebiet sind folgende Gebäude (Straßenräume) gem. § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz als Baudenkmale in der Kreisdenkmalliste geführt:

- Göhlen Hauptstraße 8, Wohnhaus
- Göhlen Hauptstraße 21, Wohnhaus
- Göhlen Hauptstraße, Kriegerdenkmal 1870/1871
- Göhlen Hauptstraße, Kriegerdenkmal 1914/1918
- Göhlen Straße der Jugend, Wohnhaus
- Göhlen Wegweiserstein (Waldweg nach Kl. Krams)

Maßnahmen in deren Umgebung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und dürfen diese in ihrer Substanz oder ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

## 10. Kosten

---

Die Kosten, die aus der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, sind überschlägig wie folgt ermittelt worden.

Straßenbau einschließlich Begrünung etc.	283.000 DM
Kanalbau Schmutzwasser	68.000 DM
Kleinkläranlage	87.000 DM
Gestaltung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen	12.000 DM
Planung / Bauleitung	45.000 DM
<b>Summe netto</b>	<b>489.000 DM</b>
Zuzügl. 16% Mehrwertsteuer	78.240 DM
<b>Gesamtkosten</b>	<b>567.240 DM</b>

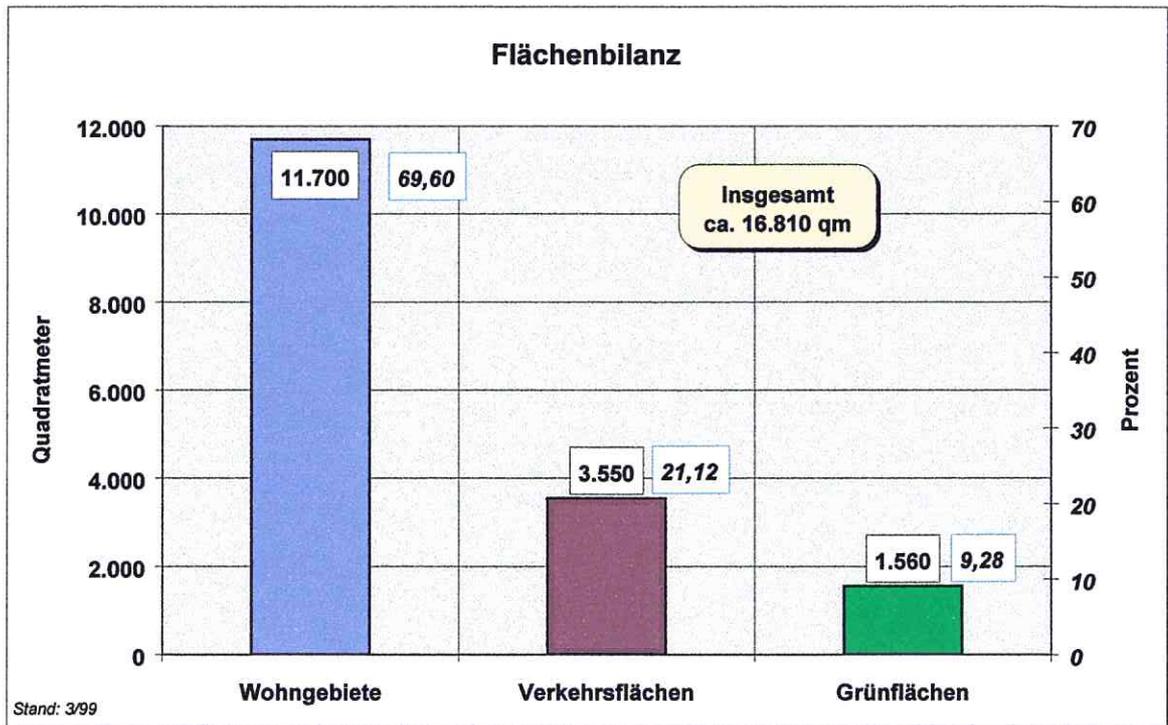
Die anfallenden Kosten werden auf die Baugrundstücke umgelegt bzw. aus den Verkaufserlösen finanziert.

## 11. Bilanzierung

---

### 11.1 Flächen

Im folgenden Diagramm sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenarten sowohl in ihrer absoluten Größe als auch in ihren prozentualen Anteilen dargestellt.



### 11.2 Wohneinheiten, Einwohner

Das dem Bebauungsplan zugrundegelegte Bauungskonzept geht davon aus, dass im Plangebiet 11 Bauplätze geschaffen werden. Angesichts der relativ geringen Ausnutzbarkeit wird davon ausgegangen, dass überwiegend nur eine Wohneinheit je Baugrundstück entstehen wird. An dieser Stelle wird deshalb mit 14 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,3 Personen wird damit Wohnraum für rund 35 Einwohner geschaffen.

#### Anlagen:

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
2. Bodenhygienische Untersuchung
3. Schallschutzgutachten

Diese Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 05.10.1999 gebilligt.

Göhlen, den 14.07.2000



.....  
Bürgermeister

