

Gemeinde Göhlen
Teil-Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Häuslerende“

Auftraggeberin:

Gemeinde Göhlen
Wöbbeliner Straße 5

19288 Ludwigslust

Auftragnehmer:

dänekamp und partner STADTPLANUNG
Nienhöfener Straße 29 - 37
25421 Pinneberg

Bearbeiter:
Sabine Blöcker
Michaela Lühr
Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

TÖB-BETEILIGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
-----------------	-------------------	---------------

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND UMFANG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2	ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DER SATZUNG.....	4
3	VEREINBARKEIT MIT DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG	4
4	STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN.....	5
5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	6
6	VER- UND ENTSORGUNG	6
7	EINGRIFFSREGELUNG, GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN	7
8	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE	7

1 Lage und Umfang des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im südlichen Teil der bebauten Ortslage der Gemeinde Göhlen. Von der Satzung erfasst werden überwiegend bebaute Grundstücke beidseits der Laaßer Straße und des südlichen Abschnitts der Hauptstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Satzung umfasst insgesamt eine ca. 9,14 ha große Fläche.

In der verwendeten Plangrundlage ist die vorhandene Bebauung nur ansatzweise dargestellt. Überwiegend sind nur Gebäude- und Hofflächen gekennzeichnet, bei einzelnen bebauten Grundstücken fehlt sogar diese Kennzeichnung. Die in die Satzung einbezogenen Außenbereichsgrundstücke sind deshalb in der Planzeichnung durch eine (farbige) Schraffur gekennzeichnet.

2 Anlass für die Aufstellung der Satzung

Nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden. In den Satzungen nach Nr. 2 und Nr. 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) getroffen werden.

Der Anlass für die Erarbeitung der Teil-Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 war durch die Bauwünsche mehrerer Grundstückseigentümer gegeben. Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) liegt nicht vor. Durch die 2. Teil-Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird deshalb über den Flächennutzungsplan hinaus eine bauplanungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben geschaffen.

3 Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Mit der Satzung sollen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB insgesamt drei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Eine solche Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde am 18.06.1997 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden der größte Teil die seinerzeit in großem

Umfang dargestellten gemischten Bauflächen und ein Teil der Wohnbauflächen südlich vom Ortskern (der „Technikstützpunkt“ der früheren LPG). Mit der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung soll der Flächennutzungsplan insoweit komplettiert werden.

Für die bauliche Entwicklung sieht der wirksame Flächennutzungsplan insbesondere zwei Neubaugebiete vor, und zwar zum einem am westlichen Ortsrand, zum anderen westlich vom „Technikstützpunkt“. Für das letztgenannte Gebiet hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt. Trotz eines örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen hat sich Bebauungsplan Nr. 1 wegen der damit verbundenen Erschließungskosten nicht realisieren lassen. Diese waren bzw. sind für die Interessenten an einem Bauplatz nicht tragbar.

Baulücken stehen nicht zur Verfügung bzw. können diese nicht für eine Bebauung mobilisiert werden. Um jedoch gerade für junge Familien ein entsprechendes Baulandangebot zu schaffen und so deren Abwanderung aus Göhlen zu verhindern, hat sich die Gemeinde entschlossen, im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verstärkt Bauland entlang vorhandener Straßen und damit dort auszuweisen, wo ohne weitere Erschließungskosten Grundstücke bebaut werden können. Die bisher westlich der Ortslage vorgesehene Entwicklung in den Außenbereich soll im Zuge der Umplanung dagegen entfallen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Frühjahr 2004 genehmigt und ist mittlerweile wirksam geworden. Auch für die in die Abrundungssatzung Nr. 2 einbezogenen Außenbereichsflächen werden Wohnbauflächen dargestellt.

.Eine Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung ist damit gewährleistet.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Satzung ist überwiegend bereits zusammenhängend bebaut und damit als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen. Insoweit hat die Satzung lediglich klarstellenden Charakter.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen runden die vorhandene Bebauung ab. Aufgrund Ihrer Lage am künftigen Ortsrand ist es erforderlich, die Grundzüge der zulässigen Nutzung so zu regeln, dass diese mit der Lage der Grundstücke am Übergang zur freien Landschaft vereinbar ist. Dies geschieht durch

- die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen
- die Beschränkung der Nutzung auf Wohngebäude mit max. einem Vollgeschoss und max. zwei Wohneinheiten.

Diese Beschränkungen dienen dem Erhalt bzw. der Fortführung der vorhandenen Struktur und vermeiden auf diese Weise eine nicht ortstypische und deshalb städtebaulich nicht gewollte Nutzungsintensität auf den einbezogenen Außenbereichsflächen.

Für die geplanten Wohnbauflächen im südöstlichen Teil der Ortslage in der Nähe der Stallanlagen sind Einzelfallprüfungen hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Geltungsbereich der Satzung ausreichend vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die einbezogene Außenbereichsfläche am südlichen Ortsausgang Richtung Kummer soll keine Zufahrt direkt von der Hauptstraße erhalten. Die Anbindung soll vielmehr wie bisher über die nördlich davon gelegene Wegefläche erfolgen.

6 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das vorhandene Netz gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit noch über Einzelanlagen (Kleinkläranlagen oder Sammelgruben). Es ist durch die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft beabsichtigt, den Ort Göhlen zentral zu erschließen. Laut vorliegendem Konzept des ZkWAL ist die Erschließung für den Zeitraum 2005 / 2006 vorgesehen.

Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser sollte vorrangig versickert werden (Grundwasseranreicherung). Einleitungen in die Vorflut sollten die Ausnahme bilden.

Die Stromversorgung erfolgt 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 Hansegas GmbH.

Die notwendigen Anlagen und Einrichtungen der Telekommunikation sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Die Müllbeseitigung erfolgt auf der Grundlage einer entsprechenden Kreissatzung durch den Kreis Ludwigslust.

Durch die Aufstellung der 2. Teil-Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden allenfalls grundstücksbezogene Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich.

Bei allen Baumaßnahmen sind die notwendigen Schutzabstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) zu beachten und ggf. die notwendigen Schutzmaßnahmen durchzuführen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern ist durchzuführen.

Bei neuen Wohn- und Mischgebieten ist die Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min. über mind. 2 Std. zu garantieren ist. Der Löschwassernachweis ist schriftlich zu führen und bei Beantragung von Baumaßnahmen mit einzureichen. Bei der Berechnung des Löschwasserbedarfes können alle Entnahmestellen in max. 300 m Entfernung vom zu schützenden Objekt berücksichtigt werden.

7 Eingriffsregelung, Grünflächen und Anpflanzungen

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 Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich gemindert, ausgeglichen oder ersetzt 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.

Auch bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung anzuwenden, da mit der Bebauung der einbezogenen Außenbereichsflächen voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, die zu ausgeglichen werden müssen oder für die - falls ein Ausgleich nicht möglich ist - Ersatzmaßnahmen durchzuführen wären.

Die für die einbezogenen Außenbereichsflächen getroffenen Festsetzungen zu Grünflächen sowie zum Erhalt und zur Neuanlage von Anpflanzungen dienen der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt. Der Gestaltung des künftigen Ortsrandes durch vorhandene und neue Anpflanzungen kommt dabei aber auch aus ortsplanerischer Sicht eine große Bedeutung zu.

Als Bauland wurden rund 0,89 ha in die Abrundungssatzung einbezogen. Dabei ist die südliche Fläche an der Hauptstraße derzeit bereits mit einem ehemals gewerblich genutzten Schuppen bebaut.

Den hier möglichen Eingriffen durch den Bau von voraussichtlich drei Wohngebäuden stehen rund 0,36 ha Grünflächen mit ökologischer Zweckbestimmung gegenüber, von denen ca. 0,06 ha der Sicherung eines vorhandenen Gehölzbestandes dienen. Rund 0,3 ha Grünfläche stehen somit für eine ökologische Aufwertung zur Verfügung. Außerdem sollen noch auf einer rund 0,14 ha großen Fläche Anpflanzungen angelegt werden.

Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die durch die 2. Teil-Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorbereiteten Eingriffe im Geltungsbereich der Satzung selbst ausgeglichen werden können.

Bei den beabsichtigten Anpflanzungen sind die notwendigen Schutzabstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) zu beachten. Eine frühzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern ist durchzuführen.

8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Ein im Geltungsbereich der Teil-Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorhandenes, nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V geschütztes Biotop wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der "Landesweiten Biotopkartierung Mecklenburg-Vorpommern". in die Planzeichnung übernommen.

Die Gestaltung der Grundstücke hat unter Beachtung und Erhaltung des geschützten Biotops (Gehölzbestand) zu erfolgen.

Die nach § 27 Abs.1 LNatG M-V geschützte Allee entlang der Landesstraße wurde in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet. Diese Allee durchzieht mit wenigen Lücken im alten Bauerndorf die gesamte Ortslage.

Die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten. Geplante Zufahrten zu den Grundstücken dürfen zu keiner negativen Beeinflussung des Baumbestandes führen. Durch die Bebauung selbst und die Gestaltung der Grundstücke darf die Allee ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Die technischen Regelwerke, wie z. B. die Versiegelung und Baugruben nur außerhalb des Wurzelbereiches von geschützten Gehölzen usw. sind einzuhalten. An der Landesstraße ist ein Abstand zu den geschützten Gehölzen gemäß DIN 18920 und der RAS-PLP 4 einzuhalten. Gräben und Baugruben dürfen im Wurzelbereich der schützenswerten Gehölze nicht angelegt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt bzw. Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, 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; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). 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.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der in die Satzung einbezogene Friedhof ist nachrichtlich als Grünfläche „Friedhof“ gekennzeichnet worden.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 11.05.2004 gebilligt.

Göhlen, den 12. Mai 2004



.....
Bürgermeister

