

# Gemeinde Göhlen

## 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Auftraggeber:

Gemeinde Göhlen  
über Amt Ludwigslust-Land  
Wöbbeliner Str. 5  
19288 Ludwigslust

### Auftragnehmer:

**d+p** ■ **dänekamp und partner**  
S T A D T P L A N U N G

Paul v. Drathen · Hans Krohn · Wolfgang Maysack-Sommerfeld  
Nienhöfener Straße 29 - 37 25421 Pinneberg Telefon 04101/3757951 Fax 3757943

### Bearbeiter:

Sabine Blöcker  
Michaela Lühr  
Dipl. Ing. Daniela Nicolas  
Dipl. Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

TÖB-BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG	2. AUSLEGUNG	GENEHMIGUNG
-----------------	--------------	--------------	-------------

## Inhaltsverzeichnis

---

1.	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2.	Planungsanlass und Planungsziele	5
2.1	Komplettierung der Darstellungen	5
2.2	Deckung des Wohnbaulandbedarfes	5
2.3	Verlegung des Sportplatzes	5
3.	Planungsrechtliche Maßnahmen und Darstellungen	6
3.1	Wohnbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen	6
3.2	Neue Wohnbauflächen	6
3.3	Gemischten Bauflächen	7
3.4	Sondergebiet	7
3.5	Grünflächen Sport und Spiel	8
3.6	Trinkwasserschutzgebiet	8
3.7	Nachrichtliche Übernahmen	8
3.8	Sonstige Darstellungen	8
4.	Bauliche und demographische Auswirkungen	9
5.	Verkehr	9
6.	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Wasserversorgung	10
6.2	Strom- und Gasversorgung	10
6.3	Telekommunikation	10
6.4	Müllentsorgung	11
6.5	Löschwasserversorgung	11
7.	Landschaft und Natur	11
7.1	Grünflächen	11
7.2	Maßnahmenflächen	12
7.3	Eingriffsregelung	12
7.4	Vorhandene Biotope	14
7.5	Vorhandene Gewässer	14
8.	Boden- und Kulturdenkmale	14
9.	Nutzungskonflikte	15
9.1	Altlasten	15
9.2	Lärm	15
10.	Planverwirklichung	16
11.	Flächenbilanz	16

## 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Die Gemeinde Göhlen zählt bei einer Fläche von rd. 13,83 km<sup>2</sup> 446 Einwohner (Stand 31.03.2002). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 31 Einwohnern/km<sup>2</sup>; diese Werte kennzeichnen Göhlen als Gemeinde im dünnbesiedelten ländlichen Raum. 1995 hatte die Gemeinde noch 502 Einwohner; damit ist in diesem Zeitraum ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung um gut 10 % zu verzeichnen.

Unmittelbar an die Gemarkung Göhlen grenzen folgende Gemeinden an:

- Kummer im Norden
- Glaisin im Südosten
- Alt Krenzlin im Westen und
- Stadt Ludwigslust - Gemarkung Hornkaten - im Osten.

Weite Teile des Gemeindegebietes werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung prägt das Bild der Gemeinde wesentlich mit. Wegen der intensiven Bewirtschaftung weisen die landwirtschaftlichen Flächen mancherorts kaum noch wertvolle Landschaftsbestandteile (Gehölzstrukturen) auf. Die ca. 406 ha Wald sind größtenteils Teil geschlossener Waldungen, die über das Gemeindegebiet hinausreichen. Ganz überwiegend handelt es sich um Nadelholzbestände auf ertragsarmen Böden oder früher landwirtschaftlich genutzten Grenzertragsböden.

Nach dem "Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg" gehört Göhlen zum Nahbereich des Teilmittelzentrums Ludwigslust und ist ferner zum besonders schwach strukturierten ländlichen Raum zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum eingestuft worden. Eine zentralörtliche Funktion ist für Göhlen nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Göhlen ist über die Landesstraße L 07 (Glaisin - Göhlen - Kummer), die das Gemeindegebiet quert, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Besondere Bedeutung hat dabei die Verbindung zur Bundesstraße 5, über die die Kreisstadt Ludwigslust erreicht wird (ca. 14 Straßenkilometer). Die Straße zwischen Göhlen und Leussow ist jetzt die Kreisstraße K 40. Bis 1909, als die Chaussee Kummer-Göhlen-Leussow erbaut wurde, war Göhlen Sackplatzdorf.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die wesentlichen Teile des Ortskerns an der L 07 bzw. der K 40 (Hauptstraße und Laaßer Straße) sowie im Bereich von Picher Weg und Straße der Jugend; an der Straße nach Hornkaten (Auf dem Sand) umfasst die 1. Änderung auch Flächen nördlich und südlich dieser Straße. Der Geltungsbereich umfasst dabei aber auch Bereiche, die zwar – im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan – in ihrer Darstellung unverändert bleiben, die aber aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit tatsächlichen Änderungsflächen mit einbezogen wurden.

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hauptsächlich folgende Planungsziele verfolgt:

### **2.1 Komplettierung der Darstellungen**

Ein Flächennutzungsplan stellt als sog. "vorbereitender" Bauleitplan die gegenwärtige und die beabsichtigte Nutzung der gesamten Gemeindeflächen in den Grundzügen dar und ist somit richtungsweisend für die künftige (bauliche) Entwicklung einer Gemeinde.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde am 18.06.1997 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden der größte Teil der seinerzeit in großem Umfang dargestellten gemischten Bauflächen und ein Teil der Wohnbauflächen südlich vom Ortskern (der „Technikstützpunkt“ der früheren LPG).

Damit sind derzeit große Teile der bebauten Bereiche der Gemeinde im Flächennutzungsplan noch nicht wirksam überplant. Mit der 1. Änderung soll der Flächennutzungsplan insoweit komplettiert werden. Die von der Genehmigung ausgenommen Flächen sollen überwiegend als Wohnbauflächen, zum Teil auch als „Sondergebiet“ dargestellt werden; eine kleinere (ver-sagte) gemischte Baufläche soll jedoch aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur erhalten bleiben.

### **2.2 Deckung des Wohnbaulandbedarfes**

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 nunmehr entschlossen, 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.

### **2.3 Verlegung des Sportplatzes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine Grünfläche „Sport“ am westlichen Ortsrand dargestellt. Der Sportplatz wurde inzwischen verlegt.

Diese Verlegung soll im Rahmen der 1. Änderung planungsrechtlich nachvollzogen werden.

### **3. Planungsrechtliche Maßnahmen und Darstellungen**

#### **3.1 Wohnbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen**

Die von der Genehmigung ausgenommenen gemischten Bauflächen an der Hauptstraße, der Laaßer Straße, dem Picher Weg und der Straße der Jugend werden nunmehr entsprechend der bestehenden, überwiegend durch das Wohnen geprägten Nutzungsstruktur als Wohnbauflächen dargestellt.

Wohnfolgeeinrichtungen, kleine (nicht störende) Handwerks- und Gewerbebetriebe wie z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes bzw. der Gemeinde dienen, sind ggf. auch im Bereich von Wohnbauflächen zulässig.

#### **3.2 Neue Wohnbauflächen**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan am westlichen Ortsrand dargestellte, ca. 1,8 ha große Wohnbaufläche entfällt. Stattdessen werden hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich ist damit wieder dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zugeordnet.

Kleinere Wohngebietsarrondierungen werden an dafür geeigneten Standorten neu dargestellt.

- Eine Wohnbaufläche ist vorgesehen am südlichen Ortseingang westlich der Hauptstraße; hier entfallen im gleichen Umfang Flächen für die Landwirtschaft.
- Östlich vom Picher Weg und südlich der Straße der Jugend werden Wohnbauflächen dargestellt, für die bisher dargestellte Grünflächen entfallen ebenso wie die hier dargestellte, nicht mehr in Betrieb befindliche Trinkwassergewinnung der Gemeinde. Die Funktion der Beeg-Niederung als gliedernder Grünzug zwischen dem alten Rundling und der neueren Bebauung nördlich der Beeg wird dadurch jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Voraussetzung für die südlich der Straße der Jugend im Bereich der nicht mehr in Betrieb befindlichen Trinkwassergewinnung geplante Wohnbaufläche ist die ordnungsgemäße Stilllegung der Wassergewinnungsanlage einschließlich Rückbau der Brunnen entsprechend dem Genehmigungsbescheid des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin an den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL).

- Im Bereich der Laaßer Straße werden am nord- und südöstlichen Bebauungsrand die Bauflächen so erweitert, dass hier eine zusätzliche Wohnbebauung z. T. in zweiter Baureihe entstehen kann. Im entsprechenden Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft.

Eine Bebauung in 2. Reihe ohne Vorprägung kann jedoch nur über eine verbindliche Bauleitplanung oder ggf. eine sonstige gemeindliche Satzung entstehen.

Grundsätzlich soll damit weiterhin und noch verstärkt die Innenentwicklung Vorrang haben vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich. 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.

Grundlage für jede weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und die schadlose Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Lösungen müssen im Einzelfall entwickelt werden.

### **3.3 Gemischten Bauflächen**

Im Bereich der 1. Änderung liegen zwei gemischte Bauflächen.

Die gemischte Baufläche nördlich der Hauptstraße deckt einen Teil des Ortskerns ab; diese gemischte Baufläche ist auch im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt gewesen, wurde aber seinerzeit nicht von der Genehmigung ausgenommen. Diese Fläche wurde nur in die 1. Änderung aufgenommen, um einen räumlich zusammenhängenden Änderungsbereich darstellen zu können.

Die zweite gemischte Baufläche östlich der Hauptstraße und nördlich der Straße nach Hornkaten wurde allerdings von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde hält jedoch insoweit an ihrem ursprünglichen Planungsziel – Ausweisung einer gemischten Baufläche – fest. In diesem Gebiet ist seit Mitte der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung ansässig. Diesem Betrieb sollen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die notwendigen weiteren Entwicklungsmöglichkeiten erhalten werden. Eine Darstellung auch dieser Fläche als Wohnbauflächen würde eine bedeutende Nutzungseinschränkung bewirken und damit den Bestand des Betriebes gefährden.

Die Gemeinde Göhlen ist in ihrer Vergangenheit stets stark durch die Landwirtschaft geprägt worden. Auf allen Grundstücken wurde traditionell Landwirtschaft betrieben, Vieh gehalten und Handwerk betrieben. Hieran will insoweit die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes anknüpfen. Ziel der Gemeinde ist es, entsprechende bestehende Ansätze zur Wiederbelebung der Landwirtschaft und damit des Dorfes im klassischen Sinn zu stärken. Die Darstellung von gemischten Flächen soll eine einseitige Nutzungsstruktur vermeiden und lebendiges Gemeinschaftsleben durch gleichberechtigtes Wohnen und Arbeiten realisieren.

### **3.4 Sondergebiet**

Im Süden des Änderungsbereichs wird anstelle von (zum Teil von der Genehmigung ausgenommenen) Wohnbauflächen ein Sondergebiet „Technikstützpunkt“ ausgewiesen. Der vorhandene „Technikstützpunkt“ bleibt damit in seiner Funktion erhalten.

Kern dieser Fläche ist der „Technikstützpunkt“ der früheren LPG. Heute ist hier an der Laaßer Straße die Agrarprodukte Göhlen e.G. ansässig. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Gemeinde noch davon ausgegangen, dass die Nutzung als „Technikstützpunkt“ im Planungszeitraum eingestellt werden würde und so diese Flächen für eine andere (wohnbauliche) Nutzung zur Verfügung stehen würden. Die Entwicklung hat mittlerweile jedoch gezeigt, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer fortgeführt werden kann und sogar mit einem erhöhten Flächenbedarf (z. B. für Stallanlagen) gerechnet werden muss.

Anstelle von Wohnbauflächen wird deshalb jetzt ein Sondergebiet „Technikstützpunkt“ dargestellt. Damit werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Fortführung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen.

Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erfolgt bei Bedarf im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, sofern ggf. notwendige Baumaßnahmen nicht alleine auf der Grundlage der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch durchgeführt werden können.

### **3.5 Grünflächen Sport und Spiel**

Der alte Sportplatz südlich vom Zielitzer Weg ist in den Bereich östlich der Hauptstraße / südlich „Auf dem Sand“ verlegt worden. Hier werden nunmehr Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ und „Kinderspielplatz“ dargestellt. Die weitere Entwicklung dieses Bereiches zu einem Sport-, Spiel- und Freizeitbereich soll dadurch ermöglicht werden.

Der bisherige Sportplatz wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und damit wieder dem Außenbereich zugeordnet.

### **3.6 Trinkwasserschutzgebiet**

Nördlich vom alten Ortskern lagen südlich der Straße der Jugend die Trinkwasserbrunnen der Gemeinde. Die Einrichtungen und das bestehende Trinkwasserschutzgebiet wurden im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, weil eine Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen um die Wasserfassung Göhlen erst beabsichtigt war.

Inzwischen wurden die Schutzgebiete aufgehoben. Die entsprechenden Darstellungen können damit ebenso entfallen wie die damit verbundenen Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

### **3.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Änderungsbereich vorhandenen, nach § 20 Abs. 1 LNatG M-V geschützten Biotope wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der "Landesweiten Biotopkartierung Mecklenburg-Vorpommern". in die Planzeichnung übernommen.

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. Auch für die Allee gilt jedoch, dass sich die Darstellung nur auf den Geltungsbereich der 1. Änderung beziehen kann.

### **3.8 Sonstige Darstellungen**

Die sonstigen Darstellungen der 1. Änderung (Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf) werden unverändert aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

## 4. Bauliche und demographische Auswirkungen

---

Im Bereich der 1. Änderung stehen rund 3 ha noch zu bebauender Wohnbauflächen zur Verfügung. Mit den nunmehr geplanten Wohnbauflächen können rechnerisch ca. 25 bis 30 Bauplätze geschaffen werden. Bei einer anzunehmenden Bebauung mit Einfamilienhäusern würde somit eine entsprechende Anzahl Wohneinheiten entstehen können. Bei einer Belegungsdichte von 2,5 Personen / Haushalt würde demnach Wohnraum für etwa 60 bis 75 Einwohner geschaffen werden können.

Weitere Wohnungsbaupotenziale liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Deren Größe beträgt etwa 1 ha Bruttofläche. Hier können bei ortstypisch aufgelockerter Bebauung etwa 8 – 10 weitere Bauplätze bzw. Wohneinheiten für 20 bis 25 Menschen entstehen.

Insgesamt können rechnerisch im Gemeindegebiet also 33 bis 40 Bauplätze / Wohneinheiten für etwa 80 bis 100 Personen geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan ging noch von 56 theoretisch möglichen Bauplätzen aus. Die Reduzierung der Wohnbauflächen bewirkt somit auch eine Minderung der theoretisch möglichen Einwohnerzuwächse.

Erfahrungsgemäß können aber theoretisch vorhandene Bebauungsmöglichkeiten aus vielerlei Gründen meist nicht bzw. nicht in vollem Umfang auch tatsächlich realisiert werden. Diese Erfahrung ist in Göhlen durch die Entwicklung der letzten Jahren bestätigt worden. Aus Sicht der Gemeinde stellt damit das aufgezeigte Bebauungspotential allenfalls den maximal denkbaren langfristigen Entwicklungsrahmen dar.

Eine über den tatsächlichen Bedarf hinausgehende Darstellung ist aber auch im Interesse der Gemeinde, damit nicht durch zu zurückhaltende Ausweisungen möglicherweise die Ortsentwicklung blockiert werden kann.

Soweit die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Voraussetzung für die Realisierung der dargestellten Bauflächen ist, wird die Bebauung dieser Flächen ohnehin nur im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde in Betracht kommen. Bei der Entscheidung hierüber werden dann auch realisierte bzw. zur Realisierung tatsächlich anstehende andere Entwicklungspotentiale (z.B. durch Baulückenschließungen) berücksichtigt werden müssen.

## 5. Verkehr

---

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Nur im Einzelfall sind Neubauten von öffentlichen Erschließungsstraßen zur Erschließung von Neubauflächen vorstellbar.

Im Folgenden wird versucht, das Verkehrsaufkommen und seine Auswirkungen in die angrenzenden Bereiche abzuschätzen. Grundlage hierfür ist der Anhang 2 der "Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95". Für den Fall der völligen Ausschöpfung der verfügbaren Wohnungsbaupotenziale werden in der morgendlichen Spitzenstunde unter der Voraussetzung von

- 40 Bauplätzen / Wohneinheiten und
- zukünftig zwei PKW pro Haushalt

nach der Schätzformel

$$(MGS = PKW_{\text{Bestand}} \times 0,35)$$

zusätzlich ca. 28 PKW das Gemeindegebiet über die Landstraßen K 40 und L 07 verlassen. Sowohl das örtliche als auch das überörtliche Straßennetz könnten diese zusätzliche Belastung noch problemlos aufnehmen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

---

### **6.1 Wasserversorgung**

Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das vorhandene Netz gesichert werden. Die Aufgabe der Löschwasservorhaltung/-lieferung nicht von den Städten und Gemeinden an den ZkWAL übertragen worden ist. Die in der Gemeinde Göhlen vorhandenen Hydranten sind lediglich für Betriebsmaßnahmen im Versorgungsnetz vorgesehen.

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.

Zwischen Versorgungsleitungen und Anpflanzungen sind die notwendigen Sicherheitsabstände einzuhalten.

### **6.2 Strom- und Gasversorgung**

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. In dem Planbereich befinden sich Mittel- und Niederdruckgasleitungen in Rechtsträgerschaft der HGW HanseGas GmbH. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gasleitungen der Zustimmung im Einzelfall.

### **6.3 Telekommunikation**

Bereits im Flächennutzungsplan darzustellende Anlagen und Einrichtungen der Telekommunikation sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

sollen zukünftig in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kabelnetz der Telekom müssen jederzeit möglich sein. Das Straßen- und Wegenetz sollte so gestaltet werden, dass die Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden. Im Gebiet befinden sich keine Anlagen des Breitbandkabelnetzes, eine Neuverlegung von Breitbandkabel ist derzeit im Gebiet nicht geplant.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

#### **6.4 Müllentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt auf der Grundlage einer entsprechenden Kreissatzung durch den Kreis Ludwigslust; die Mülldeponien liegen außerhalb des Gemeindegebietes. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind deshalb nicht erforderlich. Die Standort-/Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter - MGB - sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises erfolgen. 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. Die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26,0 t eingesetzt (Wenderadius beachten!). Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz

- MGB 120 l, 240 l, 1100 l
- Container in den Größen 2 m<sup>3</sup> - 40 m<sup>3</sup>.

#### **6.5 Löschwasserversorgung**

Bei neuen Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass die Löschwasserversorgung gemäß LBauO M/V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 800 l/min. in Wohngebieten und 1600 l/min. in Gewerbegebieten (mit einer mittleren Brandausbreitung) über mind. 2 Std. zu garantieren ist. Neben dem öffentlichen Trinkwassernetz sollte, wenn möglich, auf andere Entnahmestellen wie z.B. ausgebaute Regenrückhaltebecken, Teiche, Seen, Bohrbrunnen, Flussläufe und dgl. ausgewichen werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind zweckentsprechend anzulegen und zu unterhalten. Für die Berechnung und Erfassung aller zu nutzenden Entnahmestellen ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von Entnahmestellen bis zum zu schützenden Objekt) zulässig. Bei Absicherung der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind die Abstände der Unterflurhydranten untereinander entsprechend dem Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt 331, anzuordnen.

## **7. Landschaft und Natur**

---

### **7.1 Grünflächen**

Grünflächen werden (weitgehend unverändert) am nördlichen und östlichen Rand des Dorfkernes dargestellt. Diese Flächen sichern eine vorgesehene „Grünschneise“, andererseits bildet sie den Übergang zur neuen Bebauung. Diese ist als Grünfläche mit ökologischer Funktion

dargestellt; in die Fläche sollen ggf. auch naturnah gestaltete Regenrückhaltungsmöglichkeiten integriert werden.

Im Osten des Ortskerns wird – wie bereits erwähnt - eine Grünfläche ausgewiesen, die als Sportplatz und Spielplatz der Freizeitnutzung dienen soll.

Weitere kleinere Grünflächen werden ggf. noch (z. B. im Bebauungsplan) aus den dargestellten Bauflächen entwickelt; ihre Darstellung bereits im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich und aus Maßstabsgründen auch nicht sinnvoll.

## 7.2 Maßnahmenflächen

Die ausgewiesene Grünfläche zwischen Straße der Jugend und Ortskern ist (unverändert) zum größten Teil gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Sie soll insoweit möglichst auch Ausgleichsfläche sein für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die mit der Realisierung der Bauvorhaben verbunden sein werden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bereits im wirksam gewordenen Teil des Flächennutzungsplanes dargestellt. In die 1. Änderung wurden sie nur zur Darstellung des räumlichen Zusammenhangs zwischen den einzelnen Änderungsbereichen einbezogen. Die im Bereich der Beeg-Niederung möglichen Maßnahmen sind bereits im Erläuterungsbericht zum wirksam gewordenen Flächennutzungsplan bzw. der diesem als Anlage beigefügten landschaftsplanerischen Stellungnahme ausführlich erläutert.

## 7.3 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 Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ 8 a 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 Darstellungen im Flächennutzungsplan, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Mit der Realisierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Bauflächen sind voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu gegebener Zeit ausgeglichen werden müssen oder für die - falls ein Ausgleich nicht möglich ist - Ersatzmaßnahmen durchzuführen wären.

Die Frage, welche Eingriffe mit der Bebauung der ausgewiesenen Bauflächen verbunden sein werden und wie diese Eingriffe ausgeglichen werden können, kann zwar erst im konkreten Einzelfall (z.B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) abschließend geklärt werden. In der folgenden Tabelle wird jedoch versucht, den voraussichtlichen Bedarf an Ausgleichsflächen für die Eingriffe im Änderungsbereich abzuschätzen. Abgestellt wird dabei der Praktikabilität wegen auf die zu erwartende Bodenversiegelung als dem in der Regel das Ausgleichserfordernis bestimmenden Eingriff abgestellt. Diese Abschätzung führt der Planungsstufe entsprechend zu hinreichend genauen Ergebnissen.

Im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im übrigen in gleicher Weise verfahren, so dass insoweit eine Vergleichbarkeit zwischen ursprünglicher Planung und der 1. Änderung gegeben ist.

In die Überlegungen wurden nur die Bauflächen einbezogen, auf denen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes überhaupt zu erwarten sind; insbesondere stellt nämlich eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar, so dass Baulücken innerhalb der Ortslage hier nicht mit erfasst wurden.

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Göhlen ergibt sich dabei folgendes Bild.

Lfd. Nr.	Lage der Eingriffsfläche	Größe (in qm)	Angenommene Grundflächenzahl	Zulässige Versiegelung (in qm)	Ausgleichs- flächenbedarf (in qm)
1	Westlich K 40	4.000	0,25	1.500	450
2	Technikstützpunkt	14.000	0,25	5.250	1.575
3	Südlich Laaßerstraße	4.000	0,25	1.500	450
4	Nördlich Laaßerstraße	4.000	0,25	1.500	450
5	Westlich Hauptstraße	6.000	0,25	2.250	675
6	Östlich Picherweg	4.000	0,25	1.500	450
<b>Ausgleichsflächenbedarf insgesamt</b>					<b>4.050</b>

Lfd. Nr.	Lage der Ausgleichsfläche	Größe (in qm)
1	Südlich Dorfstraße (Beeg-Niederung)	28.600
<b>Bedarf</b>		<b>4.050</b>
<b>Überschuss</b>		<b>24.550</b>

Die zulässige Versiegelung ergibt sich dabei nach folgender Schätzformel:

- Zulässige Versiegelung = Eingriffsfläche x [(Grundflächenzahl + (0,5 x Grundflächenzahl))]

Ferner ergibt sich der Ausgleichsflächenbedarf nach folgender Schätzformel:

- Ausgleichsflächenbedarf = Zulässige Versiegelung x 0,3

Damit wird bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung deutlich, dass auch ohne die weiteren, außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ausgewiesenen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen der Ausgleichsflächenbedarf für die mit der 1. Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffe im Gemeindegebiet selbst vollständig gedeckt werden kann. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass ggf. weitere Ausgleichsflächen im Rahmen des Entwicklungsgebotes auch noch innerhalb der dargestellten Bauflächen geschaffen werden können.

Bedacht werden muss aber auch, dass ursprünglich vorgesehene extensive Entwicklungen in die freie Landschaft (westlich vom Ortskern) zurückgenommen werden. Damit sind langfristige positive Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden, die in einer rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht hinreichend berücksichtigt werden.

#### **7.4 Vorhandene Biotope**

Im Bereich der Biotopfläche westlich des Friedhofes an der K 40 ist auch die vorhandene, nach § 27 LNatG M-V geschützte Allee zu berücksichtigen. 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 das Biotop ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Die technischen Regelwerke, wie z. B. die Versiegelung und Baugruben nur außerhalb des Wurzelbereiches von geschützten Gehölzen usw. sind einzuhalten.

Bei der Baufläche an der L 07 am Ortsausgang in Richtung Kummer ist ebenfalls die vorhandene Allee zu berücksichtigen.

Südlich der Straße der Jugend ist der vorhandene und nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises geschützte Gehölzbestand zu berücksichtigen. Bei einer eventuellen Bebauung sind die technischen Regelwerke einzuhalten. Die Gestaltung der Grundstücke hat unter Beachtung und Erhaltung des geschützten Gehölzbestandes zu erfolgen.

#### **7.5 Vorhandene Gewässer**

Durch den F-Plan werden Gewässer zweiter Ordnung berührt, die in die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust fallen. Eine Benutzung der Gewässer bedarf der behördlichen Erlaubnis. Bei Herstellung, Beseitigung oder wesentlicher Umgestaltung eines Gewässers (gilt auch für Teiche) oder seiner Ufer (Gewässerausbau) bedarf es der Planfeststellung oder Plangenehmigung. Der Uferbereich der Gewässer (einschließlich Befestigung und Bewuchs) ist in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante zu schützen, bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

### **8. Boden- und Kulturdenkmale**

Im Gemeindegebiet 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ferner dürfen Kulturdenkmale, wie die historisch gewachsene Struktur der Gemeinde sowie denkmalgeschützte Gebäude (einschließlich historischer Treppenanlagen) bzw. Gebäudeensemble nicht erheblich beeinträchtigt werden.

## **9. Nutzungskonflikte**

---

### **9.1 Altlasten**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Werden bei Erdarbeiten dennoch Anzeichen für Belastungen des Untergrundes angetroffen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Sollten insbesondere Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

### **9.2 Lärm**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Sollte es im Einflussbereich des Technikstützpunktes zu weiteren verbindlichen Bauleitplanungen oder zur Aufstellung einer Abrundungssatzung kommen, werden die dann erforderlichen Untersuchungen vorgenommen. Bei evt. Erweiterungen oder Umstrukturierungen im Bereich des Technikstützpunktes selbst werden vom Betreiber die ggf. notwendigen Genehmigungen eingeholt und die erforderlichen Nachweise anlagenbezogen zu erbringen sein. Für die geplanten Wohnbauflächen im südöstlichen Teil der Ortslage in der Nähe der Stallanlagen gilt selbiges.

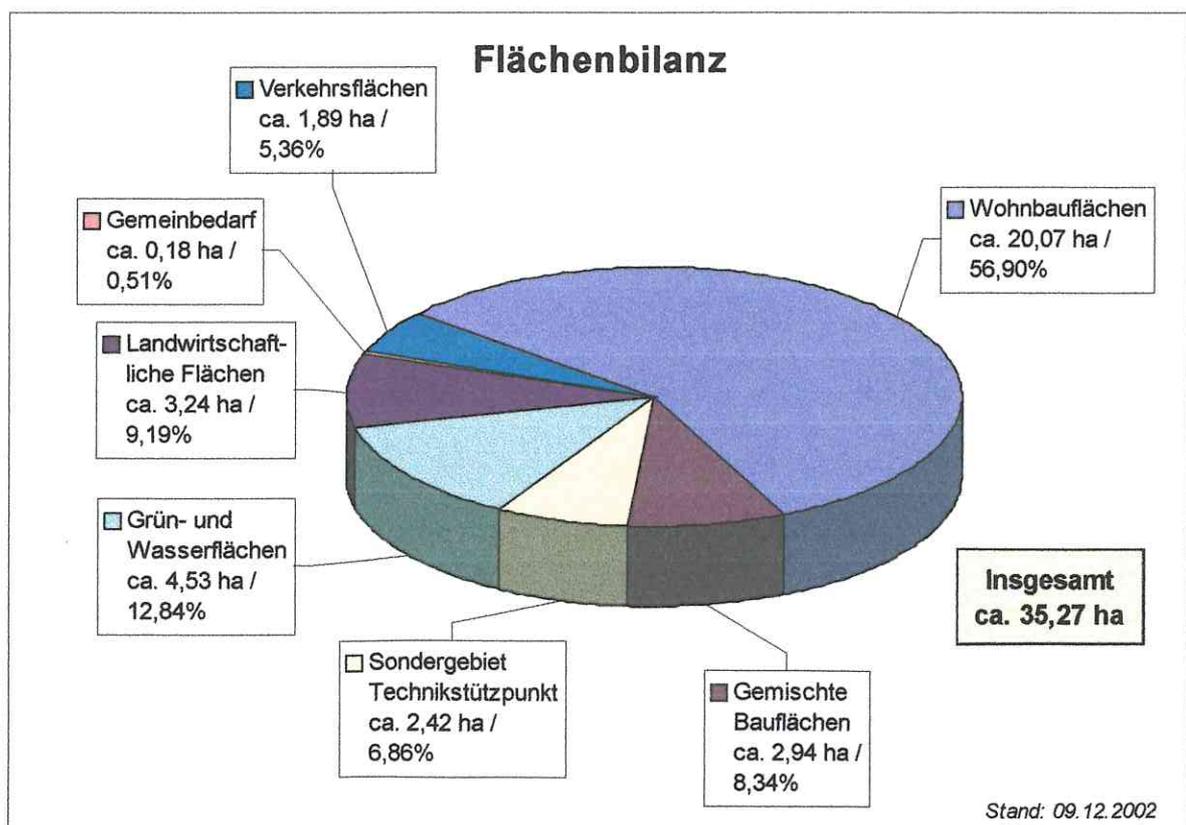
## 10. Planverwirklichung

Durch die in den vorherigen Abschnitten näher erläuterten Ausweisungen wird für die Gemeinde der Entwicklungsrahmen für voraussichtlich 10 bis 15 Jahre festgelegt. Eine Realisierung wird entsprechend dem konkreten Bedarf und in Abschnitten erfolgen. Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass die Realisierung der Planungsabsichten in vielen Fällen die Aufstellung von Satzungen nach dem Baugesetzbuch (Bebauungspläne und Abrundungssatzungen) notwendig machen wird. Entsprechende Beschlüsse werden zu gegebener Zeit gefasst werden. Im Zuge der dann erforderlichen Verfahren können die Einzelheiten der jeweils beabsichtigten Nutzung geklärt werden, so dass detaillierte Darstellungen bereits im Flächennutzungsplan nicht erforderlich sind.

Ergänzend zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird die Gemeinde prüfen, ob durch weitere Planungen und den Einsatz verfügbarer Rechtsinstrumente eine geordnete Dorfentwicklung gewährleistet und unterstützt werden kann oder sogar muss.

## 11. Flächenbilanz

Das folgende Diagramm gibt die prozentualen und absoluten Anteile der in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächenarten wieder:



Dieser Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 15.04.2003 gebilligt.

Göhlen, den 15. Dez. 2003



*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister