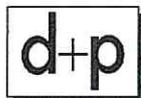


Gemeinde Göhlen (Kreis Ludwigslust)

Flächennutzungsplan

Erläuterungsbericht

Stand: 08.06.1998



Dänekamp u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Wöbbeliner Straße 5
19288 Ludwigslust

Dipl. - Ing. Paul v. Drathen
Dipl. - Ing. Holger Hildebrand
Dipl. - Ing. Hans Krohn

Tel. 03874 / 230 42
Fax. 03874 / 208 44

Inhaltsverzeichnis

1. ANLAß ZUR AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	3
2. ALLGEMEINE ÜBERSICHT	3
3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, LAGE IM RAUM UND NACHBARSCHAFTSBEZIEHUNGEN	4
4. BAULICHE UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	5
5. BEVÖLKERUNG	6
6. VERKEHR	7
7. VER- UND ENTSORGUNG	7
8. EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS	8
9. BODEN- UND KULTURDENKMALE	9
10. GEMEINDLICHE PLANUNGSZIELE	9
10.1 Bestand	9
10.2 Neuausweisung von Bauflächen	12
10.3 Verkehr	15
10.4 Grünflächen, Landschaft, Erholung	16
10.5 Nutzungskonflikte	16
11. DIE BELANGE VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	18
11.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zum Flächennutzungsplan	18
11.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan	20
11.3 Eingriffsregelung	21
12. FLÄCHENBILANZ	23
13. PLANVERWIRKLICHUNG	23

ANLAGE: LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG

TÖB-Beteiligung	1. Auslegung	2. Auslegung	Genehmigung	Maßgaben	Wirksamwerden

1. Anlaß zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

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. Die Gemeindevertretung Göhlen hat deshalb am 22.10.1990 die erstmalige Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, um unter den geänderten politischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen eine geordnete Ortsentwicklung zu sichern.

2. Allgemeine Übersicht

Die Gemeinde Göhlen zählt bei einer Fläche von rd. 13,83 km² 502 Einwohner (Stand 1995). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 36 Einwohnern/km²; diese Werte kennzeichnen Göhlen als Gemeinde im dünnbesiedelten ländlichen Raum.

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.

Das geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern hat die folgenden Hinweise zur **regionalgeologischen Situation** gegeben:

Das Gebiet der Gemeinde Göhlen liegt mit seinem Nordwest- und Westteil in einer flachwellig bis kuppigen Hochflächenlandschaft und mit dem südöstlichen Teilbereich im ebenen Talsandgebiet der Rögnitz. Die Hochfläche ist durch mehrere von Südost nach Nordwest streichende Endmoränenzüge gegliedert, die zu einer Rückzugstaffel des Wartestadiums der Saalekaltzeit gehören. Der südlichste Endmoränenrücken verläuft von Neu Krenzlin durch das Gemeindegebiet bis zum Gusnitzer Berg. Hier herrschen gestörte Lagerungsverhältnisse vor.

Im Hochflächengebiet ist 3 bis > 18 m mächtiger z. T. kieshaltiger Sand verbreitet, der stellenweise von Geschiebemergel unterlagert wird, im Talsandgebiet sedimentierte > 10 m mächtiger fein- bis mittelkörnige Sande. Holozäne Dünensedimente von 1 bis 3 m Mächtigkeit überlagern stellenweise sowohl die Hochflächensedimente als auch den Talsand westlich und südöstlich von Göhlen. Eine sich von Neu Krenzlin nach Göhlen erstreckende holozäne Niederung ist mit organisch durchsetzten Sand-Ton-Schluffsedimenten ausgefüllt (Umlagerungsprodukte).

Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Der Geschiebemergel und abhängig vom Feinkornanteil auch der Talsand können frostveränderlich sein. Im han-

genden Verwitterungsbereich des Geschiebemergels tritt Staunässe auf. Dünensande sind im Anschnitt verlagerungsempfindlich. Organisch durchsetzte Böden eignen sich nicht zur Lastaufnahme.

Der obere ungedeckte Grundwasserleiter 1 ist 2 bis 20 m mächtig und wurde bei einem Flurabstand von ca. 1 bis 3 m erbohrt. Er steht z. T. mit dem tiefer gelegenen Grundwasserleiter 2 in hydraulischer Verbindung. Das Grundwasser des pleistozänen Grundwasserleiters 1 ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es fließt in südwestliche Richtung. Die oberflächliche Entwässerung erfolgt ebenfalls nach Südwesten über örtliche Vorfluter in die Rögnitz.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Lage im Raum und Nachbarschaftsbeziehungen

Nach dem in Aufstellung befindlichen "Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg" gehört Göhlen zum Nahbereich des Teilmittelzentrums Ludwigslust. Göhlen gehört ferner zum besonders schwach strukturierten ländlichen Raum und ist zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum eingestuft. 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.

Eignungsflächen für Windkraftanlagen sind im allgemeinen auf die im "Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg" (RROP) ausgewiesenen Flächen zu beschränken. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windkraftanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Im Plangebiet sind nach dem RROP keine Eignungsräume für Windkraftanlagen ausgewiesen.

Ludwigslust ist nicht nur Sitz des Landratsamtes und seit dem 01.01.1992 auch des Amtes Ludwigslust-Land, sondern aus Göhlener Sicht auch die am besten erreichbare größere Stadt. Ludwigslust soll als zentraler Ort (Teilmittelzentrum) eingestuft werden; deshalb werden sich auch im Bereich Handel, Dienstleistungen und Gewerbe die bereits bestehenden Beziehungen künftig noch verstärken.

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.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde Göhlen seit dem 01.01.1992 zum Verwaltungsamt Ludwigslust-Land mit Sitz in Ludwigslust, das die Aufgaben der vorher selbständigen Gemeindeverwaltung übernommen hat. Schulische Einrichtungen sind in der Gemeinde nicht mehr vorhanden, so daß die Kinder aus der Gemeinde die Schulen in Kummer und Ludwigslust besuchen müssen.

4. Bauliche und wirtschaftliche Entwicklung

Göhlen weist einen intensiver und im Zusammenhang bebauten Bereich auf; im Außenbereich sind Siedlungsansätze nicht vorhanden. Dabei ist noch deutlich der alte Ortskern zu erkennen, an den sich nördlich und südlich die neueren Baugebiete anschließen. Nördlich vom Ortskern ist die Niederung der "Beeg" als wichtige landschaftliche Zäsur erhalten geblieben.

Die Gemeinde Göhlen geht auf die Wendenzeit zurück. Dies läßt sich ableiten aus der überlieferten Rundlings-Form des alten Ortskerns. Die erste urkundliche Erwähnung von Göhlen stammt aus dem Jahr 1450 als "Goelen". In einer Verpfändungsurkunde von 1454 taucht nochmals der Name "Golen" auf.

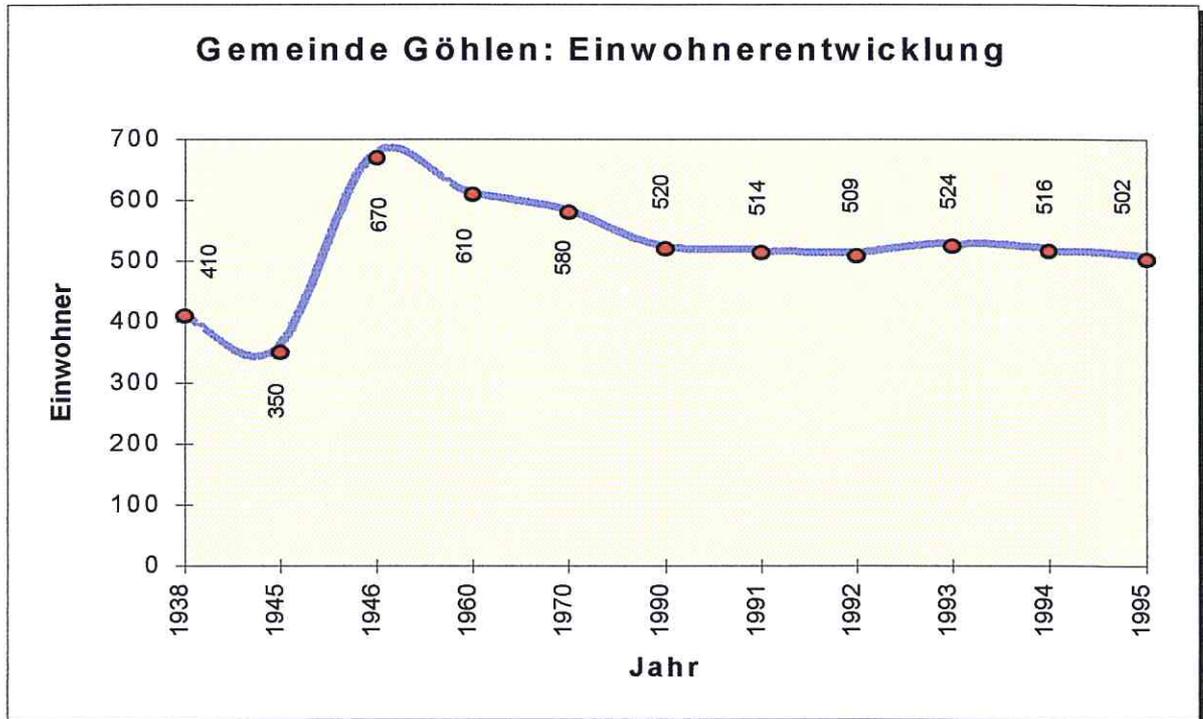
Die bauliche Entwicklung der Gemeinde vollzog sich über die Jahrhunderte im Rahmen der vorherrschenden bäuerlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur. Seit dem Ende des 2. Weltkrieges hat der Konzentrationsprozeß in der Landwirtschaft zu einem Rückgang der bäuerlichen Strukturen geführt. In den letzten Jahrzehnten ist eine nennenswerte Neubautätigkeit nicht erfolgt. Errichtet wurden jedoch einige landwirtschaftliche Gebäude bzw. Anlagen am Rand der Ortslage. Neue Wohngebäude entstanden an der Dorfstraße bzw. am Picher Weg nördlich von alten Ortskern.

Einer der beiden größeren Betriebe in der Gemeinde ist die frühere LPG, (jetzt Agrarproduktion Göhlen e. G) in der 1992 noch ca. 60 Personen, Anfang 1995 noch etwa 30 Personen beschäftigt waren. Ein nördlich vom Ortskern gelegener Gewerbebetrieb mit (1992) ca. 60 Beschäftigten ist im Industriemontagebau tätig. Eine geringe Anzahl von Arbeitsplätzen bieten außerdem Betriebe und Einrichtungen wie die Poststelle und eine Pilzproduktion. Das im Ortszentrum gelegene Sägewerk hat den Betrieb weitgehend eingestellt. Die allgemein schlechte Arbeitsmarktlage in Mecklenburg-Vorpommern bleibt somit auch auf die Bevölkerung von Göhlen nicht ohne Einfluß.

Eine Einrichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) ist inzwischen nicht mehr vorhanden.

5. Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in Göhlen geht aus dem folgenden Diagramm hervor.



Im Jahr 1991 waren von insgesamt 509 Einwohnern 254 männlich sowie 255 weiblich.

Deutlich wird die Stagnation bzw. sogar ein Rückgang der Einwohnerzahl in den letzten Jahren. Ohne angemessene, am örtlichen (Eigen)bedarf orientierte bauliche Entwicklung, aber auch ohne ein örtliches Angebot an Arbeitsplätzen ist eine positivere Entwicklung auch für die Zukunft nicht zu erwarten.

6. Verkehr

Göhlen liegt - wie bereits erwähnt - an der Landesstraße L 07, die die Gemeinde Kummer bzw. Leussow verbindet. Weitere überörtlich bedeutsame Straßen berühren das Gemeindegebiet nicht. Untergeordnete Verbindungen bestehen noch nach Glaisin, Hornkaten und Alt Krenzlin.

Ein direkter Eisenbahnanschluß besteht nicht. Der nächste größere Bahnhof befindet sich in Ludwigslust. Busverbindungen bestehen insbesondere zur Kreisstadt Ludwigslust (maximal 5 Verbindungen/Tag).

7. Ver- und Entsorgung

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Westmecklenburgische Energieversorgung AG (WEMAG).

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

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt derzeit noch über Einzelanlagen (Kleinkläranlagen oder Sammelgruben). Die zentrale Kanalisation im Gemeindegebiet soll langfristig ausgebaut werden. Die Gemeinde plant für das Jahr 1997 parallel zum Bau der Trinkwasserleitung die Verlegung einer Abwasserdruckleitung zu der gemeindeübergreifenden Teichkläranlage, die ab 1997 in Glaisin entstehen wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch ungeklärt, wann die Ortschaft vollständig an eine zentrale Schmutzwässerung angeschlossen sein wird. Die vorhandenen Kleinkläranlagen und Sammelgruben sind deshalb bei Bedarf als Übergangslösungen in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen, nachzurüsten oder ggf. auch neu zu erstellen. Dies gilt insbesondere auch für die landwirtschaftlichen Betriebe, die vordringlich z.B. mit Jauche oder Silagesickersäften belastete Abwässer abflußlos aufzufangen haben.

Nördlich vom alten Ortskern liegen die **Trinkwasserbrunnen** der Gemeinde. Die Einrichtungen und das bestehende **Trinkwasserschutzgebiet** sind im Flächennutzungsplan dargestellt, weil eine Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen um die Wasserfassung Göhlen erst mittelfristig beabsichtigt ist. Voraussetzung hierfür ist der Anschluß an den Hochbehälter Karenz und der Bau der Druckerhöhungsstation Krenzliner Hütte.

In den Trinkwasserschutzgebieten bestehen **Nutzungs- und Bauverbote**, die zu beachten sind. Insbesondere sind Betriebe und Anlagen, die zu einer Verunreinigung des Trinkwassers führen könnten nicht bzw. nur beschränkt zulässig. In der engeren Zone (Zone II) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder erweitert werden; unzulässig sind hier ferner Nutzungsänderungen. Baumaßnahmen und sonstige Veränderungen im

Bereich der Trinkwasserschutzzonen müssen generell von der Schutzzonenkommission genehmigt werden.

Für den Fall, daß langfristig die Trinkwasserschutzzonen doch aufgehoben werden (z.B. weil die Trinkwasserversorgung der Gemeinde in absehbarer Zeit durch eine überörtliche Versorgungseinrichtung sichergestellt wird) werden die Baubeschränkungen dann entfallen können.

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.

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 Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

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 im Flächennutzungsplan als **Altlablagerungsflächen** gekennzeichnete frühere Deponie nordwestlich der Ortslage wurde im April 1992 geschlossen. Eine weitere Nutzung ist auch langfristig nicht mehr beabsichtigt. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Sandentnahmestelle, die zum Ablagern von Müll jeder Art genutzt wurde. Die Gemeinde wird darauf hinwirken, daß die Ablagerungen von den dafür zuständigen Stellen untersucht werden und daß ggf. erforderliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Drei weitere frühere Mülldeponien wurden im Planentwurf ebenfalls gekennzeichnet. Die obigen Ausführungen gelten hierfür sinngemäß.

8. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

In der Gemeinde besteht ein Kindergarten. Eine Sozialstation ist ebenfalls vorhanden.

Bis zur Bildung einer Verwaltungsgemeinschaft befand sich die frühere Gemeindeverwaltung in einem Gebäude westlich vom Sägewerk. Heute werden Räumlichkeiten für bürgerschaftliche Aktivitäten, im sog. "Jugendclub" östlich vom Sägewerk vorgehalten.

Westlich der Ortslage liegt ein von der Gemeinde unterhaltener Sportplatz (Fußballfeld).

Der am südlichen Ortsrand vorhandene Friedhof wird von der Gemeinde betrieben.

9. Boden- und Kulturdenkmale

Aus archäologischer Sicht sind Funde im gesamten Gemeindegebiet von Göhlen möglich. Werden bei Erd- und Bauarbeiten solche Funde oder Hinweise auf mögliche Funde (z.B. Bodenverfärbungen) festgestellt, ist umgehend das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu unterrichten. Die Bauarbeiten dürfen ggf. erst nach Zustimmung der zuständigen Stellen bzw. nach Auswertung der Funde fortgesetzt werden. Die bekannten Fundbereiche sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

10. Gemeindliche Planungsziele

10.1 Bestand

Die im Zusammenhang bebauten Bereiche und die bedeutsamen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen werden im wesentlichen bestandsabdeckend überplant. Dargestellt werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder Gewerbegebiete. Die überlieferte Siedlungsstruktur soll - soweit im Rahmen eines Flächennutzungsplanes möglich - gesichert und erhalten werden. Dies gilt insbesondere für den noch gut ablesbaren Rundling im alten Ortskern.

• Wohnbauflächen

Wohnbauflächen werden dort ausgewiesen, wo aufgrund der näheren Umgebung eine Wohnnutzung vorherrscht. Dabei handelt es sich überwiegend um nach 1945 entstandene bauliche Strukturen.

Nördlich der Straße nach Hornkaten liegt ein größerer, etwa um die letzte Jahrhundertwende bebauter Siedlungsbereich. Im ersten Planentwurf war hier noch eine gemischte Baufläche dargestellt. Einrichtungen und Anlagen, die eine Einstufung als Misch- oder Dorfgebiet rechtfertigen würden (z. B. Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe) sind in diesem Bereich jedoch in einem das Gebiet prägenden Umfang bisher nicht vorhanden. Eine Entwicklung in diese Richtung ist von der Gemeinde auch nicht beabsichtigt. Deshalb wird jetzt der Bereich bestandsabdeckend als Wohnbaufläche dargestellt.

• Gemischten Bauflächen

Die gemischten Bauflächen umfassen überwiegend Bereiche mit älterer, ursprünglich meist landwirtschaftlich genutztem Gebäudebestand.

Die Darstellung von gemischten Bauflächen für die überwiegend älteren Teile der Ortslage Göhlen ist zum einen begründet durch die hier anzutreffenden Anteile dorf- bzw. mischgebietstypischer Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Dienstleistungen). Diese sind in dem Übersichtslageplan auf der folgenden Seite dargestellt.

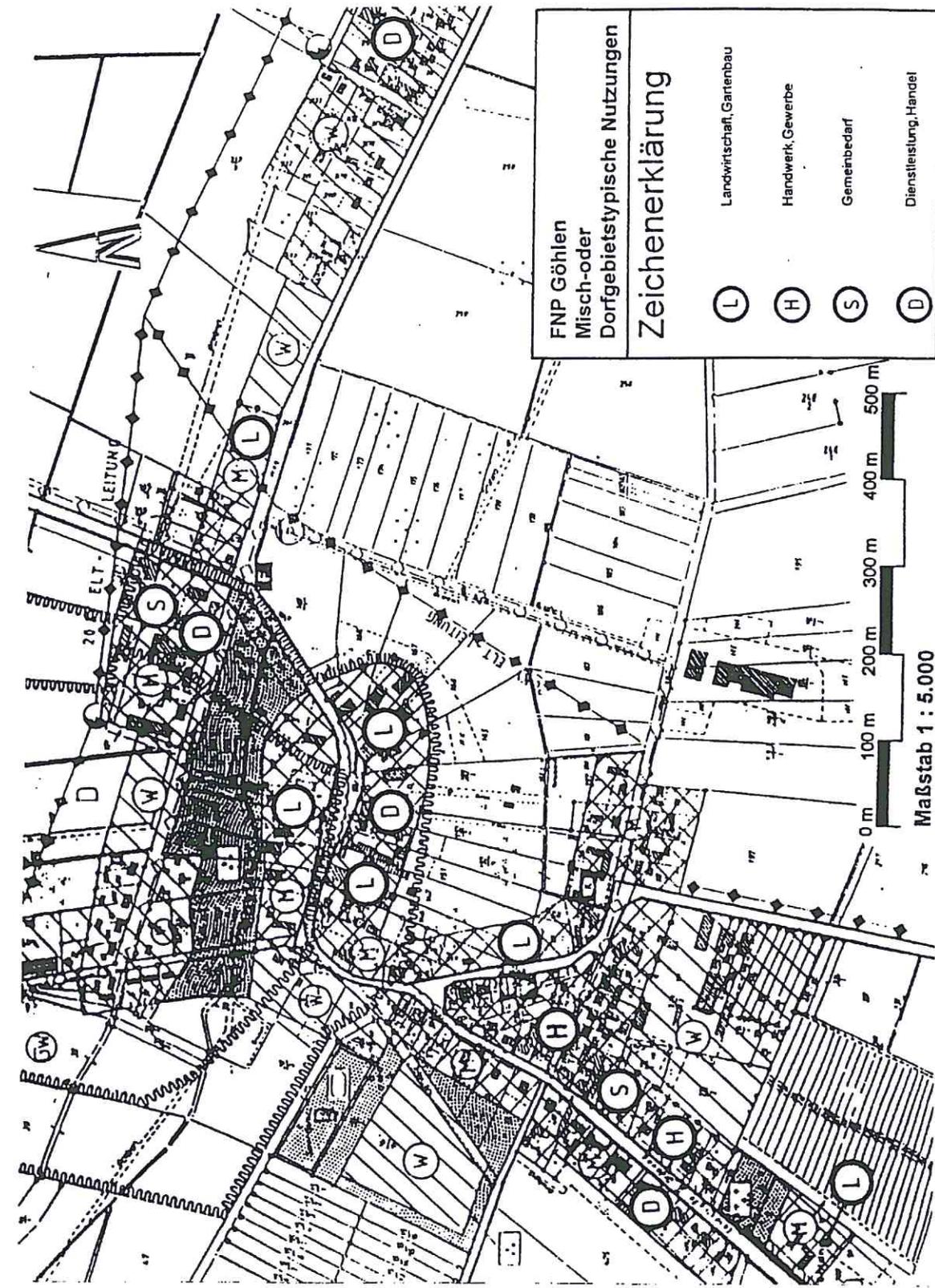
Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen verbindet die Gemeinde aber zum anderen auch die Erwartung, daß es unter diesen planungsrechtlichen Voraussetzungen eher gelingen wird, für die größtenteils funktionslos gewordenen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Scheunen) eine angemessene Neunutzung zu erreichen. Dadurch soll verhindert werden, daß diese das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägende Bebauung über kurz oder lang allein aufgrund fehlender Nutzungsmöglichkeiten beseitigt werden muß.

In der Novellierung der BauNVO von 1990 sind bei gemischten Bauflächen, insbesondere auch bei den Dorfgebieten wesentliche Beschränkungen im gewerblichen Bereich aufgehoben worden, so daß Gewerbebetriebe auch ohne die bisherige Beschränkung auf die Versorgung der Bewohner zulässig sind. Dabei ist sich die Gemeinde bewußt, daß das mögliche Nebeneinander von Wohnen und sonstigen Nutzungen im Einzelfall durchaus auch zu Konflikten vor allem hinsichtlich von Immissionen führen kann. Zur Wahrung der Identität und Eigenart des Dorfes hat die Gemeinde sich dennoch zu dieser Plandarstellung entschlossen.

Dargestellt werden gemischte Bauflächen, die das traditionelle Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten dokumentieren. Gemischte Bauflächen, zu denen u.a. auch der spezielle Gebietstyp "Dorfgebiet" zählt, dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung aller dorftypischen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen. Eine Spezifizierung in Richtung eines bestimmten Gebietstyps - in Betracht käme auch noch das "Mischgebiet" - erscheint auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wenig sinnvoll und wurde deshalb auch nicht vorgenommen.

Hinweis:

Mit der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 18.06.1997, Az. VIII 232a-512.111-54.034 wurde die Genehmigung für die dargestellten gemischten Bauflächen mit Ausnahme der im „Rundling“ dargestellten Mischbauflächen versagt.



- **Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen**

Diese Anlagen und Einrichtungen werden je nach Flächengröße durch entsprechende Planzeichen oder flächenhafte Darstellungen kenntlich gemacht.

- **Gewerbliche Bauflächen**

Durch die Umstrukturierung der Landwirtschaft und die dadurch bedingte Freisetzung einer großen Zahl von Arbeitskräften wäre an sich vordringlich ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot für die Bevölkerung zu sichern.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage beurteilt die Gemeinde die Aussichten, Gewerbebetriebe ansiedeln zu können, negativ. Deshalb wird im Flächennutzungsplan lediglich

das bereits gewerblich genutzte Grundstück bestandsabdeckend dargestellt, auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen aber verzichtet. Im übrigen könnte und sollte nicht wesentlich störendes Gewerbe ohnehin besser im Gebäudebestand untergebracht werden, um die ökonomische Basis für die Erhaltung des Gebäudebestandes zu sichern.

- **Flächen für die Landwirtschaft, Wald**

Außerhalb bzw. am Rande der geschlossenen Ortslage gelegene landwirtschaftliche Betriebsstätten und Stallungen werden dem Außenbereich zugeordnet. § 35 Baugesetzbuch - Bauen im Außenbereich - setzt in den betroffenen Bereichen damit einer baulichen und nutzungsmäßigen Entwicklung relativ enge Grenzen. Bei vorhandenen Gebäuden zum Beispiel bleibt jedoch die Modernisierung und Erweiterung möglich; ggf. kann sogar ein vergleichbarer Ersatzbau errichtet werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden bestandsabdeckend dargestellt, soweit sie nicht zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Waldflächen werden durchweg bestandsabdeckend überplant.

10.2 Neuausweisung von Bauflächen

Grundsätzlich soll 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 bisher noch nicht bebaute Flächen als 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. Schließlich ist die Gemeinde Eigentümerin eines Großteils der so überplanten Flächen.

Die Flächen unmittelbar nördlich, östlich und südlich des alten Ortskerns kommen für eine Baulanddarstellung nicht in Betracht. Nördlich des Ortskerns soll die Niederung der "Beeg" weiterhin als wichtige landschaftliche Zäsur und als gliedernder Grünzug zwischen "altem" und "neuem" Dorf erhalten bleiben. Deshalb werden zwischen der Dorfstraße und dem alten Rundling im wesentlichen nur Grünflächen mit ökologischer Funktion dargestellt, die dieses Planungsziel absichern sollen.

In ersten Planentwürfen waren südlich der Dorfstraße noch Wohnbauflächen für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung dargestellt. Hierauf wird jetzt im Ergebnis der Auseinandersetzung mit dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan verzichtet (siehe weiter unten). Im überarbeiteten Planentwurf entfallen außerdem mit Rücksicht auf die Belange von Natur und Landschaft einige weitere, kleinere Bauflächen. Insgesamt verzichtet die Gemeinde auf etwa 1,8 ha Bauflächen aus der ursprünglichen Planfassung.

Um der Gemeinde einen Entwicklungsspielraum im bisher vorgesehenen Umfang zu erhalten, wird im überarbeiteten Planentwurf als Ausgleich am westlichen Ortsrand eine neue, wiederum ca. 1,8 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wird aus landschaftsplanerischer Sicht für unbedenklich gehalten. Am Rand dieser Wohnbaufläche dargestellte Grünflächen mit ökologischer Funktion sollen den neuen Ortsrand gestalten und als Ausgleichsfläche dienen. Zwischen der neuen Wohnbaufläche und der vorhandenen Bebauung werden ebenfalls Grünflächen dargestellt, durch die der vorhandene, durch Nutzgärten und Streuobstwiesen geprägte Ortsrand auch weiterhin als ökologisch und gestalterisch wertvolles Element der Dorfstruktur gesichert werden soll.

Zur Deckung des Baulandbedarfes wird die Gemeinde 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. Im Juli 1995 faßte die Gemeindevertretung bereits den Beschluß, für eine Teilfläche mit etwa 10 Bauplätzen einen Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen. Die Gemeinde geht derzeit davon aus, daß über den Bebauungsplan Nr. 1 hinaus weitere Flächen allenfalls mittel- oder sogar langfristig verfügt werden kann.

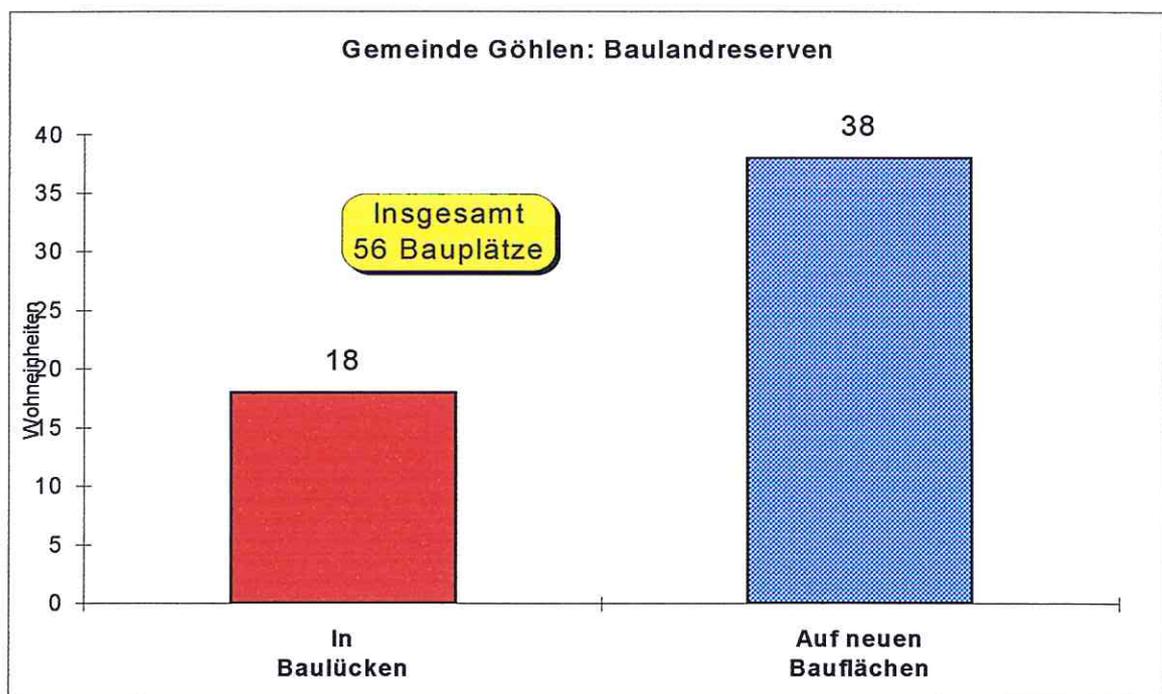
Die Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand soll dagegen erst im Anschluß an die Ortsentwicklung im Süden realisiert werden. Der Zeitpunkt hierfür wird vor allem von der konkreten Bedarfsentwicklung in Göhlen abhängen. Bis dahin wird auch geklärt werden können, welche Entwicklung die Nutzung des benachbarten gemeindlichen Sportplatzes tatsächlich nimmt, um ggf. Immissionsschutzmaßnahmen im erforderlichen Umfang vorsehen zu können. Dieser heute nicht hinreichend genau abschätzbare Nutzungskonflikt zwischen Sport und Wohnen ist mit ein Grund dafür, daß die Gemeinde diese Fläche erst später als die südliche Ortsentwicklung verwirklichen möchte. Voraussetzung für die Realisierung ist auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder u. U. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Osten und Süden ist der alte Rundling noch von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, dadurch gut in die Landschaft eingebunden und als überlieferte Baustruktur deutlich ablesbar. Diese Situation prägt das Bild des Dorfes ganz wesentlich und soll deshalb erhalten bleiben. Neue Bauflächen sind deshalb hier nicht dargestellt worden.

Die Baulücke zwischen dem Hauptort und dem Siedlungsbereich nördlich der Straße nach Hornkaten soll durch Darstellung einer ergänzenden Wohnbaufläche nördlich der genannten Straße geschlossen werden, um ein Zusammenwachsen des Dorfes zu ermöglichen.

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; auf Abschnitt 7 wird im übrigen verwiesen.

Die folgende Tabelle gibt zusammenfassend einen Überblick über die in der Gemeinde vorhandenen Baulandreserven.



Deutlich erkennbar wird, daß aufgrund dieses Flächennutzungsplanes der Baulandflächenbedarf der Gemeinde voraussichtlich für den Planungszeitraum gedeckt werden kann. Würden alle Möglichkeiten tatsächlich ausgenutzt werden können, könnte neuer Wohnraum für ca. 160 Einwohner geschaffen werden.

Erfahrungsgemäß können aber theoretisch vorhandene Bebauungsmöglichkeiten aus vielerlei Gründen meist nicht bzw. nicht in vollem Umfang auch tatsächlich realisiert werden. 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. Nur so ist später es möglich, Bauflächen je nach der tatsächlichen Verfügbarkeit bedarfsgerecht auszuweisen.

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.

Hinweis:

Mit der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 18.06.1997, Az. VIII 232a-512.111-54.034 wurde die Genehmigung für die Wohnbaufläche auf der Fläche des Technikstützpunktes versagt.

10.3 Verkehr

Die Straßenverbindungen zu den Nachbargemeinden und der Kreisstadt werden den absehbar steigenden Verkehrsbedürfnissen nicht mehr gewachsen sein. Die voraussichtlich weiter zunehmende allgemeine Motorisierung werden einen behutsamen Ausbau des Straßennetzes erforderlich machen. Die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 07 ist inzwischen ausgebaut worden.

Auf Grund der auch langfristig voraussichtlich geringen Verkehrsbedeutung der Landesstraße L 07 ist eine Ortsumgehung für die Gemeinde Göhlen nicht erforderlich.

Aufgrund der erheblichen Entfernungen zu den nächsten größeren Gemeinden und der Kreisstadt Ludwigslust wird die Gemeinde sich dafür einsetzen, daß sie an den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend angebunden bleibt.

Die das Gemeindegebiet berührende Landesstraße L 07 (Glaisin / Göhlen / Kummer) ist einschließlich der dafür geltenden Anbauverbotszone im Flächennutzungsplan dargestellt. Hochbauten jeder Art (einschl. Werbeanlagen) dürfen in der Anbauverbotszone grundsätzlich nicht errichtet werden; gleichermaßen dürfen Zufahrten zu der Straßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten nicht angelegt werden.

Entsprechendes gilt für die Kreisstraße K 40 (Göhlen / Leussow).

10.4 Grünflächen, Landschaft, Erholung

Auf die im Flächennutzungsplan enthaltene **Darstellung von Grünflächen** ist in vorhergegangenen Abschnitten bereits eingegangen worden. Ergänzend wird verwiesen auf Abschnitt 11 des Erläuterungsberichtes.

Das gesamte Gemeindegebiet weist aufgrund des hohen **Waldanteils** und anderer Faktoren eine recht gute Eignung für die Naherholung auf. Dieses Potential müsste langfristig und mit der notwendigen Behutsamkeit nutzbar gemacht werden. Ob neue ergänzende Angebote (z.B. im gastronomischen Bereich) geschaffen werden können, kann jedoch derzeit von der Gemeinde nicht abschließend beurteilt werden. Eine solche Entwicklung stünde jedenfalls im Einklang mit der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg vorgesehenen Einstufung der Gemeinde als Fremdenverkehrsentwicklungsgebiet.

Die **landwirtschaftlich genutzten Flächen**, insbesondere im westlichen und südöstlichen Teil des Gemeindegebietes sind in den 60er und 70er Jahren zugunsten einer Bewirtschaftung mit Großgeräten großflächig entwässert und von Feldgehölzen, Hecken und ähnlichen Landschaftselementen geräumt worden. Dies hat zu einer Verarmung im Naturhaushalt und Landschaftsbild geführt. Es wird zu überlegen sein, ob und wie hier eine Änderung, z.B. durch die Neuanlage von Feldgehölzen und Windschutzpflanzungen zumindest langfristig erreicht werden könnte. Gehölzpflanzungen könnten z.B. auch erfolgen an alten bzw. noch vorhandenen Gemeindewegen oder Gräben bzw. Vorflutern. Hierfür bietet sich u.a. die "Beeg" an, die im überhaupt eine naturnähere Gestaltung erfahren könnte. Noch vorhandene Landschaftselemente - z.B. Feuchtgebiete, Moore, Sölle, Feldgehölze - müssen im Bestand geschützt und möglichst in geeigneter Form im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes weiterentwickelt werden.

Auf den landschaftsplanerischen Beitrag (Anlage zum Erläuterungsbericht) wird insoweit an dieser Stelle hingewiesen.

10.5 Nutzungskonflikte

Konflikte zwischen den im Plan dargestellten Nutzungen sind insbesondere möglich zwischen

- dem Gewerbegebiet und dem Wohnen in der südlich angrenzenden Ortslage von Göhlen
- landwirtschaftlichen Betriebsstätten, auf denen Intensivtierhaltung betrieben wird und dem benachbarten Wohnen
- dem Sportplatz und der heranrückenden Wohnbebauung sowie
- (neuen) Wohngebieten und Straßen.

Bereits im Flächennutzungsplan ist zwischen dem **Gewerbegebiet** und der Ortslage ein gliedernder Grünzug vorgesehen. Der südliche Teil des Gewerbegrundstückes ist derzeit nur extensiv genutzt (z.B. als Standort für Garagen) Aus Immissionsschutzgründen wird

für den südlichen Teil des Gewerbegrundstücks eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Ob und in welchem Umfang allerdings tatsächlich Nutzungsbeschränkungen für den Betrieb bzw. Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind bzw. werden, bedarf der Klärung im Bebauungsplan bzw. ggf. Vorhaben- und Erschließungsplan. Zur Zeit ist jedenfalls nicht erkennbar, daß mit den Gewerbegebiet unzumutbare Beeinträchtigungen verbunden sind.

In ersten Planentwürfen war der südlichste Teil des Gewerbegrundstücks noch als gemischte Baufläche dargestellt, um hier eine intensive gewerbliche Nutzung auszuschießen. Hierauf wird nunmehr verzichtet, weil dadurch zumindest theoretisch auch die Errichtung von (nicht betriebsgebundenen) Wohnungen ermöglicht worden wäre. Ergebnis hätte also durchaus die Verschärfung bzw. erst das Entstehen einer Konfliktlage zwischen dem (heranrückenden Wohnen einerseits und dem Gewerbe andererseits sein können.

Von den vorhandenen **landwirtschaftlichen Betriebsstätten** sind die Stallanlagen besonders kritisch zu beurteilen. Der nach den heute geltenden Vorschriften einzuhalten Schutzabstand kann möglicherweise nicht eingehalten werden, da die bebauten Grundstücke in der Ortslage z.T. einen deutlich geringeren Abstand aufweisen. Die hier dargestellten gemischten Bauflächen sind jedoch weitestgehend bebaut, so daß auf eine Baulückendarstellung nicht verzichtet werden kann. Baulückenschließungen oder gar ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die landwirtschaftlichen Betriebe kommen hier jedoch kaum in Betracht; ggf. wären Einzelfallprüfungen und -entscheidungen erforderlich. Allerdings kann auch davon ausgegangen werden, daß aufgrund des weiteren Strukturwandels in der Landwirtschaft Anlagen aus der Nutzung genommen werden müssen.

Im geänderten Planentwurf ist südlich des **Sportplatzes** nunmehr eine **Wohnbaufläche** dargestellt. Je nach Art und Intensität des Sportbetriebes können von Sportplätzen für das Wohnen unzumutbare Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärm ausgehen. In diesem Fall geht die Gemeinde jedoch davon aus, daß auf absehbare Zeit die Nutzungsintensität so gering sein wird, daß dieser Fall nicht eintreten wird. Zumindest im jetzigen Ausbauzustand bietet der Sportplatz nicht die Voraussetzungen für einen regelmäßigen Sportbetrieb beispielsweise im Sinne einer Teilnahme an Ligaspielen.

Zwar sieht der Flächennutzungsplan vorsorglich eine Vergrößerung des Sportplatzes vor. Die dargestellte Erweiterungsfläche liegt aber zwischen dem jetzigen Sportplatz und der heranrückenden Wohnbebauung, so daß bei Bedarf hier auch notwendige Schallschutzeinrichtungen (z.B. als Geländeprofilierung) errichtet werden könnten. Darüber hinaus können auch bereits bei der Gestaltung des Neubaugebietes z.B. durch Gebäudeanordnung und -stellung Nutzungskonflikte vorsorglich gemindert bzw. vermieden werden. Die Lage des Sportplatzes im Norden des Baugebietes ist in dieser Hinsicht ebenfalls günstig zu beurteilen, weil die Wohngebäude im Grundsatz vom Sportplatz weg orientiert sein werden. Da die Wohnbaufläche erst auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden kann, wird der mögliche Nutzungskonflikt in dem dann erforderlichen Planverfahren abschließend geklärt werden.

Als langfristige Entwicklungsperspektive ist für die Gemeinde auch vorstellbar, einen Sport- und Freizeitplatz an einem neuen Standort zu errichten. Da jedoch aus heutiger Sicht für den Planungszeitraum ein entsprechender Bedarf nicht ableitbar ist, wird im Flächennutzungsplan der bisherige Standort beibehalten. Gegebenenfalls müßte eine Ände-

zung des Flächennutzungsplanes erfolgen, um für ein solches Neubauprojekt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das **Verkehrsaufkommen** auf den Straßen, die bebaute Bereiche tangieren ist auf absehbare Zeit noch so gering, dass regelungsbedürftige Nutzungskonflikte nicht erkennbar sind. Dies gilt insbesondere auch für die im Flächennutzungsplan dargestellten Neubaugebiete.

11. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

11.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zum Flächennutzungsplan

Aufgrund der Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde im Planverfahren und aufgrund der Tatsache, daß seit Mai 1983 nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes bereits in der Bauleitplanung über die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (d. h. über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes) abschließend entschieden werden muß, hat die Gemeinde von einem Fachbüro einen landschaftsplanerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan erarbeiten lassen. Dieser Beitrag ist dem Erläuterungsbericht als Anlage beigelegt; dessen Bestandteil Textteil und Plankarte sind.

In einigen wichtigen Punkten enthält der Beitrag Vorschläge und Anregungen, die vom ursprünglichen Entwurf des Flächennutzungsplanes abweichen. Dabei handelt es sich insbesondere um den Vorschlag,

- auf neue Bauflächen im Bereich der Beeg-Niederung z. B. südlich der Dorfstraße zu verzichten,
- am nordwestlichen Ortsrand keine zusätzliche Baufläche darzustellen und
- das Gewerbegebiet nicht als Baufläche darzustellen.

In der Auseinandersetzung vor allem mit diesen Punkten des landschaftsplanerischen Beitrages und deren möglicher Berücksichtigung im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die im folgenden dargestellte Abwägung getroffen.

- **Bauflächen in der Beeg-Aue**

Hierzu wird im landschaftsplanerischen Beitrag ausgeführt:

Südlich der Dorfstraße und am Eintritt der Beeg in den Siedlungsbereich dargestellte Bauflächen können aus Sicht der Landschaftsplanung nicht gutgeheißen werden. Die Beeg mit Ihrem Niederungsbereich als prägendes Landschaftselement beinhaltet ein hohes ökologisches Potential. Maßnahmen zur Aufwertung und Entwicklung dieses Fließgewässers im Sinne eine Biotop-Verbundes sollten ein vorrangiges Ziel der Landschaftsplanung in der Gemeinde Göhlen werden. Die gesamte noch unbebaute Beeg-

Niederung innerhalb des Siedlungsbereiches eignet sich daher als aufwertbare Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderen Standorten. Darüber hinaus übernimmt dieser Bereich eine wichtige Funktion als Frischluftschneise, die durch Bebauung nicht weiter eingeschränkt werden darf. Dem Ziel, die gewachsenen Ortsstrukturen und besonders die Rundlingsform der Ortskernes sichtbar zu halten, steht diese Bauflächenausweisung ebenfalls entgegen.

Die Gemeinde hat hierzu folgende Entscheidung getroffen:

Die fraglichen Grundstücksflächen stehen in Privateigentum. Es ist nicht absehbar, wann diese Grundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde tatsächlich zur Verfügung stehen könnten. Damit die Entwicklung des Ortes nicht durch Darstellung nicht aktivierbarer Wohnbauflächen blockiert wird, sollte ohnehin auf andere, kurzfristig realisierbare und dann auch aus landschaftsplanerischer Sicht unbedenkliche Standorte ausgewichen werden.

Auf die Bauflächen im Bereich der Beeg-Niederung ist deshalb im nochmals überarbeiteten Planentwurf zu Gunsten der Ausweisung von Grünflächen mit ökologischer Funktion verzichtet worden.

• **Baufläche am nordwestlichen Ortsrand**

Hierzu wird im landschaftsplanerischen Beitrag ausgeführt:

Die am westlichen Ortsrand vorgesehenen Erweiterungsflächen schließen ein wichtiges Landschaftsfenster und grenzen nördlich an eine bedeutsame Gehölzstruktur, die den Ortsrand mit dem Waldrand verbindet. Diese Fläche kann aus landschaftsplanerischer Sicht ebenfalls nicht mitgetragen werden.

Die Gemeinde hat hierzu folgende Entscheidung getroffen:

Auf die Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand wird verzichtet, statt dessen werden im nochmals überarbeiteten Planentwurf Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

• **Gewerbegebiet**

Hierzu wird im landschaftsplanerischen Beitrag ausgeführt:

Das bereits gewerblich genutzte Grundstück am nördlichen Ortsrand ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes bestandsabdeckend als Gewerbegebiet dargestellt, obwohl erhebliche Nutzungskonflikte bestehen (z. B. Nähe zur benachbarten Wohnbebauung und zu den angrenzenden ökologisch wertvollen und sensiblen Bereichen). Hinzu kommt die verkehrsunünstige Lage innerhalb der Ortschaft. Mit der Gewerbegebietsdarstellung im Flächennutzungsplan ist jederzeit eine andere gewerbliche Nutzung möglich. Angesichts der bestehenden Nutzungskonflikte und der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes in diesem Bereich sollte der Gewerbestandort nach Möglichkeit mittel- bis langfristig aufgegeben und im Flächennutzungsplan auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche verzichtet werden.

Die Gemeinde hat hierzu folgende Entscheidung getroffen:

Unabhängig davon, ob für den vorhandenen Gewerbebetrieb im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist oder nicht, wären Baugenehmigungen und Nutzungsänderungen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Nach § 35 BauGB sind im Außenbereich u. a. auch Nutzungsänderungen ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage und die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes möglich (wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist). Solche, hier in Frage kommenden Vorhaben könnte beispielsweise nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen.

Durch den Verzicht auf Darstellung einer gewerblichen Baufläche könnte somit die Gemeinde im Ergebnis lediglich aufzeigen, daß sie eine (weitere) gewerbliche Entwicklung an diesem Standort nicht für sinnvoll hält. Die Fortführung einer (geänderten, ggf. auch erweiterten) gewerblichen Nutzung könnte dadurch nicht verhindert werden.

Deshalb wird die Darstellung einer gewerblichen Baufläche beibehalten, dabei jedoch der zum Wald ohnehin erforderlichen Schutzabstand von 50 m nicht mehr als gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen dargestellt.

• **Sonstige Aussagen des landschaftsplanerischen Beitrages**

Die sonstigen Aussagen des landschaftsplanerischen Beitrags werden in die weitere Ortsentwicklung einfließen und insbesondere bei der Festlegung und Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen Berücksichtigung finden. Allerdings können die empfohlenen Maßnahmen nur im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern oder sonstiger Betroffener realisiert werden.

11.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Als besonders bedeutsam erscheinen hier zunächst die im vorigen Abschnitt erläuterten Veränderungen am Plankonzept, die im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vorgenommen wurden (z. B. durch Verzicht auf Bauflächen in ökologisch wertvollen Bereichen).

§ 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ermöglicht es der Gemeinde nach eigenem planerischen Ermessen die Flächen für landschaftsschützende Maßnahmen darzustellen, die zum Ausgleich von geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind (siehe hierzu den folgenden Abschnitt).

Die Ergebnisse der Biotopkartierung des Kreises Ludwigslust sind nachrichtlich in den eigentlichen Flächennutzungsplan übernommen worden, weil es sich um Planungen und Nutzungsregelungen handelt, die nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind und somit nach § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch nachrichtlich übernommen werden sollen. Ferner wurde die Biotopkartierung auch vollständig im landschaftsplanerischen Beitrag berücksichtigt.

Die Darstellung erhaltenswerter oder geplanter Gehölzstrukturen ist im Flächennutzungsplan jedoch nicht möglich bzw. sinnvoll und widerspricht auch der Aufgabe eines

Flächennutzungsplanes, die bauliche und sonstige Nutzung des Gemeindegebietes lediglich "in den Grundzügen" zu regeln. Der landschaftsplanerische Beitrag enthält allerdings auch hierzu wichtige grundsätzliche Aussagen.

11.3 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). 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.

Gestützt auf die weitgehend berücksichtigten landschaftsfachlichen Aussagen der landschaftsplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan geht die Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanung zunächst einmal davon aus, daß aufgrund der Flächendarstellungen ökologisch wertvolle Flächen nicht beeinträchtigt bzw. in Anspruch genommen werden.

Durch die Herausnahme bestimmter, im ersten Planentwurf noch vorgesehenen Bauflächen aus der Planung (siehe oben) werden ökologisch besonders wertvolle Flächen nicht (mehr) beeinträchtigt bzw. in Anspruch genommen. Dadurch wird zunächst vor allem dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Durch die im Flächennutzungsplan in großem Umfang dargestellten Grünflächen mit ökologischer Funktion werden aber nicht nur Flächen mit (potentiell) großer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege gesichert. Diese Flächen bieten auch gute Möglichkeiten, für unvermeidbare Eingriffe Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden deshalb überlagernd auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der landschaftsplanerische Beitrag enthält hierzu ergänzende Vorschläge, die allerdings nur im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern realisiert werden können.

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) abschließend geklärt werden. In der folgenden Tabelle wird jedoch versucht, den voraussichtlichen Bedarf an Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet abzuschätzen. Dabei wurden nur die Bauflächen in die Überlegungen einbezogen, auf denen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes überhaupt zu erwarten sind; insbesondere stellt nämlich eine Bebauung nach § 34 Bau-

gesetzbuch keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar, so daß Baulücken innerhalb der Ortslage hier nicht mit erfaßt wurden.

Lfd. Nr.	Lage der Eingriffsfläche	Größe (in qm)	Angenommene Grundflächenzahl	Zulässige Versiegelung (in qm)	Ausgleichs- flächenbedarf (in qm)
1	Nördlich Dorfstraße	6.000	0,25	2.250	675
2	Nördlich Weg nach Hornkaten	8.000	0,25	3.000	900
3	Südlich Sportplatz	18.000	0,25	6.750	2.025
4	Technikstützpunkt	24.000	0,25	9.000	2.700
Ausgleichsflächenbedarf insgesamt					6.300

Die zulässige Versiegelung ergibt sich dabei nach folgender Schätzformel:

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

Ferner ergibt sich der Ausgleichsflächenbedarf nach folgender Schätzformel:

- Ausgleichsflächenbedarf = Zulässige Versiegelung x 0,3

In einer weiteren Tabelle werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dem Bedarf gegenübergestellt.

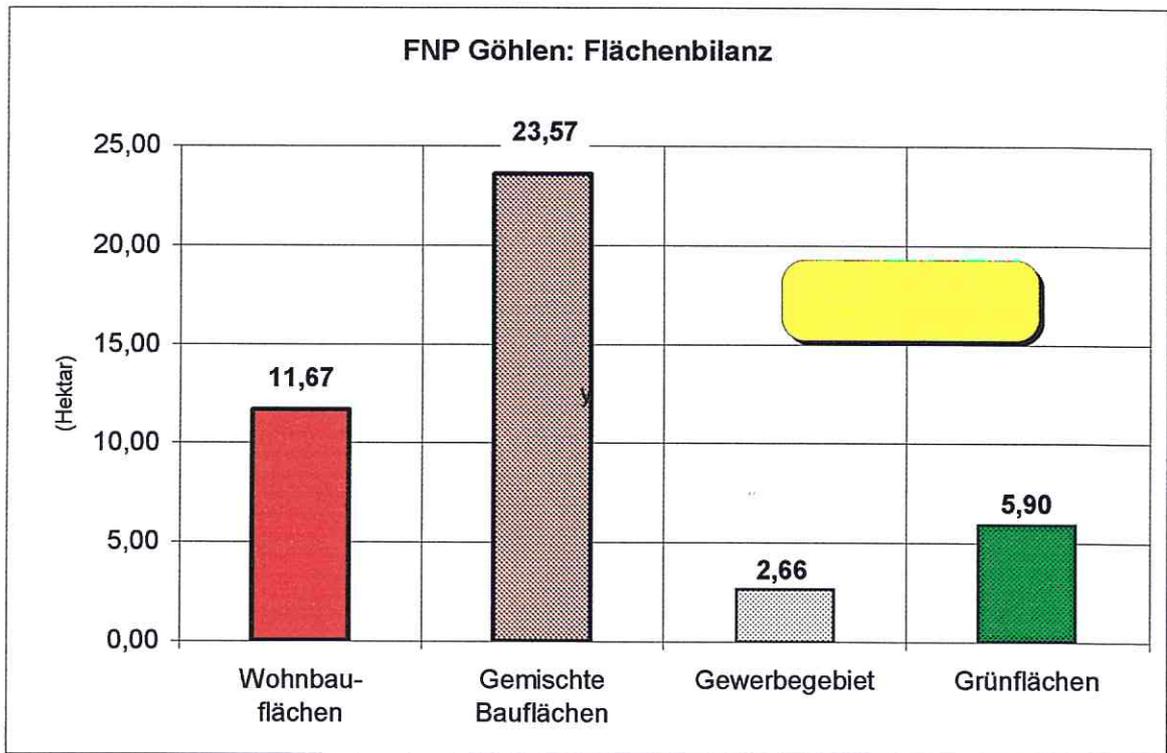
Lfd. Nr.	Lage der Ausgleichsfläche	Größe (in qm)
1	Nördlich Gewerbegebiet	6.800
2	West- und Südrand der Wohnbaufläche südlich vom Sportplatz	1.800
3	Südlich Technikstützpunkt	2.400
4	Südlich Dorfstraße (Beeg-Niederung)	36.600
Dargestellte Ausgleichsflächen		47.600
Bedarf		6.300
Überschuß		41.300

Damit wird bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung deutlich, daß der Ausgleichsflächenbedarf im Gemeindegebiet vollständig gedeckt werden kann. Erkennbar wird auch, daß die benötigten Flächen größtenteils in unmittelbarer Nähe der einzelnen Eingriffsflächen bereitgestellt werden können. Außerdem muß berücksichtigt werden, daß weitere Ausgleichsflächen im Rahmen des Entwicklungsgebotes auch noch innerhalb der dargestellten Bauflächen geschaffen werden können.

Die Gemeinde geht deshalb insgesamt davon aus, daß insgesamt im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Eingriffsregelung hinreichend Rechnung getragen wurde.

12. Flächenbilanz

Im Flächennutzungsplan sind die insgesamt rund 3.757,12 ha des Gemeindegebietes im wesentlichen als folgende Flächen dargestellt:



13. 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 Vorhaben- und Erschließungsplänen bzw. (vorzeitigen) Bebauungsplänen erforderlich 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. Stichwortartig seien hier die Aufstellung einer Dorfentwicklungsplanung sowie der Erlaß von Gestaltungs- oder Erhaltungssatzungen genannt.

Dieser Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 27.04.1996 gebilligt.

Göhlen, den 05.05.99


.....
(Hein)
Bürgermeister



**Anlage:
Landschaftsplanerischer Beitrag**

Zur Erfüllung von Maßgaben und zur Beachtung eines Hinweises geändert und ergänzt in den Abschnitten 3, 10.1 und 10.2 sowie 11.2 und 11.3 gemäß der Teilgenehmigung durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 18.06.1997, Az. VIII 232a-512.111-54.034 sowie gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.02.1999.

Göhlen, den 05.05.99


.....
(Hein)
Bürgermeister

