



GEMEINDE GODENDORF / LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ Vorzeitiger Bebauungsplan "Godendorfer Teerofen"

Auftraggeber: Gemeinde Godendorf
vertreten durch das Amt Neustrelitz Land
Marienstraße 05
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer: A&S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1, 17033 Neubrandenburg
Postfach 400129, 17022 Neubrandenburg
Tel 0395 581020, Fax 0395 5810215
e-mail architekt@as-neubrandenburg.de



Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Nietiedt, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U. Schürmann, Landschaftsarchitektin

Phase: Satzung
Datum: September 2006

GEMEINDE GODENDORF / LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ
Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan "Godendorf Teerofen"

Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht
(§ 2 a und § 9 Abs.8 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Godendorf
vertreten durch das
Amt Neustrelitz-Land
Marienstraße 05
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020, Fax.: 0395 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de
internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U. Schürmann
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, 28.09.2006

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

- 1.1 Aufstellungsbeschluss / Entwicklungsziele
- 1.2 Grundlagen der Planung
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Beschaffenheit des Plangebietes / allgemeine Hinweise und Anmerkungen

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Größe der Baugrundstücke
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Örtliche Bauvorschriften
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Grünkonzept / Ausgleichsmaßnahmen
- 2.7 Flächenbilanz

3.0 UMWELTBERICHT

- 3.1 Einleitung
 - 3.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens
 - 3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
- 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
 - 3.2.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit
 - 3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 3.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 3.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3.3 Zusätzliche Angaben
 - 3.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.3.3 Zusammenfassung

1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

1.1 Aufstellungsbeschluss / Entwicklungsziele

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung hat die Gemeindevertretung Godendorf am 24.11.2005 beschlossen, für das im Ortsteil Godendorfer Teerofen liegende Teilgebiet mit den gemeindeeigenen Flurstücken 5 und 12/15 der Gemarkung Godendorf, Flur 8, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Flächen wurden ehemals als Festwiese genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Dorfgemeinschaftshauses sind heute jedoch ausreichende Freiflächen für diesen Nutzungszweck vorhanden. Die Bereiche an der Dorfstraße stellen ungenutzte Flächen dar. Sie liegen innerhalb der Ortslage Godendorfer Teerofen.

Auf Grund der Größe ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht gegeben; die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Vorbereitung einer baulichen Nutzung (Herstellung von Baurecht) besteht Planungsbedarf. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Ziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Wohnbauflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Für ein Teilgebiet im Ortsteil Godendorfer Teerofen werden somit Flächen eindeutig in der Zweckbestimmung „Wohnen“ bestimmt.

Der Planansatz orientiert auf eine Siedlungstätigkeit am vorhandenen Bestand.

Zukünftige Bauungen sollen sich harmonisch und naturnah in die vorhandenen Strukturen einfügen. Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

1.2 Grundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gemarkung Godendorf, Flur 8, mit ergänzenden Lageplanangaben zur Dorfstraße und Zufahrt zum Flurstück 12/2 durch das Vermessungsbüro Träger, Neustrelitz, Bearbeitungsstand: 16.12.2005, verwendet.

Landesplanerische Vorgaben / Flächennutzungsplan

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm "Mecklenburgische Seenplatte" sind der Gemeinde Godendorf keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Neustrelitz. Entwicklungsvorteile ergeben sich u.a. aus der Lage in attraktiver landschaftlicher Umgebung (Tourismusentwicklungsraum, Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege). Die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde zur Stadt Neustrelitz (B 96, kurze Wegestrecke) wirkt sich positiv aus.

Maßgebend für die Entwicklung der Gemeinde ist gemäß Stellung im Siedlungsnetz der Eigenbedarf (Nachhol-, Ersatz- und Auflockerungsbedarf).

Zur Gemeinde Godendorf gehören die Ortsteile Godendorf, Godendorfer Papiermühle, Schneidemühle, Teerofen und Düsterförde. Für die Ortsteile Godendorf und Godendorfer Schneidemühle sind Satzungen erarbeitet worden. Die Abrundungs- und Ergänzungsflächen sind heute mit Ausnahme einzelner Standorte (ca. 4-5) bebaut. Eigentumsverhältnisse und ungünstige Baugrundverhältnisse erschweren die Umsetzung auf den restlichen Standorten. Durch den Bebauungsplan „Godendorf Teerofen“ kann Baurecht für 4 bis maximal 8 WE geschaffen werden. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan und den in den Ortsteilen Godendorf und Schneidemühle noch möglichen Baustandorten werden somit Flächen für Wohnentwicklungen in einer Größe von insgesamt 8 bis 10 Wohneinheiten vorgehalten. Diese Größenordnung liegt im Rahmen des Eigenbedarfs. Dem Bebauungsplan wurde aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Die Gemeinde Godendorf verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. 1990 ist mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen worden. Zum Entwurf vom Mai 1992 erfolgten Trägerbeteiligungen, das Verfahren ist dann ausgesetzt worden.

Über Satzungen und den kürzlich genehmigten Bebauungsplan "Camping- und Ferienpark Düsterförde am Wagnitzsee" wurden geplante Entwicklungen eingeleitet.

Mit dem sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan "Godendorf Teerofen" werden geringfügig Entwicklungen für den Ortsteil Godendorfer Teerofen vorbereitet. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken hat in der Gemeinde nicht nachgelassen. Auch heute gibt es Anfragen, woraus sich die Vorhaltung weiterer Flächen begründet.

Mit dem B-Plan "Godendorf Teerofen" werden Voraussetzungen für eine sinnvolle Ergänzung des Ortsteils geschaffen. Für eine ungenutzte Fläche wird die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet. Die Bebauung kann in Abhängigkeit von der Nachfrage schrittweise erfolgen. Der Bereich stellt ein Baulandangebot für die nächsten Jahre dar. Es können attraktive Bauplätze angeboten werden.

Entwicklungen auf neuen Standorten außerhalb des Bestandes sind nicht beabsichtigt.

Umsetzungen auf den Abrundungsflächen in Godendorf und Schneidemühle sind durch die Gemeinde nicht beeinflussbar. Auf Anfragen will die Gemeinde jedoch umgehend reagieren können. Deshalb ist die zügige Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt.

Die heutigen Rahmenbedingungen und die geänderten rechtlichen Grundlagen erfordern eine grundlegende Überarbeitung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Das bedeutet u.a. auch weitere Kosten für die Gemeinde, die gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen. Das Flächennutzungsplanverfahren wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes somit noch nicht zum Abschluss gebracht werden können.

Die Gemeinde wird das Flächennutzungsplanverfahren zu gegebener Zeit wieder aufnehmen. Für den Ortsteil Godendorf Teerofen werden Darstellungen von Wohnbauflächen beabsichtigt. Der Bebauungsplan entspricht somit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und das Entwicklungsgebot ist gegeben.

Gemäß § 8 (4) BauGB ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gegeben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung 131442 Godendorf, Flur 8:

- Flurstücke 5 und 12/15 sowie
- Teilflächen des Flurstücks 18/4.

Mit Aufstellungsbeschluss war die Aufstellung des B-Planes nur für die Flurstücke 5 und 12/15 beschlossen worden. Während der Erarbeitung erster Planunterlagen hat sich herausgestellt, dass es sinnvoll ist, die Dorfstraße in den Geltungsbereich mit einzubeziehen und mit dem B-Plan Aussagen zum Profil und Verlauf zu treffen. Teilflächen des Flurstückes 18/4 wurden somit ebenfalls in den Geltungsbereich des B-Planes mit einbezogen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Dorfstraße, die Nutzung als Festwiese ist aufgegeben worden. Im Norden, Westen und Süden wird das Plangebiet von bebauten Flächen begrenzt und im Osten von Gehölzen. Das östlich angrenzende Flurstück 12/2 mit dem Schulensee wurde zu DDR-Zeiten zu Erholungszwecken genutzt, auf dem Grundstück sind zahlreiche Gehölze angepflanzt worden.

1.4 Beschaffenheit des Plangebietes / allgemeine Hinweise und Anmerkungen

Die östlich der Dorfstraße liegenden Flurstücke 5 und 12/15 wurden, wie bereits erwähnt, ehemals als Festwiese genutzt. Für diesen Nutzungszweck sind heute in Nachbarschaft des Dorfgemeinschaftshauses ausreichend Flächen vorhanden, die entsprechend genutzt werden. Auf den Flurstücken 5 und 12/15 ist die Nutzung aufgegeben worden; die ungenutzten Flächen sind nunmehr für Bebauungen vorgesehen.

Die Nachfrage nach Wohnstandorten hat nicht nachgelassen. In Godendorf Teerofen sind erst kürzlich Bauanfragen zu Lücken westlich der Dorfstraße gestellt worden; positive Bescheide liegen vor. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig mit Bauanfragen zu rechnen ist. Eine Bebauung östlich der Dorfstraße würde den Ortsteil weiter sinnvoll ergänzen und abrunden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. Westlich des Ortsteils liegt das FFH-Gebiet DE 2745-371 „Sandergebiet südlich von Serrahn“. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 60 – 80 m. Die vorhandene Bebauung westlich der Dorfstraße liegt im Abstand von ca. 20 – 40 m zum Sägersee und FFH-Gebiet.

Das Plangebiet liegt wie weite Teile der Ortslage überwiegend innerhalb der Gewässerschutzzone zum Sägersee. Zum östlich gelegenen Schulensee sind ausreichende Abstände vorhanden; das Plangebiet liegt hier außerhalb des 100 m Gewässerschutzstreifens.

Entsprechend § 19 Abs.1 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern I. Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von 1 ha und mehr in einem Abstand von bis zu

100 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen kann gemäß § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des Abs. 1 zugelassen werden.

Die Ausnahmegenehmigung ist am 07.04.2006 mit folgenden Auflagen erteilt worden:

- Die Ausnahmegenehmigung gilt nur für die Neubebauung mit Wohnhäusern entsprechend den vorgegebenen Baugrenzen im Planteil A der Satzung
- Die grünordnerischen Festsetzungen sind strikt einzuhalten.
- Alle im B-plan zum Erhalt vorgesehenen Bäume sind vor jeglicher Beeinträchtigung während der Bauphase zu schützen.

Das Plangebiet stellt ansonsten eine freie Fläche dar (ohne Gehölze, Wiese). Das Gelände ist leicht bewegt und steigt von Norden nach Süden an (ca. 2 m Höhenunterschied). Zur Dorfstraße sind vor allem im südlichen Teil des Plangebietes Böschungen vorhanden.

Das ehemals zu Erholungszwecken genutzte, östlich angrenzende Grundstück 12/2 wird heute zu Wohnzwecken genutzt. Der Zaun zwischen den beiden Flurstücken 12/15 und 12/2 ist nicht identisch mit dem Kataster. Er befindet sich auf dem Flurstück 12/15. Von den auf dem Flurstück 12/2 vorgenommenen Gehölzanpflanzungen sind somit auch Randflächen des FS 12/15 betroffen. Die in der Örtlichkeit vorhandene Zufahrt zum Flurstück 12/2 liegt zum Teil auf dem Gemeindeflurstück 12/15.

Im Bereich der Kurve wurden Flächen des Flurstücks 5 für den Straßenbau mit in Anspruch genommen. Die in Bitumen ausgeführte Fahrbahn ist ca. 3,5 m breit. Daran schließt sich ein ca. 1,5 m breiter Grünstreifen und ein ca. 1,0 m breiter Gehweg an. Zwischen Gehweg und Böschung wurden Straßenleuchten (insgesamt 5 Stück) angeordnet und Straßenbäume angepflanzt. Zwei Linden haben bereits Stammumfänge von ca. 30 – 40 cm.

Im Bereich der Dorfstraße sind Erschließungsanlagen (Telekommunikationslinien, 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel) verlegt worden. Im Norden des Plangebietes befindet sich an der Dorfstraße ein Verteilerschrank und ein Hinweisschild für die Wasserleitung. Die Wasserleitung schneidet das Plangebiet; sie soll in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Die Hinweise und Richtlinien der jeweiligen Versorgungsunternehmen sind zu beachten (siehe dazu auch Anmerkungen im Punkt 2.5).

Im Zuge von Baugrunduntersuchungen auf einem in Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden Grundstück wurde das Vorhandensein einer Ablaufleitung DN 200 vom

Schulzensee in den Sägersee offengelegt, welche das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet berührt. Position und Wirkung der Rohrleitung waren zu untersuchen. Der Wasser- und Bodenverband hat eine geohydrologische Stellungnahme in Auftrag gegeben. Der Förderverein „Feldberg - Uckermärkische Seenlandschaft e.V. c/o Naturpark Feldberger Seenlandschaft“, Bearbeiter: Herr Hinz, hat im Ergebnis der Untersuchungen festgestellt, dass „wie in der Vergangenheit ein gefährlicher Wasseranstieg des Schulzensees nicht zu befürchten ist. Die vorhandene Rohrleitung ist zum Schutz vor Hochwasserereignissen offensichtlich nicht erforderlich“ (konkrete geohydrologische Verhältnisse siehe im einzelnen Stellungnahme). Im Bebauungsplan wird der Verlauf der funktionslosen Leitung kenntlich gemacht; Festsetzungen von Leitungsrechten erfolgen nicht.

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde / Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlasten und / oder altlastverdächtige Flächen. Werden im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreise Mecklenburg Strelitz, Umweltamt zu benachrichtigen.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb der weiteren Wasserschutzzone der Wasserfassung Godendorf, im Norden unmittelbar an die engere Wasserschutzzone angrenzend. Dem Sorgfallsgebot des § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Rechnung zu tragen. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Belange des Landeswaldgesetzes von M-V werden nicht berührt.

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung im Ortsteil Teerofen abschließend regeln. Mit der geplanten Bebauung entlang der Dorfstraße werden vorhandene Siedlungsflächen sinnvoll ergänzt und abgerundet.

Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für die Wohnnutzung. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind Wohnbebauungen vorhanden. Die derzeitige Ortsstruktur ist insgesamt geprägt von einer Durchmischung von Wohn- und Erholungsnutzungen (touristische Gewerbeflächen). Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Die natürlichen Gegebenheiten des landschaftlichen Raumes sollen beachtet und eine sinnvolle Einordnung ermöglicht werden. Zur Einbindung der baulichen Maßnahmen werden in die Satzung grünordnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Größe der Baugrundstücke

Die Ortsteile Godendorfer Papiermühle, Teerofen und Schneidemühle bilden eine aufgereichte Siedlungskette in attraktiver landschaftlicher Lage zwischen Schliesee, Sägersee, Großem Schwaberower See, Schulzensee und Röthsee. Durch die in Nachbarschaft zu den von der Wohnnutzung geprägten Ortsbereichen entstandenen Erholungsnutzungen ist ein annähernd zusammenhängender Siedlungsbereich entstanden. Teerofen liegt mittig in diesem Gebilde, zwischen Sägersee und Schulzensee.

Die bebauten Bereiche nördlich und südlich des Plangebietes und die Flächen zwischen Dorfstraße und Sägersee werden ausschließlich von der Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet ist dem Ortsbereich mit zuzuordnen. Die noch un bebauten Flächen an der Dorfstraße sollen vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten werden. Die Entwicklung eines reinen Wohngebietes ist aber nicht beabsichtigt; neben der Wohnnutzung sollen in Verträglichkeit weitere Nutzungen allgemein zulässig sein.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen; zulässig sind außerdem der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach BauNVO können ausnahmsweise weitere Nutzungen zugelassen werden. Im Plangebiet werden ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung gestattet. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sein, da durch diese Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzungen zu erwarten sind (zum Beispiel höheres Verkehrsaufkommen).

Nach BauNVO wird im WA-Gebiet eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 gestattet. Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl abweichend von dieser Regelung mit 0,3 bestimmt, um eine dem Standort angemessene Bebauungsdichte (lockere Bebauung in Anpassung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen) zu erreichen. Es werden auch keine Überschreitungen zugelassen, damit eine harmonische Eingliederung in die vorhandenen Strukturen gewährleistet wird. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen.

Im Plangebiet werden Entwicklungen von kleinteiligen Strukturen (städtische Wohngebietsstrukturen) nicht gewünscht. Die Bebauungsstrukturen sollen dörflich geprägt bleiben, d.h. es sollen angemessene Grundstücksgrößen (Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten) entstehen.

Als angemessen werden Grundstücksgrößen $> 600 \text{ m}^2$ bestimmt. Damit wird u.a. auch gewährleistet, dass das Bauvolumen den zulässigen Rahmen nicht überschreitet; den Zielen von Raumordnung und Landesplanung kann entsprochen werden. In die Satzung werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

In Anpassung an die umgebende Bebauung wird die eingeschossige Bebauung festgesetzt.

2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Der besonderen Lage im Landschaftsraum angepasst sollen nur Einzel- und Doppelhausbebauungen zugelassen werden, die offene Bauweise wird vorgegeben. In Ergänzung der vorhandenen aufgelockerten Bebauungsstrukturen werden strenge Vorgaben zur Anordnung nicht für notwendig gehalten.

Für das Plangebiet wird ein zusammenhängendes Baufeld durch Baugrenzen vorgegeben. Es sollen große Grundstücke entstehen. Beabsichtigt ist die Teilung entlang der Dorfstraße, so dass die Zufahrten von der Dorfstraße aus erfolgen.

Die Anordnung der Hauptgebäude auf den einzelnen Grundstücken (Trauf- oder Giebelstellung) ist wählbar. Zur Dorfstraße und zur geschlossenen Gehölzpflanzung auf dem Grundstück 12/2 sollen jedoch ausreichende Abstände bleiben. Im Bebauungsplan werden die einzuhaltenden Abstände verbindlich vorgegeben.

Zur Dorfstraße soll ein Bereich von 8 Metern frei von jeglicher Bebauung bleiben. Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft die Dorfstraße als S-Kurve, die Sichtverhältnisse sind eingeschränkt. Bauungen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie würden die Sichtverhältnisse weiter einschränken. Durch das Abrücken der Bebauung von der Dorfstraße wirkt der Straßenraum weiträumiger. Dadurch sind bessere Sichtverhältnisse gegeben und zukünftige Bauungen im Straßenraum besser erlebbar (positive Auswirkungen auf das Ortsbild). Im Bauungsplan erfolgen Festsetzungen, dass Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig sind.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Landesbauordnung M-V sind die Gemeinden ermächtigt, "örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können und im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Gemeinde will den zukünftigen Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit gewähren. Regelungsbedarf wird aber gesehen in Bezug auf die Dächer und die Fassadengestaltung. Charakteristisch für die vorhandenen Wohnbauungen sind geneigte Dächer in harter Bedachung in Rot bis Braun und Anthrazit. Die ergänzenden Bauungen sollen ebenfalls geneigte Dächer haben. Es werden Neigungen von 27° bis 45° gestattet. Als Material werden Dachsteine und Dachziegel vorgegeben in den Farben Rot bis Braun und Anthrazit. Dachausführungen mit glasierten, blendenden oder reflektierenden Dachdeckungsmaterialien sollen nicht zugelassen werden.

In Bezug auf die Fassaden werden folgende Einschränkungen formuliert. Es sollen keine Vollholzhäuser entstehen und in Anpassung an die vorhandenen Bauungen werden Verklinkerungen nur in den Farben Rot bis Braun und darüber hinaus noch in Weiß gestattet. Die Fassadenansicht wird maßgeblich geprägt von der Sockelausbildung. "Turmartige" Fassaden mit hoch rausgezogenen Kellergeschossen beeinflussen das Ortsbild negativ. Deshalb soll der Sockel im Mittel maximal eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zum Dach und zur Fassade beziehen sich auf die Hauptgebäude, für Garagen und Nebengebäude werden keine Gestaltungsvorschriften erlassen.

Beabsichtigt ist, dass die neuen Gebäude im Straßenraum erlebbar sein sollen. Sie sollen in ausreichenden Abständen zur Straße liegen (siehe dazu bereits Anmerkungen unter Punkt 2.3). Es sollen weiterhin Bauvorschriften zur Höhe von Einfriedungen zur Dorfstraße formuliert werden. Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Es werden Zäune und Hecken bzw. beides in Kombination

zugelassen. Damit die Erlebbarkeit im Straßenraum gegeben bleibt, werden blickdichte Zäune nicht gestattet.

Die Landesbauordnung vom 06.05.1998 ist am 01. September 2006 außer Kraft getreten. Die Neufassung der Landesbauordnung hält zwar an dem Grundsatz fest, den öffentlichen Verkehrsraum von ruhenden Verkehr dadurch zu entlasten, baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zuzuordnen. Die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatznachweispflicht ist jedoch kein spezifisches bauordnungsrechtliches Anliegen mehr, sondern in die Hände der Gemeinden und Städte gelegt worden. Gemäß § 86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften über „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen...“ erlassen. In die örtlichen Bauvorschriften sollen deshalb folgende Festsetzungen mit aufgenommen werden:

„Pro Wohneinheit ist mindestens 1 PKW - Stellplatz nachzuweisen.“

Bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ist besonders § 6 LBauO M-V zu beachten; das Abstandsflächenrecht ist mit der Neufassung wesentlich geändert worden.

2.5 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die Dorfstraße gegeben, die Zufahrten erfolgen von der Dorfstraße aus. Im Bereich der Krümme werden Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen auf Grund der vorhandenen Böschungen und der eingeschränkten Sichtverhältnisse. In der Planzeichnung ist dieser Bereich gekennzeichnet worden. Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 12/2 über das Flurstück 12/5 wird in ihrem jetzigen Verlauf verbindlich festgesetzt. Das vorhandene Straßenprofil soll erhalten bleiben. Zwischen Gehweg und Grundstücksgrenzen bleibt ein Streifen von ca. 1,50 m Breite dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet. Hier befinden sich zum einen die Straßenleuchten, weiterhin wurden Sträucher und Bäume angepflanzt. Bei der Anordnung der neuen Zufahrten ist der Straßenbaumbestand zu beachten. Für die beiden größeren Linden werden verbindlich Erhaltungsgebote festgesetzt (siehe auch Punkt 2.6).

Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Godendorfer Teerofen ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Regenwasserableitungssysteme sind nicht vorhanden. Der Ortsteil ist fernmeldetechnisch erschlossen und elektroenergiemäßig

versorgt. Die Ver- und Entsorgung wird über den Anschluss an die vorhandenen Systeme erfolgen. Es gelten die Wasseranschlusssatzung und die Wasserabgabesatzung des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Das Abwasser ist ordnungsgemäß über eigene Abwasseranlagen zu entsorgen, ein Anschluss an die öffentliche zentrale Schmutzentwässerung ist nicht geplant.

Das Regenwasser sollte in geeigneten Behältern aufgefangen und auf den Grundstücken wieder verwendet bzw. versickert werden.

Die Löschwasserversorgung ist über den Sägersee gegeben.

Die Trinkwasserleitung DN 80 AZ ist in den öffentlichen Straßenraum um zu verlegen. Diese Maßnahme ist mit dem Wasserzweckverband Mecklenburg Strelitz rechtzeitig abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke lt. Wasserabgabesatzung der Beitragspflicht unterliegen. Von den Bauherren sind die Anträge für die Herstellung des Wasseranschlusses bzw. die Entwässerungsanträge beim Wasserzweckverband einzureichen. Kleinkläranlagen sind bei der Wasserbehörde zu beantragen und Sammelgruben anzuzeigen.

Bei der Vorhaben konkreten Planung (Erschließungsplanung) ist der Anlagenbestand der e-on E.DIS AG und der Deutschen Telekom AG zu beachten. Für die Unterbringung neuer Leitungen sind geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen. Umverlegungen sind rechtzeitig zu beantragen, bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die Hinweise und Richtlinien des Versorgungsunternehmens zu beachten. Bei Baumpflanzungen sind zu Energiekabel z.B. Sicherheitsabstände von 2,5 m einzuhalten. Bei Nichteinhaltung dieses Sicherheitsabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

2.6 Grünkonzept / Ausgleichsmaßnahmen

Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teile der Bauflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (Verkehrsfläche) liegenden Grünflächen sollen mit Rasen begrünt und Bäumen bepflanzt bleiben (siehe Straßenprofil).

Pflanzbindungen

Das Plangebiet wird von bebauten Grundstücken eingegrenzt. Bei den auf dem östlich angrenzenden Grundstück vorgenommenen Gehölzanzpflanzungen sind Randflächen des im Plangebiet liegenden Flurstücks 12/15 mit einbezogen worden. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze.

An der Dorfstraße sind Bäume und Sträucher angepflanzt worden. Zwei Linden sind bereits sehr markant. Die vorhanden Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Eingehens durch den Grundstückseigentümer wieder nachzupflanzen. Da Standorte von neuen Zufahrten gefährdet sein können, wird ausnahmsweise das Entfernen dieses Baumes (außer der zwei markanten Linden !) gestattet. Der jeweilige verursachende Grundstückseigentümer hat dann an anderer Stelle zwischen Gehweg und Grundstücksgrenze eine Ersatzpflanzung für den entfernten Baum vorzunehmen. Im Bebauungsplan erfolgen entsprechende Festsetzungen.

In Ergänzung der Straßenbepflanzung werden weitere Baumpflanzungen festgesetzt. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Winterlinden *Tilia cordata* 'Erecta' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Es ist davon auszugehen, dass die in der Dorfstraße liegenden Energiekabeln durch geeignete Maßnahmen geschützt werden müssen.

Zusätzlich sind auf jedem Baugrundstück ein mittelgroßer Laubbaum als Hochstamm und 40m² Hecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Aus folgenden Arten kann der Grundstückseigentümer auswählen:

Bäume:	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Betula pendula</i>	Birke
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
	Obstbäume	
Sträucher:	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
	<i>Rosa glauca</i>	Wein – Rose
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Der Stammumfang bei Obstbäumen muss mindestens 10 -12 cm betragen, bei den übrigen Bäumen 18 -20 cm. Die Pflanzdichte bei den Sträucher soll 1 Stück je 2 m² betragen.

Der Standort der Gehölze kann frei gewählt werden. Die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken sind vom jeweiligen Eigentümer auszuführen und gehören daher nicht zu den Sammelausgleichsmaßnahmen (siehe dazu nachfolgende Ausführungen).

Die Anpflanzgebote sind vom Grundstückseigentümer im Rahmen der Erschließung bzw. spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu realisieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Die Gemeinde hat zwei Bereiche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgewählt, die genannten Flächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Godendorf:

- der Bereich zwischen der Kreisstraße 13 im Ortsteil Godendorfer Papiermühle und dem Sägersee (Flurstücke 25 und 37/1, Flur 4, Gemarkung Godendorf)
- der Spielplatz östlich von Godendorf (Flurstück 64, Flur 1, Gemarkung Godendorf).

Der Schliesee und der Sägersee sind innerhalb der Ortslage Godendorfer Papiermühle durch den Godendorfer Mühlenbach miteinander verbunden. Östlich dieses Fließgewässers führt ein unbefestigter Weg von der Dorfstraße (K13) zum Sägersee. Entlang dieses Weges sind 12 Birken *Betula pendula* mit einem Abstand von ca. 15 m als Reihe zu pflanzen. Weitere 8 Birken sind als Gruppen auf dem sogenannten Schulberg nordöstlich des Sägersees zu pflanzen. Als Pflanzqualität wurde für die Birken der Hochstamm mit Ballen , Stammumfang 10 –12 cm festgesetzt, da die Verwendung von größerem Pflanzgut erfahrungsgemäß mit großen Ausfällen verbunden ist. Zum Ausgleich der geringen Pflanzgröße wird bei der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen (siehe Punkt 3.2.5.2) für diese 20 Bäume nur eine Fläche von 15 m² zu Grunde gelegt.

Der Spielplatz östlich von Godendorf ist auf drei Seiten von Böschungen begrenzt. Auf dem Flurstück 64 der Flur 1, Gemarkung Godendorf, mit einer Gesamtfläche von 12.102 m² ist eine Fläche von 300 m² mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies betrifft sowohl die Böschung am Rand des Spielplatzes als auch den Streifen zwischen der Straße und der Spielfläche.

Folgende an einen trockenen Standort angepassten Gehölzarten werden verwendet:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa glauca	Wein – Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Godendorf gemäß § 135 a Abs. 2 BauGB und in Anwendung der §§ 135 b und c BauGB.

Die auf den Flurstücken 5 der Flur 8 (Ergänzung der Baumreihe im Plangebiet entlang der Dorfstraße), auf den Flurstücken 25 und 37/1 der Flur 4 (20 Birken im Ortsteil Godendorfer Papiermühle) und auf dem Flurstück 64 der Flur 1 (300 m² Gehölzpflanzung im Bereich des Spielplatzes) auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den auf den Flurstücken 5 und 12/15, Flur 8, Gemarkung Godendorf festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

2.7 Flächenbilanz

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 0,88 ha	100,0 %
- öffentliche Verkehrsfläche (Dorfstr. einschl. Gehweg, Pflanzstreifen und Zufahrt Flurstück 12/2)	ca. 0,16 ha	18,2 %
- Allgemeines Wohngebiet (einschl. vorhandene Gehölzpflanzungen)	ca. 0,72 ha	81,8 %

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Für die ehemals als Festwiese genutzte Fläche im Ortsteil Godendorf Teerofen soll ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Da die Vorhaltung dieser Nutzung heute nicht mehr gegeben ist, sollen diese Flächen für eine Bebauung bestimmt werden. Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Kapazität von 4 bis maximal 8 WE und einer Grundflächenzahl von 0,3 in Ergänzung der vorhandenen bebauten Strukturen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha und gliedert sich in ca. 0,72 ha Allgemeines Wohngebiet und ca. 0,16 ha Verkehrsfläche.

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2.0 der Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden. Mit der Überplanung der ehemaligen Festwiese wird dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) dürfen an Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Über die Ausnahmen entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde. Das Plangebiet liegt wie weite Teile der Ortslage Teerofen teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Säger-Sees. Der Landkreis Mecklenburg Strelitz hat für das geplante Wohngebiet eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Fachplanungen:

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan "Mecklenburgische Seenplatte" enthält in Punkt 2.6.1.6 "Naturschutzrechtliche Anforderungen an die Raumnutzungen Siedlungswesen, Industrie und Gewerbe" u.a. die Aussage, dass neue Bebauungsflächen durch Gestaltungsfestsetzungen und Begrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild und in die vorhandenen Siedlungsflächen harmonisch einzubinden sind. Grünstreifen sind zu erhalten und mit der freien Landschaft zu verbinden.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Godendorf nicht vor.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.2.1.1 Schutzgut Mensch:

Die Gemeinde Godendorf hat 229 Einwohner (Stand: 31.12.2005).

Davon leben 49 Personen im Ortsbereich Teerofen.

Gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen besonders schutzbedürftig. Zur Ermittlung der Empfindlichkeit der Siedlungsflächen gegenüber Immissionen wurde die vorhandene und geplante Nutzung der Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Störempfindlichkeit bzw. ihrer Schutzbedürftigkeit bewertet.

Das Plangebiet wird von vorhandenen Wohngrundstücken begrenzt. Südlich der Ortslage befinden sich Erholungsgrundstücke.

Wohnbauflächen und Erholungsflächen sind Siedlungsflächen gleicher Schutzbedürftigkeit; Wohnbauflächen und Erholungsflächen sind der Kategorie "Siedlungsflächen mit hoher Schutzbedürftigkeit" zuzuordnen.

Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind in den Gebieten folgende Orientierungswerte maßgebend:

Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A) tags	45 bzw. 40 dB(A) nachts
Wochenendhausgebiete / Ferienhausgebiete	40 dB(A) tags	40 bzw. 35 dB(A) nachts

In Nachbarschaft der Ortslage und des Plangebietes befinden sich keine Gewerbegebiete. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die vorhandenen bebauten Strukturen ein. Die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander ist gegeben.

3.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Plangebietes wurden folgende Biotoptypen erfasst:

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

Die unbebaute, mit Gräsern bewachsene Fläche in der Ortslage Teerofen wurde ehemals als Festwiese genutzt. Entlang der Dorfstraße stehen in unregelmäßigen Abständen insgesamt 11 junge Linden und einige Ziersträucher. Die beiden größten Linden weisen Stammumfänge von 29 bzw. 40 cm auf, die übrigen Bäume sind wesentlich kleiner.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein vorwiegend aus Kiefern sowie aus Fichten und Pappeln bestehendes Gehölz, das sich auf dem angrenzenden Flurstück 12/2 fortsetzt.

14.7.5 Straße

Die Dorfstraße besteht aus 3,50 m Fahrbahn und 1,00 m Gehweg. Der 1,50 m breite Grünstreifen dazwischen ist mit Gras bewachsen.

Spezielle Erhebungen zur Fauna sind nicht erfolgt. Die Gemeinde Godendorf geht davon aus, dass vom Aussterben bedrohte oder sonstige gefährdete Tierarten im Plangebiet nicht vorkommen und eine Bewertung der faunistischen Bedeutung des Gebietes an Hand der Biotoptypen vorgenommen werden kann.

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen den folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Mittleres Biotoppotenzial
 - 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
2. Geringes Biotoppotenzial
 - 13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
 - 14.7.5 Straße

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts wie

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 9 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sowie
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Die Seenkette westlich der Ortslage Godendorf Teerofen liegt innerhalb des FFH-Gebietes DE 2745-371 „Sandergebiet südlich von Serrahn“. Der Ortsteil Godendorf Teerofen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH-Gebiet, die Abstände zum Plangebiet betragen ca. 60 – 80 m.

Gegenwärtig beträgt der Anteil der Vegetationsfläche ca. 7.520 m² bzw. 85,5 %. Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche auf 5.348 m² bzw. 60,8 % der Gesamtfläche. Der Rückgang betrifft ausschließlich Flächen mit einem geringen bis mittleren Biotoppotenzial. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht zu erwarten.

3.2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanders zwischen der äußeren und der inneren Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Es steht Sandersand über Geschiebemergel an.

Die Auswertungskarte der Bodenschätzung weist für das Plangebiet keine Aussagen auf. Es handelt sich im Gebiet um Godendorf jedoch allgemein um leichte Böden mit einem geringen Ertragspotenzial.

Gegenwärtig sind von dem ca. 8.800 m² umfassenden Plangebiet ca. 1.280 m² versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 14,5 %.

Wenn das Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann insgesamt eine Fläche von ca. 3.452 m² überbaut und versiegelt werden. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 39,2 % und einem Anstieg um 2.172 m² bzw. 24,7 %. Die Flächenversiegelung stellt auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit eine erhebliche nachhaltige Umweltauswirkung dar.

3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das geplante Wohngebiet liegt, wie weite Teile der Ortslage Teerofen, innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Säger-Sees. Die Ausnahmegenehmigung nach § 19 LNatG M-V ist erteilt worden.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Hydrologischen Kartierung M 1:50 000 (HK 50), Karte der Grundwassergefährdung. Sie gibt den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche. Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

- A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt
- B.: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt
- C.: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Das gesamte Plangebiet ist dem Standorttyp A 1 (ungespanntes Grundwasser im Lockergestein, Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %, Flurabstand > 2-5 m) zuzurechnen. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der zwischen den Ortsteilen Godendorfer Papiermühle und Teerofen gelegenen Wasserfassung.

Die Trinkwasserschutzzone II endet ca. 10 m nördlich des Geltungsbereiches.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene zusätzliche Versiegelung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, zur Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Auf Grund der hydrogeologischen Bedingungen kann das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden, so dass die Grundwasserneubildung nicht vermindert wird.

Das anfallende Abwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

3.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist auf Grund der geringen Größe der zusätzlichen Bauflächen nicht zu erwarten.

Hinsichtlich von Luftschadstoffen dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

3.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Dorfbild wird geprägt von straßenbegleitenden Wohngebäuden. Das Plangebiet stellt eine ungenutzte Grünfläche innerhalb der Ortslage dar. Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche kann eine extensive Siedlungsentwicklung vermieden werden. Durch die Grundflächenzahl von 0,3 wird eine lockere Bebauung festgesetzt, die sich an die dörflichen Bebauungsstrukturen anpasst.

3.2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen beide Arten von Denkmälern im Plangebiet nicht vor.

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen

- Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 0,22 ha
- Reduzierung der Vegetationsfläche um ca. 0,22 ha

3.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- keine Vergrößerung der Versiegelung
- keine Reduzierung der Vegetationsfläche

3.2.3 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

Wie in Punkt 3.2.1.2 beschrieben, liegt die Seerinne westlich der Ortslage Godendorf Teerofen innerhalb des FFH-Gebietes DE 2745-371 "Sandergebiet südlich von Serrahn " mit einer Gesamtgröße von 2462 ha.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.

Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er grundsätzlich unzulässig.

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004.

Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 16 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit eines Planes im Rahmen der Hauptprüfung trifft bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Gemeinde.

Die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen und damit für die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wesentlichen Bestandteile des FFH-Gebietes sind die FFH-Arten und –Lebensraumtypen. Das FFH-Gebiet " Sandergebiet südlich von Serrahn " umfasst folgende FFH-Lebensraumtypen:

Code	Bezeichnung
3130	Oligo-bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der Littorelletea uniflorae und / oder der Isoeto-Nanojuncetea
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3160	Dystrophe Seen und Teiche
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Carex davallianae</i>
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
91DO*	Moorwälder
91EO*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> Alno-Padion (<i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

Als FFH-Arten werden genannt:

Gemeine Flussmuschel, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut, Große Moosjungfer, Eremit, Steinbeißer, Kammmolch, Fischotter, Biber, Bachneunauge, Mopsfledermaus.

* prioritärer Lebensraumtyp

Im Rahmen der Vorprüfung wurde zunächst festgestellt, dass das Vorhaben die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG teilweise erfüllt:

- Es handelt sich nicht um eine Handlung innerhalb eines Natura 2000-Gebietes.
- Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff kann aber durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
- Es handelt sich nicht um nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen bzw. nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung.

In einem weiteren Schritt ist daher festzustellen, ob das Vorhaben geeignet ist, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbei zu führen.

In der Anlage 5 B des Erlasses vom 16.07.2002 sind Beispiele für Vorhaben aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 18 LNatG M-V

und § 34 BNatSchG zu führen. Dazu zählen bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBauO M-V außerhalb eines Mindestabstandes von 300 m (5 B Nr. 1.8).

Das geplante Wohngebiet weist zum FFH-Gebiet einen Abstand von 60 – 80 m auf. In der Regel ist ein Vorhaben dieser Art geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbei zu führen. Die Gemeinde Godendorf geht jedoch davon aus, dass hier ein atypischer Fall vorliegt:

- Der Ortsteil Teerofen existiert seit mehreren Jahrhunderten.
- Die nordwestlich des Plangebietes vorhandene Bebauung grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet.
- Mit der geplanten Bebauung entwickelt sich das Dorf vom Schutzgebiet weg.
- Mit dem Bebauungsplan werden unbebaute Flächen innerhalb der bebauten Strukturen für ergänzende Bebauungen vorgesehen, angrenzende Siedlungsflächen werden weiter entwickelt und eine Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle kann dadurch vermieden werden.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
- Die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb der Ortslage führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und der FFH-Arten.

Es wird festgestellt, dass mit dem B-Plan "Godendorf Teerofen" ein atypischer Fall vorliegt, der nicht geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbei zu führen.

Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 35 BNatSchG i.V. mit den §§ 18 und 28 LNatG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 – 38 BNatSchG in M-V", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004, wurde seitens des Bürgermeisters der Gemeinde Godendorf geprüft, ob für den Bebauungsplan "Godendorf Teerofen" eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt werden muss. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Gemeinde Godendorf festgestellt, dass der Bebauungsplan kein Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG ist, so dass eine FFH-Hauptprüfung entfallen kann.

3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles weder vermeiden noch verringern. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden durch die Inanspruchnahme von anthropogen vorbelasteten Flächen minimiert. Dies trifft auch auf die Auswirkungen durch die Reduzierung der Vegetationsfläche zu, da davon ausschließlich Flächen mit einem geringen bis mittleren Biotoppotenzial betroffen sind. Im B-Plan werden Pflanzgebote zur Ergänzung des Baumbestandes an der Dorfstraße sowie zur Begrünung der Baugrundstücke festgesetzt. Damit kann der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig erbracht werden. Daher werden auf den Flurstücken 25 und 37/1 der Flur 4, Gemarkung Godendorf (Ortsteil Godendorfer Papiermühle) insgesamt 20 Birken angepflanzt. Außerdem wird auf dem Flurstück 64 der Flur 1, Gemarkung Godendorf (Spielplatz in Godendorf) eine Fläche von 300 m² mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

3.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsfläche umfasst 7.240 m² und kann zu maximal 30 % versiegelt werden.

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

3.2.5.1 Ermittlungen des Kompensationsbedarfes

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp Bezeichnung	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
13.10.2.	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	2.172	1	(1,5+0,5)x0,75	3258
Kompensationsflächenbedarf gesamt					3258

3.2.5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
1. Anpflanzen von 10 Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches (25 m ² Baum)	250	2	3	1	750
2. Anpflanzen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes	240	2	3	1	720
3. Anpflanzen von 20 Bäumen im OT Godendorfer Papiermühle (15 m ² / Baum)	300	2	3	1	900
4. Anpflanzen von Gehölzen im OT Godendorf (Spielplatz)	300	2	3	1	900
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)					3270

3.2.5.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 3.2.5.1 = 3258 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 3.2.5.2 = 3270 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme dem Biotopwert vor der Maßnahme entspricht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen somit ausgeglichen.

3.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Nr. 3 überplant einen Teil der Ortslage Teerofen. Für das geplante Wohngebiet wird eine ungenutzte Grünfläche in Anspruch genommen, so dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind.

So weit alternative Festsetzungen zum Beispiel zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Ausgleichsmaßnahmen denkbar sind, wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten geprüft. In Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die den Grundstückseigentümern möglichst viel Spielraum lässt.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.3.3 Zusammenfassung

Für einen Teil der Ortslage Godendorf Teerofen wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das 0,88 ha umfassende Plangebiet gliedert sich in 0,72 ha Baufläche und 0,16 ha Verkehrsfläche.

Detaillierte Angaben zur Planung sind Punkt 2.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthält Punkt 3.1.1 des Umweltberichts.

Da ortspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet. Sie sind einschließlich ihrer Berücksichtigung in Punkt 3.1.2 dargelegt. Die bauliche Entwicklung auf einer ungenutzten Fläche entspricht dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden und somit dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Punkt 3.2 des Umweltberichts enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Erfasst wurden die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter kommen nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Folgendes ist besonders hervor zu heben:

- Mit den Wohnbauflächen und Erholungsflächen dominieren in der Ortslage Teerofen die Flächen mit einer hohen Schutzbedürftigkeit.
- Das Plangebiet umfasst mit den Biotopen der Siedlungsbereiche vorwiegend Flächen mit einem mittleren bis geringen Biotoppotenzial.
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Zu den Auswirkungen der Planung gehören im Wesentlichen:

- Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 0,22 ha auf 0,35 ha bzw. 39,2 % des Plangebietes.

- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um ca. 0,22 ha auf 0,54 ha bzw. 60,8 % der Gesamtfläche. Eingriffe in den Gehölzbestand sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung und die Reduzierung der Vegetationsfläche.

Im Punkt 3.2.3 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben:

- Die zusätzliche Versiegelung lässt sich weder vermeiden noch ausgleichen. Durch die Inanspruchnahme der durch menschliche Einflussnahme überformten Flächen werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft verringert.
- Die vorhandenen Linden in der Dorfstraße sind durch vier weitere Bäume zu ergänzen.
- Da damit die Eingriffe nicht vollständig kompensiert werden können, sind auf den Flurstücken 25 und 37/1 der Flur 4 (Ortsteil Godendorfer Papiermühle) 20 Birken zu pflanzen. Außerdem ist auf dem Flurstück 64 der Flur 1, Gemarkung Godendorf zur Eingrünung des Spielplatzes eine Fläche von 300 m² mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Auf jedem Baugrundstück sind ein mittelgroßer Laubbaum und 40 m² Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 3.2.3) wurde festgestellt, dass das geplante Wohngebiet nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 2745-371 "Sandergebiet südlich von Serrahn" in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde als Punkt 3.2.5 in den Umweltbericht eingefügt, da gemäß § 1 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und des Gesamtumfangs der Kompensation zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

In Punkt 3.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten wird erläutert, dass Alternativen zum Standort nicht möglich sind. Alternative Festsetzungen zum Beispiel zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zu Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft.

Als technisches Verfahren bei der Umweltprüfung wird in Punkt 3.3.1 die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) genannt.

Die Umweltüberwachung (Punkt 3.3.2) beschränkt sich auf die Kontrolle der Pflanzgebote.