

**Genehmigungsfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
der Gemeinde Godendorf für den**

**Ortsteil Godendorf
(Arbeitsstand April 2003)**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



Siegel

**Ehrenamtlicher Bürgermeister
Godendorf, 01.10.2003**


.....

Name

Gliederung

- Anlass und Ziel
- Begründung
- Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- Städtebauliche Situation
- Klarstellung und Ergänzung
 - Klarstellungsbereich
 - Ergänzungsbereich

5.2.1 Kurzcharakteristik

5.2.2 Eingriff und Ausgleich

5.3 Satzung

- Verfahrensablauf
- Anlagen
 - Satzungsplan
 - Ermittlungsschema Eingriff - Ausgleich

1 Anlass und Ziel

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Godendorf ist heute nicht gesichert. Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Godendorf zugrunde gelegt, welcher das Gesamtverfahren nicht komplett durchlaufen hat. Ausweislich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Godendorf wurde diese Satzung erstellt.

Der Flächennutzungsplan beschreibt für alle fünf Ortsteile die Funktion als kleinstrukturierte, dörfliche Ansiedlung mit außerordentlichem landschaftsbezogenen Erholungswert. Dieser Funktionsbeschreibung folgt auch vorliegender Satzungsentwurf.

Für die Ortslage Godendorf existiert darüber hinaus ein Rahmenplan, der u. a. empfiehlt, die Wohnbebauung zu erweitern. Auch dieser Ansatz wird mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung fortentwickelt. Unter Nutzung vorhandener erschlossener Standortreserven soll Godendorf auch zukünftig diese Priorität haben, und durch das Satzungsverfahren sollen die Voraussetzungen für eine Lücken- und Ergänzungsbebauung geprüft und erklärt werden.

2 Begründung

Godendorf erfuhr durch die Einwohnerentwicklung des letzten Jahrzehnts auch baulich Zuwachs. Bisher konnten die baulichen Aktivitäten durch Bebauung innerhalb bestehender Flächen befriedigt werden. Zum Teil bestehen heute noch Baulücken in der Ortslage, die als Bauland geeignet sind. Diese liegen zum Teil randlich ohne baulichen Zusammenhang zum Dorf im Außenbereich.

Für den Baulandbedarf der nächsten Jahre sollen vorrangig Flächen an der Haupteinschließung "Dorfstraße" genutzt werden. Durch das Satzungsverfahren sollen gleichermaßen:

- der Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und
- die Bebaubarkeit einzelner Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3

geklärt und festgesetzt werden, d. h., beide Satzungsverfahren werden miteinander verbunden.

3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Innerhalb der Gemeinde Godendorf, die aus mehreren Ortsteilen besteht, ist Godendorf, gemessen an seinen Einwohnern, die zweitgrößte Ortslage der Gemeinde. Schon sehr früh wurde die Lagegunst der Ortslage erkannt und durch die ansässige Wirtschaftsform des Landgutes befestigt und unterstrichen.

Godendorf liegt ca. 2,5 km östlich der Bundesstraße 96. Der Ortsteil grenzt direkt an den Godendorfer See, der sich hier im nordwestlichen Bereich befindet. Die Stadt Neustrelitz befindet sich ca. 10 Kilometer in nordwestlicher Richtung. In südlicher Ausdehnung ca. 7,5 Kilometer befindet sich die Stadt Fürstenberg. Die Ortslage ist Teil der Feldberger Seenlandschaft und somit Teil des Naturparks Feldberger Seenlandschaften.

Zur Zeit leben in:

Godendorf -Papiermühle	62 Einwohner (EW)
Godendorf	44 (EW)
Teerofen	40 (EW)
Düsterförde	26 (EW)
Schneidemühle-Waldesruh	25 (EW)

Die Gemeinde Godendorf erlebte in bezug auf seine Einwohnerentwicklung positive Wachstumseffekte. Von 1985 bis September 2002 stieg die Anzahl der Einwohner um ca. 46,0 Prozent. Der größte Zuwachs wurde in den Jahren 1985 bis 1990 erzielt, hier mit rund 24 Prozent. Im Jahr 1990 -1995 betrug der Zuwachs dann ca. 13 Prozent. In den Jahren 1995 bis 2000 betrug der Zuwachs ca. 2,5 Prozent mit einem erneuten Aufschwung in 2000 – 2002 von 10,8 Prozent. Insgesamt ist also ein positives Saldo der Einwohnerzahl zu konstatieren.

Laut Gebäude- und Wohnraumzählung aus dem Jahr 1995 besaß die Gemeinde 58 Wohngebäude mit 78 Wohnungen und damit eine Belegungsquote (Einwohner/Wohneinheiten) von 2,2. Für die notwendige einfache Reproduktion des Bestandes und die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung ist eine etwa 10 %ige Baulandreserve zu schaffen. Das entspräche etwa 10 Gebäuden oder ca. 7800 qm Baufläche, gemessen an den in Godendorf vorherrschenden Grundstücks-/Gebäudeverhältnissen.

4 Städtebauliche Situation

Godendorf ist auch heute noch als Gutsdorf erkennbar. Dennoch gehen die baulichen Entwicklungsimpulse nunmehr nicht mehr vom Gut selbst aus. Godendorf hat durch die Bebauung im südwestlichen Bereich der Ortslage und im zentralen Bereich der Haupteerschließung eine bauliche Aufwertung erfahren. Hier wurde vor allem die bestehende Bausubstanz nachgenutzt und dorftypisch fortentwickelt. Im südwestlichen Bereich Godendorfs befindet sich der einzige Neubau der Ortslage. Er besteht aus einem Einfamilienhaus, das straßenständig zur Haupteerschließung ausgerichtet ist.

Der nicht wirksame Flächennutzungsplan setzt für die Ortslage beidseitig der Haupteerschließung "gemischte Bauflächen" (M) fest. Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch der Charakter eines Dorfgebietes gesichert bleibt. Dabei ist die Neuansiedlung von Haupterwerbsbetrieben im Klarstellungs- und Ergänzungsbereich nicht empfehlenswert, da sich dann Konfliktsituationen mit der tendenziell wachsenden Bedeutung der Wohnfunktion ergeben könnten. Aber auch ohne direkt im Ort ansässige Haupterwerbsbetriebe ist durch die

Nutzung der Felder, durch Transporte und durch eine für den Eigenbedarf vorhandene Bewirtschaftung von kleineren Flächen oder Haltung von Vieh eine relativ intensive Beeinflussung durch die Landwirtschaft gegeben.

5 Klarstellung und Ergänzung

5.1 Klarstellungsbereich

Zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zählt alle Bebauung, die nach Anzahl und Anordnung der vorhandenen Bauten eine organische Siedlungsstruktur und damit städtebauliches Gewicht hat.

Ein Bebauungszusammenhang ist dann gegeben, wenn trotz vorhandener Baulücken noch der Eindruck der Geschlossenheit gegeben ist. Der Innenbereich ist nicht mit der Baufläche lt. Flächennutzungsplan identisch. Insbesondere werden rückwärtige Gartenbereiche und randliche Lücken nicht in diesen einbezogen. Letztere können in begrenztem Umfang durch eine Ergänzungssatzung nach den Grundsätzen des § 34 bebaubar werden und dem Innenbereich zuwachsen. Soweit Bebauungspläne bestehen, sind deren Flächen aus dem Innenbereich ausgeschlossen, weil sich ihre bauliche Nutzung nach der entsprechenden Satzung regelt. B-Pläne liegen für Godendorf nicht vor und sind auch zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

Zum Innenbereich von Godendorf gehören die straßenbegleitenden, bebauten Flächen entlang der

- der MST 13
- der Dorfstraße (MST 13) in Richtung Dabelow als auch der nördliche Abzweig der Dorfstraße in Richtung Godendorfer See.

Dabei wurden sehr tiefe rückwärtige Gartenbereiche, die größeren unbebauten Innenflächen und die Freiflächen ausgeklammert. Das betrifft auch das ehemalige Landgut am östlichem Endpunkt der Ortslage, weil diese Fläche auch zukünftig nur über eine Privilegierung nach § 35 baulich genutzt wird.

5.2 Ergänzungsbereiche

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen ergänzend in den Innenbereich einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Ordnung des eingrenzenden Bereichs entsprechend geprägt werden, also nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche klar bestimmt sind und ihre Erschließung gesichert ist. Die Neubebauung hat sich in die weite Umgebung einzufügen.

Die Gemeinde möchte den Innenbereich durch 2 Teilflächen (Nr. 3 und 4) an der Dorfstraße (MST 13) und 3 Teilflächen (Nr. 1, 2 und 5) am nördlichen Abzweig der Dorfstraße (Straße an der Husarenbrücke) ergänzen.

5.2.1 Kurzcharakteristik

Fläche 1: Am Endpunkt des Abzweigs der Dorfstraße "Straße an der Husarenbrücke"

Lage: Am nordöstlichen Endpunkt der Ortslage, östlich der Dorfstraße (Straße an der Husarenbrücke)

gegenwärtige
Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker oder Grünland,

Größe: ca. $29 \times 24 = 692 \text{ m}^2$

zukünftige
Bebauung: ca. 1 EH mit ca. 692 m^2 Grundstücksfläche

Fläche 2: Am Endpunkt des Abzweigs der Dorfstraße "Straße an der Husarenbrücke"

Lage: Am nordöstlichen Endpunkt der Ortslage, westlich der Dorfstraße (Straße an der Husarenbrücke)

gegenwärtige
Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker oder Grünland;

Größe: ca. $25 \times 26 = 660 \text{ m}^2$

zukünftige
Bebauung: ca. 1 EH mit ca. 660 m^2 Grundstücksfläche

Fläche 3: Abzweig Dorfstraße "Straße an der Husarenbrücke"

Lage: Höhe Abzweig Dorfstraße (MST 13) – "Straße an der Husarenbrücke"

gegenwärtige
Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker oder Grünland;
vorhandener Graben (Gewässer 2. Ordnung – Abstandsflächenregelung
gemäß LWaG § 81)

Größe: ca. $67 \times 29 = 1939 \text{ m}^2$

zukünftige
Bebauung: ca. 2 EH mit ca. 780 m^2 Grundstücksfläche

Fläche 4: südlicher Ortseingang

Lage:	südlicher Ortseingang Dorfstraße (MST 13) – südöstlich der Erschließungsstraße
gegenwärtige Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker oder Grünland; vorhandener Graben (Gewässer 2. Ordnung – Abstandsflächenregelung gemäß LWaG § 81)
Größe:	ca. $43 \times 22 = 954 \text{ m}^2$
zukünftige Bebauung:	ca. 1 EH mit ca. 954 m^2 Grundstücksfläche

Fläche 5: nord – westliche Dorfstraße ("Straße an der Husarenbrücke")

Lage:	nordwestliche Dorfstraße (Straße an der Husarenbrücke), westlich der Dorfstraße
gegenwärtige Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker oder Grünland
Größe:	ca. $41 \times 24 = 994 \text{ m}^2$
zukünftige Bebauung:	ca. 1 EH mit ca. 994 m^2 Grundstücksfläche

5.2.2 Eingriff und Ausgleich

Allgemeine Einschätzung

Eine detaillierte Berechnung nach der Landesmethode zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, wie sie bei Bebauungsplänen im Rahmen des Grünordnungsplanes vorgenommen wird, findet üblicherweise bei Ergänzungssatzungen nicht statt. Es wurden jedoch grundsätzliche Erkenntnisse aus B-Plänen vergleichend herangezogen und auf dieser Basis eine differenzierte, standortbezogene Einschätzung vorgenommen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der Versiegelung bei Ergänzungsflächen wesentlich geringer ist als bei Bebauungsplänen, weil die Straßen schon vorhanden sind und die Bebauungsdichte eher geringer ausfällt.

Die Versiegelung des Grundstückes durch das Haus, Nebengebäude, die Terrasse, Zufahrt und ähnliche Baulichkeiten dürfte sich kaum wesentlich von Parzellen im B-Plangebiet unterscheiden und liegt bei ca. $180 - 200 \text{ m}^2$.

Eingriffsabschätzung

Bei der vorrangig anzutreffenden Nutzung als Acker, Grünland oder Nutzgarten besteht ein geringes Konfliktpotential. Der Eingriff besteht im wesentlichen in einer Versiegelung von ca. 200 m² des Freiraumes, durch die vor allem das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Innerhalb der Baufläche und in deren unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine geschützten Naturgüter oder sonstige Biotop bzw. ökologisch besonders bedeutsame Nutzungen, die durch die Bebauung eine wesentliche Beeinträchtigung erfahren. Durch die Lage im Einflussbereich vorhandener Bebauung und weil die Flächen bewirtschaftet werden, sind bereits Störungen der natürlichen Verhältnisse gegeben.

Infolge der Nutzung der vorhandenen Straßen und Leitungen fällt der Eingriff vergleichsweise zu Neubaugebieten geringer aus. Es gibt keine versiegelten Flächen, deren Entsiegelung als Ausgleich berücksichtigt werden könnte. Bewuchs ist durch Straßenbäume mit einem schmalen Krautsaum an den Standorten vorhanden, der vorrangig zu erhalten und zu schützen ist. Unvermeidbare Eingriffe sind durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen.

Ausgleichsermittlung

Die durch die Versiegelung von 200 m² Fläche entstehenden Eingriffe könnten aus vergleichbaren Erfahrungen gemäß vorliegender Pflanzungen ausgeglichen werden:

- ein Laubbaum (Stammumfang > 14 cm in 1 m Höhe über der Erde, mindestens 3 verschult), wenn am Standort nicht möglich, dann an einem Ersatzstandort oder statt dessen ein hochstämmiger Obstbaum auf dem Grundstück
- 3 Obstbäume auf dem Grundstück
- eine 3 m tiefe rückwärtige Feldhecke über die gesamte Grundstücksbreite gemäß empfohlenem Pflanzschema.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht durch besonders intensive Vegetation gekennzeichnet, zusätzliche Ersatzmaßnahmen über o. g. Rahmen hinaus sind nicht notwendig. Gleichwohl gelten für die oben benannten Flächen die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG.

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Sollte nach Abschluss des Planverfahrens das Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsreglung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände (§ 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2) unmittelbar. Eine Befreiung hiervon ist nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen.

Standortkonkrete Bewertung

Ergänzungsfläche 1

Am nordöstlichen Endpunkt der Ortslage, östlich der Dorfstraße gelegen: Zur Zeit ist die angrenzende Straße unbefestigt. Der Ausbau der Straße ist bereits Beschlusslage der Gemeinde und als eine Mischverkehrsfläche hergestellt. Das ökologische Potenzial der Fläche besteht als landwirtschaftlich genutzte Fläche: Acker und Grünland.

Ausgleich :

- ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang > 14 cm in 1 m Höhe über der Erde, mindestens 3x verschult). Wegen vorhandener Straßenbäume kann vor dem Haus gepflanzt werden. An einem Ersatzstandort kann statt dessen auch ein hochstämmiger großer Obstbaum auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- 3 Obstbäume auf dem Grundstück
- eine 3 m tiefe rückwärtige Feldhecke über die gesamte Grundstücksbreite gemäß empfohlenem Pflanzschema.

Ergänzungsfläche 2

Am nordöstlichen Endpunkt der Ortslage, westlich der Dorfstraße gelegen, spiegelt sie die Fläche 1 auf der gegenüberliegenden Straßenseite wider. Sie liegt somit an der noch nicht befestigten Erschließungsstraße. Das ökologische Potenzial der Fläche besteht als landwirtschaftliche genutzte Fläche: Acker und Grünland.

Ausgleich :

- ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang > 14 cm in 1 m Höhe über der Erde, mindestens 3x verschult). Wegen vorhandener Straßenbäume kann vor dem Haus gepflanzt werden. An einem Ersatzstandort kann statt dessen auch ein hochstämmiger großer Obstbaum auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- 3 Obstbäume auf dem Grundstück
- eine 3 m tiefe rückwärtige Feldhecke über die gesamte Grundstücksbreite gemäß empfohlenem Pflanzschema.

Ergänzungsfläche 3

In Höhe Abzweig Dorfstraße (MST 13), westlich der noch nicht befestigten Erschließungsstraße gelegen: Das Grundstück wird von der Erschließungsstraße erschlossen. Das ökologische Potenzial der Fläche besteht als landwirtschaftlich genutzte Fläche: Weideland.

Ausgleich :

- zwei einheimische Laubbäume (Stammumfang > 14 cm in 1 m Höhe über der Erde, mindestens 3x verschult). Wegen vorhandener Straßenbäume kann vor dem Haus gepflanzt werden. An einem Ersatzstandort kann statt dessen auch ein hochstämmiger großer Obstbaum auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- 6 Obstbäume auf dem Grundstück
- eine 3 m tiefe rückwärtige Feldhecke über die gesamte Grundstücksbreite gemäß empfohlenem Pflanzschema.

Ergänzungsfläche 4

Am südlichen Ortseingang Dorfstraße (MST 13), südöstlich der Erschließungsstraße gelegen. Das Grundstück wird von der Haupteerschließungsstraße (MST 13) erschlossen. Das ökologische Potenzial der Fläche besteht als landwirtschaftliche genutzte Fläche: Acker und Grünland.

Ausgleich :

- ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang > 14 cm in 1 m Höhe über der Erde, mindestens 3x verschult). Wegen vorhandener Straßenbäume kann vor dem Haus gepflanzt werden. An einem Ersatzstandort kann statt dessen auch ein hochstämmiger großer Obstbaum auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- 3 Obstbäume auf dem Grundstück
- eine 3 m tiefe rückwärtige Feldhecke über die gesamte Grundstücksbreite gemäß empfohlenem Pflanzschema.

Ergänzungsfläche 5

Im nordwestlichen Teil der Ortslage gelegen. Das Grundstück wird durch eine Stichstraße, die von der unbefestigten Erschließungsstraße abzweigt, erschlossen. Die Stichstraße besteht zur

Zeit nicht als erkennbare Straße. Sie ist laut Grundbucheintrag mit der Nutzung Weg/Straße ausgewiesen. Das ökologische Potenzial der Fläche besteht zur Zeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche: Weideland.

Ausgleich :

- ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang > 14 cm in 1 m Höhe über der Erde, mindestens 3x verschult). Wegen der vorhandenen Straßenbäume in angrenzender Erschließungsstraße, kann vor dem Haus gepflanzt werden. An einem Ersatzstandort kann statt dessen auch ein hochstämmiger großer Obstbaum auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- 3 Obstbäume auf dem Grundstück
- eine 3 m tiefe rückwärtige Feldhecke über die gesamte Grundstücksbreite gemäß empfohlenem Pflanzschema.

5.3 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit der textlichen Festsetzung anzusehen, der durch den Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Godendorf, eine Übersichtsskizze (Generalkarte) und das Pflanzschema sowie die Begründung ergänzt wird.

Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) mit der Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 zu verbinden. Zur Absicherung der nach §§ 1a und 9 Abs. 1a Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geordneten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzungen

- § 1 Für jedes neu gebaute Haus ist eine rückwärtige Feldhecke lt. Pflanzenschema über die gesamte Grundstücksbreite oder sind 3 Obstbäume auf dem Grundstück und ein einheimischer Laubbaum vorzugsweise als Straßenbaum oder ersatzweise an einem anderen Standort bzw. als großer hochstämmiger Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- § 2 Der Mutterboden ist vor Beginn der Erdarbeiten abzutragen und einer zweckentsprechenden Wiederverwendung zuzuführen.
- § 3 Die an den Standorten vorhandenen Hecken und Bäume sind zu erhalten bzw. entsprechend zu ersetzen.

Der Ausgleich ist vom Bauherrn spätestens in der nach Abschluss des Eingriffs folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

6 Verfahrensablauf

Wie bei anderen Bauleitplanungen ist die Beteiligung der Betroffenen zu sichern. Die Raumordnung und Regionalplanung wurde als Träger öffentlicher Belang (TÖB) beteiligt. Es erfolgte eine Auslegung und TÖB-Beteiligung in der üblichen Form ohne Fristenverkürzung. Der Verfahrensablauf wurde in einer Verfahrensübersicht prüfbar dokumentiert.