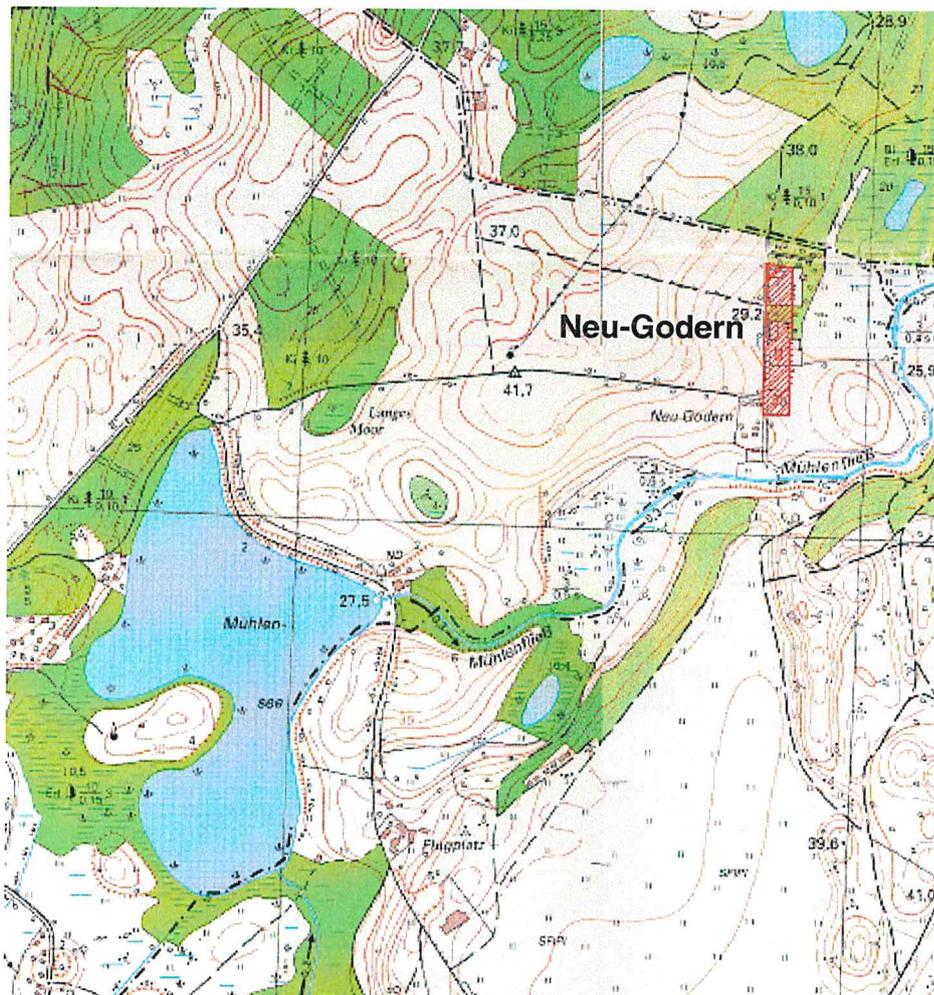


# Außenbereichssatzung Neu-Godern, Gemeinde Godern



## Satzungsbeschluss Oktober 2001



Schwerin Planungsgesellschaft mbH  
Architekturbüro  
Dreescher Markt 1 • 19061 Schwerin  
PF 05 01 03 • 19031 Schwerin

**B e g r ü n d u n g**  
**für die Außenbereichssatzung**  
**Neu-Godern,**  
**Gemeinde Godern**

**I N H A L T :**

- 1. Begründung**
- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Territoriale Einordnung
- 1.3 Bestand / Angaben zur Gemeinde
- 1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches / Zulässigkeiten
- 1.5 Grünordnerische Bewertung des Bestandes und des Eingriffes
- 1.6 Erschließung
- 1.7 Verfahrensstand
- 1.8 Anlage 1  
Fotografische Darstellung des Gebäude- und Landschaftsumfeldes
- 1.9 Anlage 2  
Auszug aus F-Plan der Gemeinde Neu-Godern
  
- 2. Satzung**

## **1. Begründung**

### **1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Godern hat das Ziel, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Neu-Godern zu erstellen.

Neu-Godern stellt bauplanungsrechtlich eine Splittersiedlung im Außenbereich dar.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich der Satzung:

Gemeinde Godern  
Gemarkung Godern  
Flur 1  
Flurstücke 78/7; 78/6; 82/2 anteilig; 83/4 anteilig; 84/12 anteilig; 81 (Weg) anteilig

Mit Vorliegen und Rechtskraft der Satzung werden sich Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen rechtssicher regeln lassen.

Die Satzung ist mit einer städtebaulichen geordneten Entwicklung vereinbar.

Es werden innerhalb der Satzung Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

### **1.2 Territoriale Einordnung**

Die Gemeinde Godern gehört zum Amtsbereich des Amtes Ostufer Schweriner See. Die Gemeinde befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises Parchim und grenzt an die Umlandgemeinden des Amtes Ostufer Schweriner See und an die Gemeinde Gädebehn des Amtes Crivitz.

Zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt die Entfernung ca. 15 km, zur Stadt Parchim ca. 35 km, zur Stadt Crivitz ca. 10 km.

Das Gemeindegebiet wird über die Autobahn A 241, über die Bundesstraße 321 und 104, über die Landesstraße L 101 sowie über Kreisstraße und ländliche Wege erschlossen.

Die Gemeinde Godern liegt in einem überaus reizvollem Landschaftsraum, der durch zahlreiche Seen und Wälder gekennzeichnet ist. Im Osten der Ortslage Neu-Godern verläuft der Mühlenfließ, der in die Warnow mündet.

### **1.3 Bestand / Angaben zur Gemeinde**

Im Entwurf des F-Planes der Gemeinde Godern ist der entsprechende Planbereich momentan als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet.

Die Siedlung wird durch eine verkehrswegebegleitende Struktur gekennzeichnet.

Ein historisch gewachsener Dorfmittelpunkt ist nicht vorhanden.

Seit 1990 hat sich die Siedlungsentwicklung in Godern rasant entwickelt. Es entstanden B-Plangebiete im östlichen Ortsteil sowie eine Wohnsiedlung im Bereich der Ortsmitte.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Godern beträgt 455 ha.

Der Ort Godern hat zur Zeit 366 Einwohner (Stand per 31.12.2000). Es ist von einem weiteren Einwohnerzuwachs auszugehen.

Neu-Godern befindet sich in nörd-östlicher Richtung zwischen Gneven und Godern als straßenbegleitender Siedlungsteil und ist straßeneinseitig erschlossen.

Der bauliche Gebäudebestand ist eingeschossig, zum Teil als Putz- und Klinkerbauten bzw. in Mischbauweise. Es sind verschiedene Dachformen anzutreffen. Prägend sind Sattel- und Walmdächer.

Das in nördlicher Richtung letzte prägende Gebäude besitzt eine Reetdachdeckung.

Die Topografie des Geländes ist leicht bewegt.

#### 1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches / Zulässigkeiten

Die Abgrenzung der Satzung erfolgt in der Form, daß der durch eine vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung geprägte Bereich, einschl. der 3 vorhandenen Baulücken, gefaßt, klargestellt und gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt wird.

Im nördlichen Plangebietsteil befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Rad-/Wander-Touristikstation mit einem Beherbergungsgewerbe.

Diese Nutzung wird als zulässig definiert.

Im Bestand befinden sich weitere 4 Wohnhäuser.

Die ausgewiesenen 3 Baulücken werden durch die Außenbereichssatzung in ihrer Gestaltung und Ausführung der Siedlungsstruktur (Traufstellung der Neubauten) angepaßt und festgeschrieben.

Innerhalb dieser Baulücken sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Mit der geplanten Zulässigkeit von Bebauungen auf den freien Grundstücken wird der relativ offene und langgestreckte Siedlungsraum geschlossen.

Mit dem Aufstellen der Außenbereichssatzung wird die Ortslage landschaftsverträglich gestaltet und eine indifferente Bebauung ausgeschlossen, die die harmonische Akzentuierung des Landschaftsbildes beeinträchtigt.

Die Eigenständigkeit Neu-Goderns als ländlicher Siedlungsraum wird nicht zerstört, das Zusammenspiel von Bebauung und Landschaft wird nicht negativ beeinflusst.

Die geplanten Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Erschließung muß gesichert sein.

Wie bereits erwähnt, hat die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und der ausgewiesenen Baugrenzen zu erfolgen. Damit wird dem bereits östlich des Anliegerweges vorhandenem Bebauungsprinzip entsprochen.

##### Flächenbilanz

Das Plangebiet der Satzung umfaßt eine Fläche von ca. 10.200 m<sup>2</sup> = 1,2 ha,

davon Baulücken: ca. 2.650 m<sup>2</sup>,

davon Wege: ca. 1.700 m<sup>2</sup>.

#### 1.5 Grünordnerische Bewertung des Bestandes und des Eingriffes

Die Flächeninanspruchnahme für bauliche und verkehrliche Nutzungsbelange führen zu einem Konflikt mit dem Naturhaushalt und den an das Plangebiet grenzenden Biotopen.

Besonders die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und die Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope (§ 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern) sind in der Frage des Ausgleichs in diesem Plangebiet zu beachten. Diese Konfliktsituationen sind darum durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Im Siedlungsraum sind Feldhecken, Obstbäume und freistehende Laubbäume vorhanden, die nach der planerischen Konzeption erhalten und in die Grüngestaltung der Ortslage mit einbezogen werden. Umsäumt wird das Siedlungsgebiet Neu-Godern durch eine Wiesenlandschaft mit dem Mühlenfließ, der 500 m östlich des Ortes in die Warnow mündet. Waldstücke begrenzen nördlich das Satzungsgebiet und westlich erstrecken sich Ackerflächen bis nach Godern, dem Zentrum der Gemeinde.

Die Außenbereichssatzung der Gemeinde Godern, OT Neu-Godern umfaßt kleinere Lücken innerhalb des Ortsteils, die die Möglichkeit einer Bebauung zulassen. Die Grundstücke werden zur Zeit als Gartenland bzw. als Weideland genutzt.

Aus der Sicht des Naturschutzes ist der Erhalt der Feldhecke (§ 20 Biotop) auf dem Flurstück 82/2 und die Kastanie (Stammumfang 3,7 m) auf dem Flurstück 78/6 zu sichern.

Zur Verminderung des Eingriffs gehören alle landschaftsgärtnerischen Schutz-, Gestaltungs- und Ordnungsmaßnahmen, wie z.B. die örtliche Regenwasserversickerung und der Schutz der Feldhecke und der Kastanie während der Bauphase.

Die **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** wurde auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erarbeitet.

Grundlage des Kompensationserfordernis:

Die ausgewiesenen Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 2.650 m<sup>2</sup> und sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zu bewerten.

Das bedeutet eine mögliche Versiegelung von 1.060 m<sup>2</sup> (0,106 ha) und eine mögliche 50%ige Überschreitung von 530 m<sup>2</sup> (0,053 ha). Für Gartenland verbleibt dann eine Fläche von 1.060 m<sup>2</sup> (hier keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust).

• 1. Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gartenland/Weide	0,106	1	(1,0 + 0,5) x 0,75	0,11925
Gartenland/Weide	0,053	1	(1,0 + 0,2) x 0,75	0,04770
				<b>0,16695</b>

• 2. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Feldhecke im Plangebiet (30 x 5 m)	0,015	3	4	0,7	<b>0,04200</b>

• 3. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Punkt 1 = 0,167  
 Punkt 2 = 0,042  
**0,209**

• 4. Kompensationsmaßnahme

Zwischen der Ortlage Godern und dem Ortsteil Neu-Godern wurde eine Benjes-Hecke zur Herausbildung eines Biotopverbundes innerhalb einer Ackerfläche angelegt. Um eine schnellere Durchgrünung und damit Wirksamkeit zu erreichen, sind als Kompensationsmaßnahme Initialpflanzungen in dieser Hecke ausgewiesen. Es wird die Pflanzung von einheimischen Sträuchern (2 Stück pro m) auf einer Länge von 200 m entlang der Benjes-Hecke festgelegt. Außerdem ist die Anbindung an die Feldhecke der Erschließungsstraße von Neu-Godern durch Pflanzungen sicherzustellen (80 m).

Kompensationsmaßnahme	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Strauchpflanzung (2,5 m x 280 m)	0,07	2	3	1	<b>0,210</b>

- 5. Bilanzierung

<b>Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme 0,210</b>	<b>-</b>	<b>Flächenäquivalent Kompensationsbedarf 0,209</b>
<b>= + 0,001 Überschuß</b>		
=====		

- 6. Zusammenfassende Erläuterung

Durch die geplanten Baumaßnahmen in dem Ortsteil Neu-Godern der Gemeinde Godern kommt es zu einem Kompensationsflächenbedarf, der durch die **Pflanzung von 560 Sträuchern** (Sträucher verpflanzt, 80 - 100 cm), zur Aufwertung und Festigung der Benjes-Hecke und deren Anschluss an die Feldhecke, ausgeglichen werden kann. Baumaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes werden durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim geregelt und sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

## 1.6 Erschließung

- Wasser-/Löschwasserversorgung:  
Die Gemeinde Godern, Ortsteil Neu-Godern ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.  
Zur Brandbekämpfung steht neben der Entnahme aus dem öffentlichen Netz in ca. 200 m Nähe vom Siedlungsraum ein Kleingewässer (Mühlenfließ) zur Verfügung
- Abwasser- und Regenwasserentsorgung:  
Die Schmutzwasserentwässerung von Neu-Godern erfolgt z.Z. über abflußlose Auffanggruben bzw. Versickerungen.  
Konzeptionell hat die Abwasserentsorgung der Grundstücke nach Abstimmung mit dem Zweckverband Schweriner Umland und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Parchim über die Errichtung von Kleinkläranlagen nach DIN 4261 T1 + T2 zu erfolgen.  
Das anfallende unverschmutzte Regenwasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen.  
Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- Elektroenergieversorgung / Kommunikation:  
Neu-Godern verfügt über eine stabile Elektroenergieversorgung sowie über ein ausgebauten Kommunikationsnetz.
- Gasversorgung:  
Im Plangebiet Neu-Godern sind keine Gasversorgungsanlagen der HGW Hanse Gas vorhanden. Es ist keine Gaserschließung geplant.
- Immissionsschutz:  
Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen entspr. DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten nach ihrer Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und möglichst zu unterschreiten.  
Immissionsquellen relevanten Ausmaßes sind nicht bekannt.
- Verkehrerschließung:  
Die Ortslage ist durch einen zweispurigen Betonweg an den Verbindungsweg Godern-Gneven angeschlossen.  
In der Ortslage ist eine befestigte Anliegerstraße vorhanden.

Hinweis:

Bedingt durch den dörflich-landwirtschaftlich geprägten Charakter des überplanten Gebietes wird an dieser Stelle auf eine eventuell vorhandene Geruchsproblematik verwiesen.

**1.7 Verfahrensstand**

Vorentwurfsfassung  
aufgestellt:

23.09.2000

  
Dipl.-Ing. Architekt Winter  


ARCHITEKTEN  
PLANBÜRO  
1. Stadtplanung  
GEMEINSCHAFTSVERBAND  
GEMEINSCHAFTSVERBAND

fortgeschrieben:

April 2001  
M a i 2001

Godern, d. 30. 01. 02.



(Siegel)

GEMEINDE GODERN  
LAUNDEREIS PARCHIM

  
.....  
Der Bürgermeister

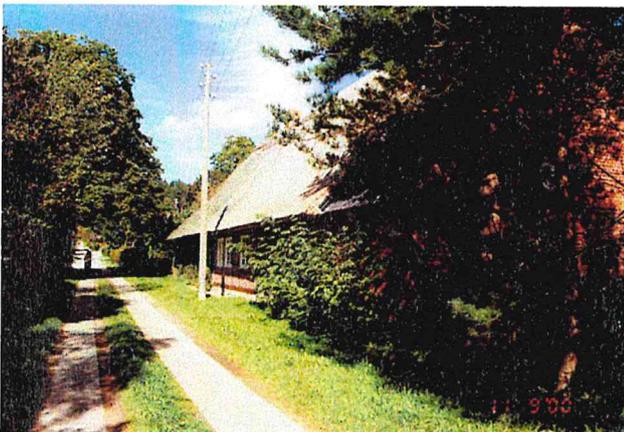
## Fotografische Darstellung des Gebäude - und Landschaftsumfeldes Neu - Godern



Blick in Richtung Norden auf eine vorh. Bebauung



Rad/Wander-Touristikstation



Blick in Richtung Norden auf eine vorh. Bebauung



Blick in Richtung Süden auf eine vorh. Bebauung

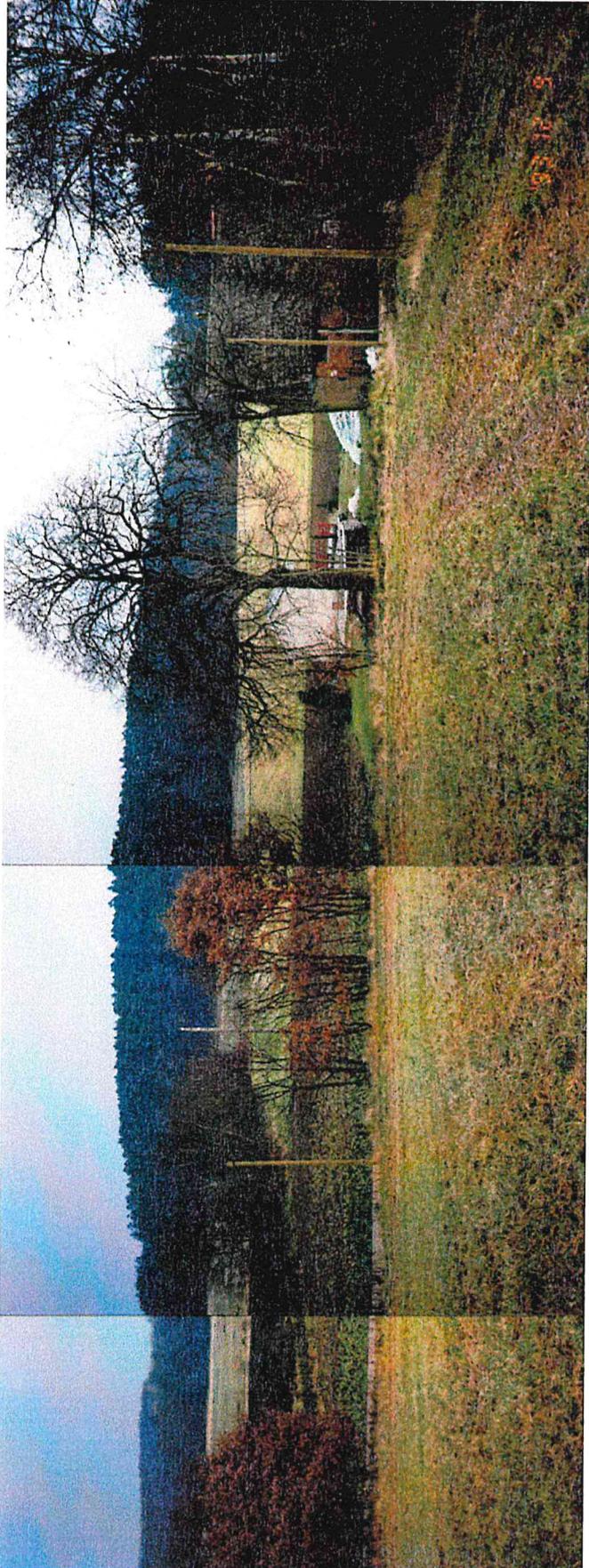


Blick auf den Erschließungsweg



Blick in den Landschaftsraum

# Fotografische Darstellung des Gebäude - und Landschaftsumfeldes Neu - Godern

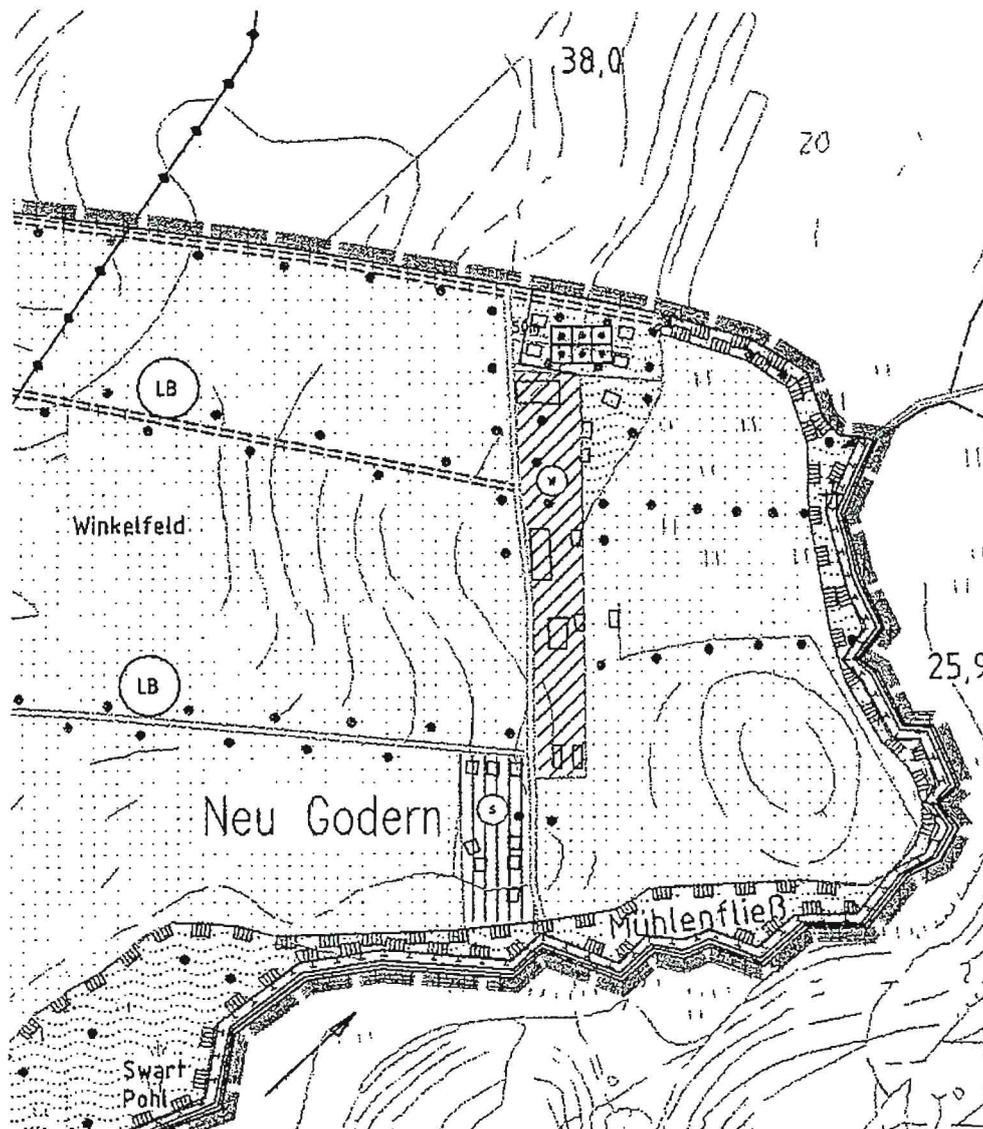


Blick auf das Plangebiet Dezember 1993



Blick auf das Plangebiet Dezember 1993

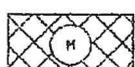
## Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Godern

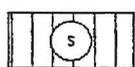


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
( § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB, 1 BauNVO )

 Wohnbauflächen  
( § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO )

 Gemischte Baufläche  
( § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO )

 Sondergebiete  
( § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO )