

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg		Vorlage-Nr: VO/GV01/2014-0779 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt		Datum: 04.04.2014 Einreicher: Bürgermeisterin
<b>Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd" der Gemeinde Metelsdorf</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	29.04.2014	Bauausschuss Dorf Mecklenburg
Ö	13.05.2014	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Metelsdorf Süd“ der Gemeinde Metelsdorf zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat weder Hinweise noch Bedenken

**Sachverhalt:**

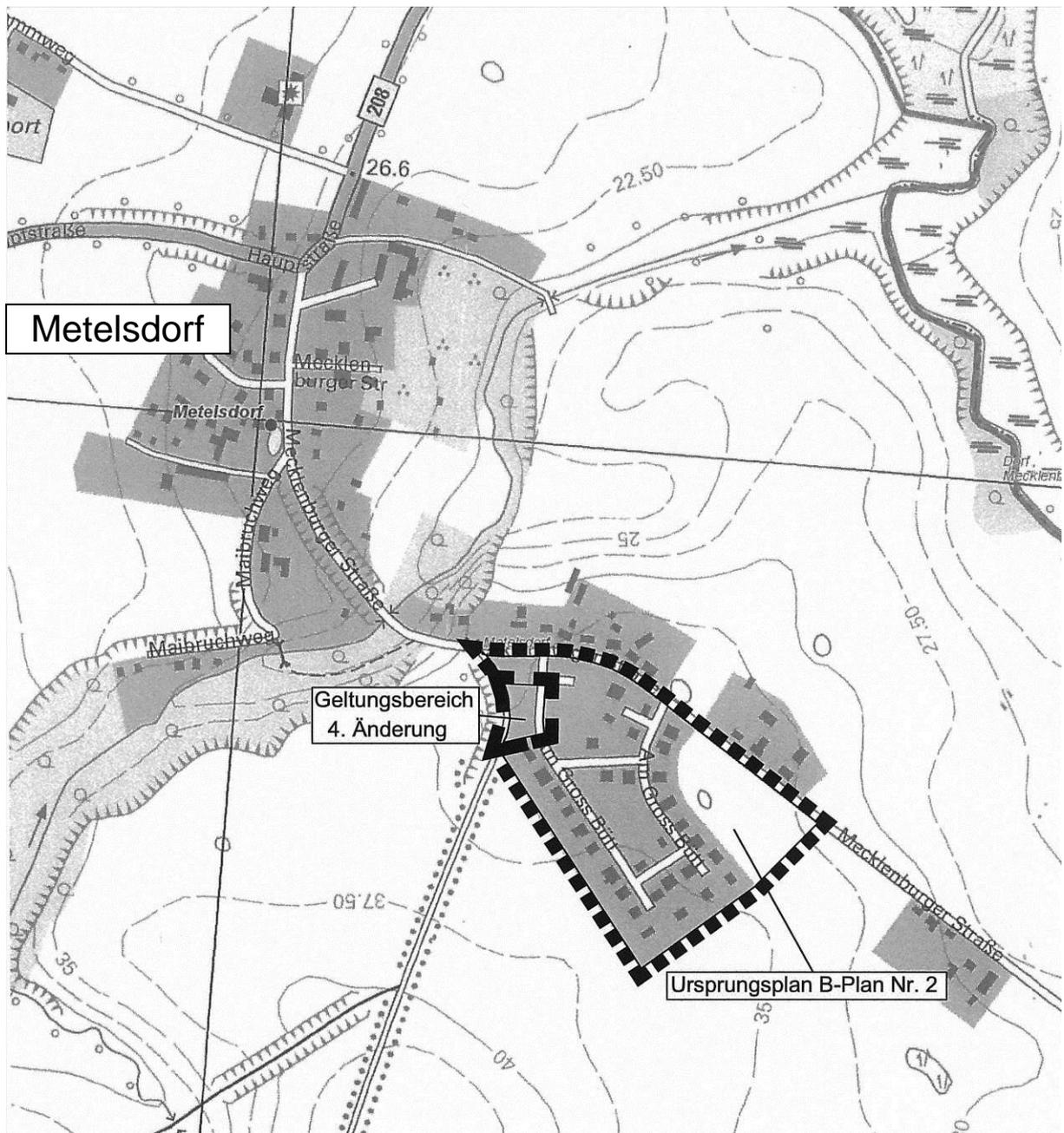
Die Gemeinde Metelsdorf hat im Rahmen der Nachbarbeteiligung eine Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme an die Gemeinde Bobitz gegeben.

Mit dem oben genannten Entwurf zur 4. Änderung soll die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensiv- Rasen“ so geändert werden, dass sie Teil des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes wird. Durch diese Änderung wird das bestehende, festgesetzte Allgemeine Wohngebiet geringfügig erweitert, so dass ein zusätzliches Baugrundstück entstehen kann.

**Anlage/n:**

Auszug Entwurf und Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



## Satzung der Gemeinde Metelsdorf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd"

gelegen in Metelsdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2,  
südlich der Mecklenburger Straße, umfassend die Flurstücke 129/24, 129/25 (teilw.)  
und 129/51 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf

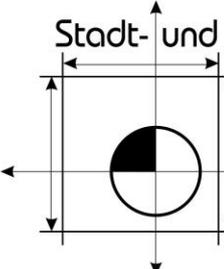
### BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.02.2014

1. Einleitung/ Planungsziele .....	2
2. Lage und Geltungsbereich .....	2
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung .....	4
4. Bebauungskonzept .....	5
4.1 Bisherige Nutzung .....	5
4.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	5
4.3 Örtliche Bauvorschriften .....	6
4.4 Verkehrserschließung .....	6
5. Flächenbilanz .....	6
6. Betrachtung der Umweltbelange .....	7
6.1 Darstellung Eingriff/ Ausgleich .....	7
6.2 Artenschutz .....	8
7. Ver- und Entsorgung .....	8
7.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger .....	8
7.2 Trink- und Löschwasserversorgung .....	8
7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	9
7.4 Energieversorgung .....	9
7.5 Abfallentsorgung / Altlasten .....	9
7.6 Telekommunikation .....	9
8. Bodendenkmale .....	9
9. Immissionsschutz .....	10
10. Eigentumsverhältnisse .....	10
11. Sonstiges .....	10
12. Planungskosten .....	10

Planverfasser:  
**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Krämerstraße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)



## **1. Einleitung/ Planungsziele**

Die Gemeinde Metelsdorf beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd" gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Fall. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Für das „Wohngebiet Metelsdorf Süd“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 2. Änderung. Gegenstand der 2. Änderung war die Umwidmung eines Teils der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivrasen" in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Eine sich im Verfahren befindliche 3. Änderung wurde bisher nicht zu Ende geführt.

Das von Änderung betroffene Flurstück 129/25 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Flurstück 129/24 ist im Privateigentum. Aufgrund der realen Grundstücksteilung liegen Bereiche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb dieses privaten Grundstückes.

Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivrasen“ wird so geändert, dass sie Teil des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA 4) wird. Die Festsetzungen des Gebietes WA 4 sollen auch künftig für den Bereich der 4. Änderung gelten. Durch diese Änderung wird das bestehende, im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet geringfügig erweitert, so dass ein zusätzliches Baugrundstück entstehen kann.

Der ursprünglich festgesetzte öffentliche Extensivrasen sollte als Ausgleich dienen. Da jedoch ein erheblicher Kompensationsüberschuss vorhanden ist, wird diese Ausgleichsfläche nicht mehr benötigt. Es wird das gesamte Flurstückes 129/24, das bereits teilweise als WA 4 festgesetzt ist, in den Änderungsbereich einbezogen, um eindeutige Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) treffen zu können. Die festgesetzten Parkplätze können entfallen, da an dieser Stelle dafür kein Erfordernis mehr besteht.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in Metelsdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, südlich der Mecklenburger Straße und umfasst die Flurstücke 129/24, 129/25 (teilw.) und 129/51 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2.100 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

Satzung der Gemeinde Metelsdorf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2  
"Wohngebiet Metelsdorf Süd" – Entwurf



Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: GeoPortal.MV, erstellt am: 10.01.2014)

### **3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung**

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 stimmen daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Gemeinde Metelsdorf mit ihren Ortsteilen Metelsdorf, Martensdorf, Schulenbrook und Klüssendorf befindet sich im Stadt-Umland-Raum Wismar. Nordöstlich des Ortsteils Metelsdorf und südwestlich von Klüssendorf befinden sich Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Metelsdorf über die Zugehörigkeit zum Stadt-Umland-Raum Wismar hinaus, keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Metelsdorf dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat.

Insbesondere für die Gemeinden im ländlichen Bereich gilt, dass eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden soll und dass die notwendige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden soll. Die Gemeinde Metelsdorf kommt diesem raumordnerischen Anspruch nach, in dem sie mit der hier vorgelegten Satzung innerörtliche Flächen bzw. Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung innerhalb des Eigenbedarfs sichert. Dies beinhaltet auch eine partielle Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen.

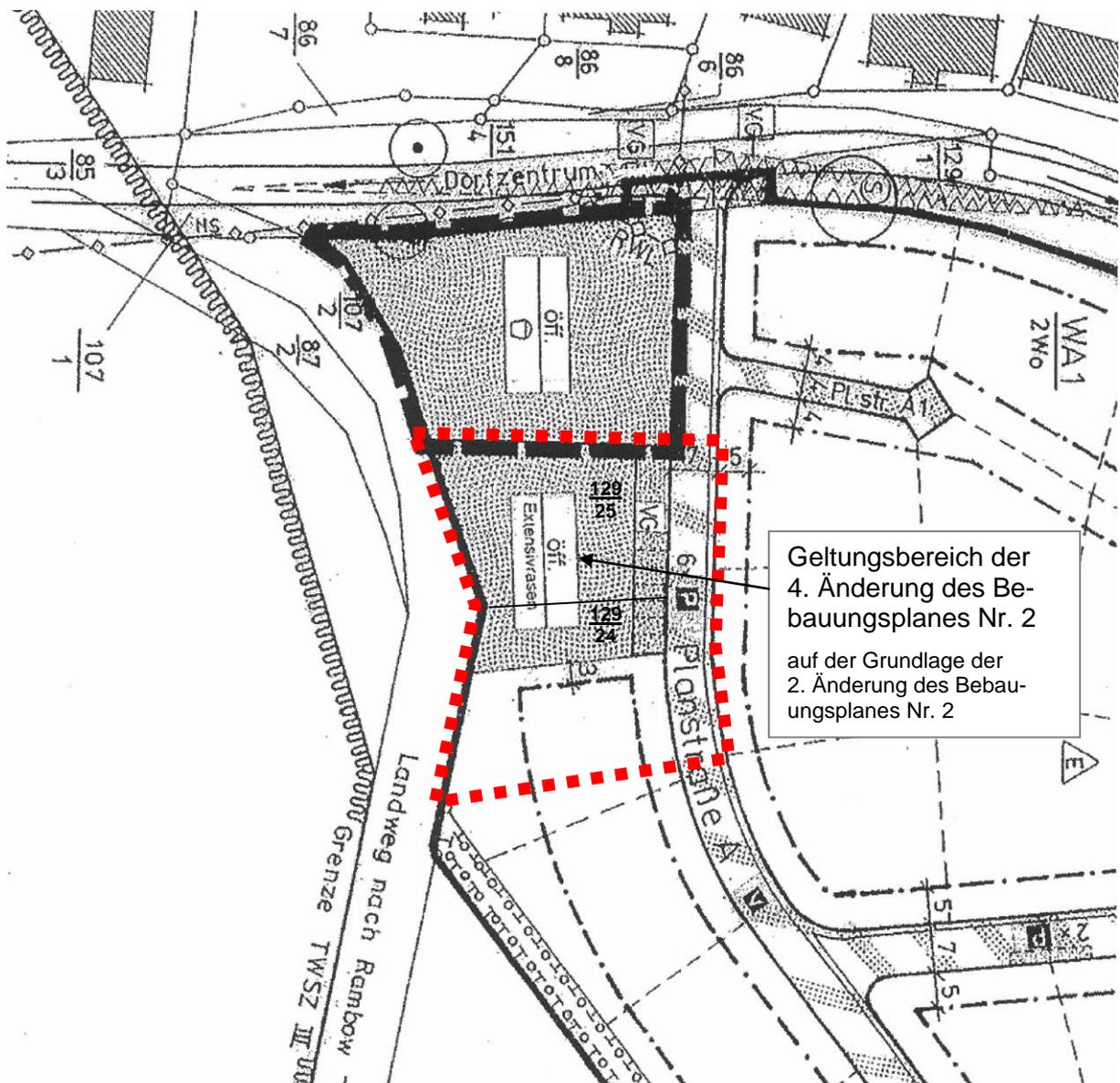
Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Metelsdorf, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000, der Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie der Bebauungsplan Nr. 2 verwendet.

## 4. Bebauungskonzept

### 4.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2, südlich der Mecklenburger Straße in der Ortslage Metelsdorf. Die Fläche grenzt nördlich unmittelbar an den vorhandenen Spielplatz an, der Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 war. Südlich befindet sich ein bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebautes Wohngrundstück. Die Fläche selbst ist ungenutzt.

### 4.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



Das städtebauliche Konzept der Gemeinde für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd" sieht vor, die vorhandene Bebauung entlang der Straße "Am Gross Bütt" bis zum vorhandenen Spielplatz fortzuführen bzw. geringfügig um einen zusätzliche Bauplatz zu ergänzen. Ein weiteres einbezogenes Grundstück, für das bereits Baurecht besteht, kann aufgrund der Festsetzungen der 4. Änderung zweckmäßiger bebaut werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise des Bebauungsplans Nr. 4 gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt weiter. Lediglich das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 4) wird bis zur Spielplatzfläche erweitert. Entsprechend werden auch die Baugrenzen angepasst. Die Festsetzungen sehen eine maximal eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Der Höhenbeschränkung von baulichen Anlagen dienen die Festsetzungen der Traufhöhe von max. 4,00 m und der Firsthöhe von max. 9,5 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Auch die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort. Diese begründen sich mit dem Ziel, die geplante Bebauung, entsprechend dem ländlichen Charakter des Standortes, städtebaulich sinnvoll in das Ortsbild einzufügen. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das gewünschte Ortsbild sichern.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Die privaten Grundstücksflächen sind direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Am Gross Bütt" angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. 2 dargestellten öffentlichen Stellflächen entfallen in der vorliegenden Planung, da sie nicht mehr notwendig sind. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger ist sichergestellt.

## **5. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt rd. 0,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.760
Verkehrsfläche	350
Σ	2.110

## 6. Betrachtung der Umweltbelange

### 6.1 Darstellung Eingriff/ Ausgleich

Mit der 4. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Fläche überplant, die im ursprünglichen B-Plan als Ausgleichsfläche „Extensivrasen“ dargestellt. Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes fand für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Anwendung.

Vor dem Eingriff (Ursprungsbebauungsplan)

Ackerfläche	59.600 m <sup>2</sup> x 0,2 Pkt.	11.920 Pkt.
Soll	2.700 m <sup>2</sup> x 1,0 Pkt.	2.700 Pkt.
<b>Bestand</b>		<b>14.620 Pkt.</b>

Nach dem Eingriff mit den ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen  
 (Ursprungsbebauungsplan)

Private Grünflächen	18.024 m <sup>2</sup> x 0,4 Pkt.	7.209,6 Pkt.
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensive Grünlandfläche	21.700 m <sup>2</sup> x 0,7 Pkt.	15.190 Pkt.
Soll	2.700 m <sup>2</sup> x 1,0 Pkt.	2.700 Pkt.
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1230 m <sup>2</sup> x 0,7 Pkt.	861 Pkt.
<b>Planung</b>		<b>25.960,6 Pkt.</b>

Im Rahmen der 2. Änderung wurde bereits ein Teil dieser Rasenfläche als Spielplatz umgewidmet.

Überplanungen

Extensivrasen(gesamt)		2.000 m <sup>2</sup>
2. Änderung	Teilumwidmung in Spielplatz	1.300 m <sup>2</sup>
4. Änderung	Umwidmung in WA	<b>700 m<sup>2</sup></b>

Eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> des Extensivrasens, welche Bestandteil der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen waren, wird überplant. Es damit geht ein Punktwert von 490 Pkt. (700 m<sup>2</sup> x 0,7 Pkt.) der ursprünglichen Ausgleichsfläche verloren.

Mit der hier betrachteten Planung kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 40% des Baugrundstückes kommen. Diese werden ebenso berücksichtigt. Um eine Vergleichbarkeit zu der ursprünglichen Planung zu ermöglichen wurde die Berechnungsmethodik beibehalten.

Versiegelung – 4.Änderung Bebauungsplan Nr. 2

Bebaute Fläche Planung 700 m <sup>2</sup> (GRZ= 0,4)	280 m <sup>2</sup>	0,7 Pkt.	196 Pkt.
<b>Zusätzliche Versiegelung</b>			<b>196 Pkt.</b>

Zusammenstellung - Kompensationsbedarf

Ursprungsplanung - Ausgleich	25.960,6 Pkt.
Ursprungsplanung – Eingriff	14.600 Pkt.
4.Änderung – Verlust Ausgleichsfläche	490 Pkt.
4.Änderung- Versiegelung neu	196 Pkt.
<b>Kompensationsüberschuss</b>	<b>10.674,6 Pkt.</b>

Die Maßnahme wird damit als vollständig ausgeglichen betrachtet. Mit der Rechtskraft der 4. Änderung verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 10.674,6 Punkten.

## **6.2 Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht handelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist überwiegend von Verkehrswegen und weiterer Wohnbebauung umgrenzt. Die Fläche ist Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes und wurde als „Extensivrasen“ ausgewiesen.

Generell wird dem Plangebiet aufgrund der umliegenden anthropogenen Beeinträchtigungen eine geringe Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz zugeordnet. Es sind nur störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes (hauptsächlich: Brutvögel) zu erwarten. Im Rahmen der Umsetzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 kann es zu baulingten Störungen kommen. Diese werden als temporär und damit nicht erheblich betrachtet. Im Zuge der Bauaufreimung sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund von Größe und Ausmaß der Planung sowie der vorhandenen Beeinträchtigungen durch beispielsweise Verkehrswege als unerheblich eingeschätzt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind im Rahmen der erfolgten Erschließung und Bebauung neu errichtet worden. Für die leitungsgebundenen Energiearten existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Straße "Am Gross Bütt".

Bei Veränderungen im Bestand sind die Beteiligten frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

### **7.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung in der Straße "Am Gross Bütt" sichergestellt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für den Zweckverband Wismar. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Das Löschwasserkonzept des vorhandenen Wohngebiets gilt auch für die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 unverändert fort. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

### **7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Über das in der Straße "Am Gross Bütt" liegende Kanalsystem wird das in dem Bau- gebiet anfallende Schmutzwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem wurde in der Vergangenheit vom Zweckverband Wismar neu errichtet.

Das bestehende Konzept zur Regenwasserentsorgung gilt weiterhin.

### **7.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunter- nehmen e.dis sichergestellt.

### **7.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nord- westmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet. Die Flächeneigentümer haben dazu ihre Müllbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen am Straßenrand abzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde keine Altlasten in dem Plange- biet bekannt.

Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Ge- meinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

### **7.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wurde bereits durch die Deutsche Telekom AG realisiert. Eventuelle Erweiterungen sind mit der Telekom frühzeitig ab- zustimmen.

## **8. Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind keine Boden- denkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Boden- denkmalen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 unter den Hinwei- sen genannt.

## **9. Immissionsschutz**

Aufgrund des Abstandes der Änderungsflächen zur Mecklenburger Straße, sind keine Belastungen des Plangebiets zu erwarten. Der vorhandene Spielplatz wird nicht betrachtet, da gemeinhin das Kinderspiel in einem Wohngebiet keine belastende Lärmquelle darstellt.

## **10. Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Flächen befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

## **11. Sonstiges**

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass vereinzelt Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **12. Planungskosten**

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen und über den Grundstücksverkauf refinanziert.

# SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF

## über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:1000



<b>WA 4</b>	<b>I o</b>
2 Wo	TH <sub>max</sub> 4,00
0,9	FH <sub>max</sub> 9,50
GRZ 0,4	Sockelhöhe 0,5 m
DN 35°-50°	
SD	

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

#### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - hier: 2 Wohnungen

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)**

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH<sub>max</sub> Firsthöhe als Höchstmaß
- TH<sub>max</sub> Traufhöhe als Höchstmaß
- SD Satteldach

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Bemaßung in m

#### 3. Unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünflächen
- Spielplatz, öffentlich

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Änderung der städtebaulichen Festsetzungen in einem Teilbereich des Ursprungsplanes. Dieser Teilbereich umfasst die Flurstücke 129/24 und 129/25 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf. Gegenstand der Änderung ist die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivrasen" und einer Fläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsrund" und "öffentliche Parkplätze" in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Dieses im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 neu festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird dem im Ursprungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nummer 4 (WA 4) zugeordnet. Die innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegenden Verkehrsflächen dienen dem Nachweis der gesicherten Erschließung.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Metelsdorf Süd", gelegen in Metelsdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, südlich der Mecklenburger Straße, umfassend die Flurstücke 129/24, 129/25 (teilw.) und 129/51 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B – Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**  
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nummer 4 (WA 4) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Sonstige Festsetzungen**  
Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 in der Fassung der 2. Änderung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### Hinweise

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

### Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ..... erfolgt.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Änderungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den ..... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

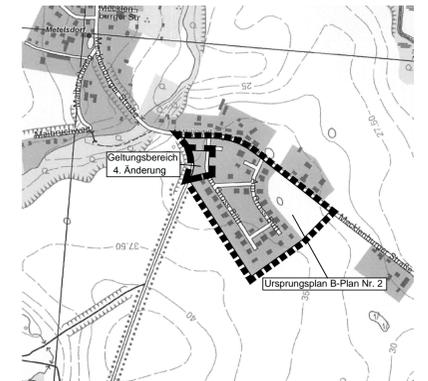
(9) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

(10) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

### Übersichtsplan



## SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF

### über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd"

gelegen in Metelsdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, südlich der Mecklenburger Straße, umfassend die Flurstücke 129/24, 129/25 (teilw.) und 129/51 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.02.2014

Plangrundlagen:  
Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 2. Änderung, Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, eigene Erhebungen

