

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr:	VO/GV01/2014-0780
Gemeinde Dorf Mecklenburg		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	04.04.2014
		Einreicher:	Bürgermeister
<b>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" 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 stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ der Gemeinde Metelsdorf zu.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat weder Hinweise noch Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Metelsdorf hat um eine Stellungnahme zum o.g. Entwurf, als Nachbargemeinde gebeten. Gegenüber den Festsetzungen des VE- Plans Nr. 4 ergeben sich Änderungen bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sowie der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise. Nähere Erläuterungen siehe Begründung

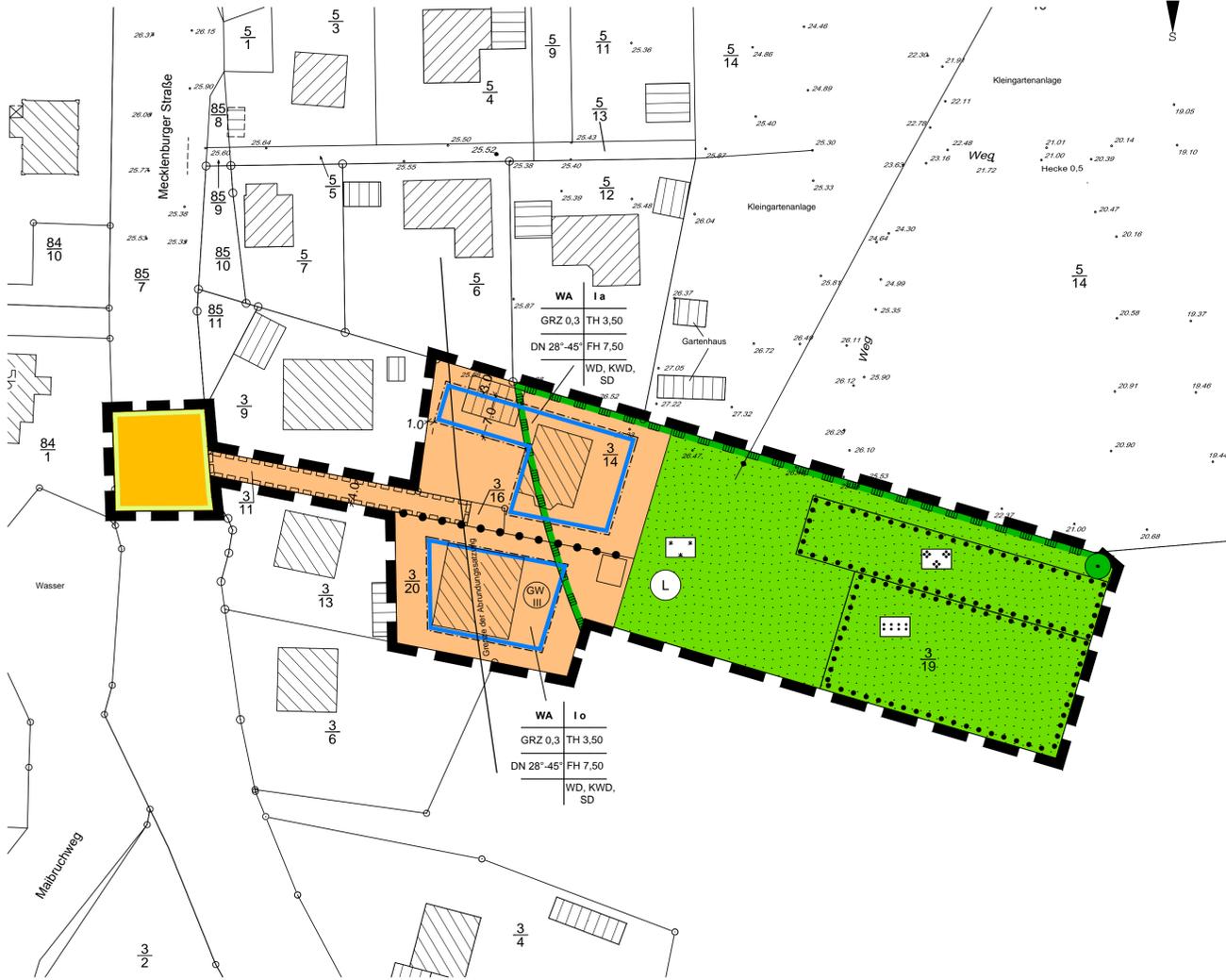
**Anlage/n:**

Entwurf B-Plan 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 den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
DN	Dachneigung
WD, KWD, SD	Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach

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

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungsleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	elektrische Leitung, oberirdisch
---	----------------------------------

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

—	Grünflächen, privat
—	Streubstwiese
—	Intensivgrünland
—	Hecke

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●	Erhalten von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

—	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger sowie der Eigentümer der Baugrundstücke
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

—	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	Flurstücknummern
—	Höhenangabe in m ü. HN
—	Bemaßung in m

**3. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wallsteingraben"
—	Landschaftsschutzgebiet
—	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkennwerte betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

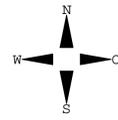
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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

Plangrundlagen:  
 rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Metelsdorf, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Flächennutzungsplan der Gemeinde Metelsdorf in der aktuellen Fassung, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, eigene Erhebungen



## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 85 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße", für das Allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Metelsdorf, gelegen östlich der Mecklenburger Straße, westlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, südlich der Kleingartenanlage sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Dorfplatz und nördlich eines Wohnhauses einschließlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, bestehend aus den Flurstücken 3/11, 3/14, 3/16, 3/19 (teilw.), 3/20 sowie 85/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)

- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Für die festgesetzte First- und Traufhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der vorhandenen, anbauflurigen Erschließungsstraße. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Firsthöhen anzurechnen. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Als Traufhöhe wird die Schnittstelle der Dachstuhl mit dem aufstrebenden Mauerwerk definiert. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

**2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Baugbiet mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen Gebäude und bauliche Anlagen ohne vordere, seitlichen oder hinteren Grenzabstand errichtet werden, soweit die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Baugrenzen) dem nicht entgegenstehen. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

**3. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Gelände, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Der vorhandene Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die vorhandene Streubstwiese ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

**5. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.
- Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, braune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.
- Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in echtem Fachwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Bei der Ausbildung der Außenwände ist nur die Verwendung von roten, braunen, gelben, grauen oder weißen Farbtönen zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelfähigen Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Einfriedigungen sind unter Ausschluss von Zäunen mit diagonalen Lattung, freistehenden Drahtzäunen oder Zypressengewächsen durchzuführen.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorzeitig oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## 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 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a 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 Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, 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 am ..... wird als richtig dargestellt. Die Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Metelsdorf, den ..... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessender

(8) Der Bebauungsplan Nr. 6, 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 zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

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

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ..... ausgerufen.

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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, wo die dem Bebauungsplan Nr. 6 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, DIN-Vorschriften und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

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

## Übersichtsplan



## SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF

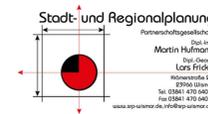
über den Bebauungsplan Nr. 6

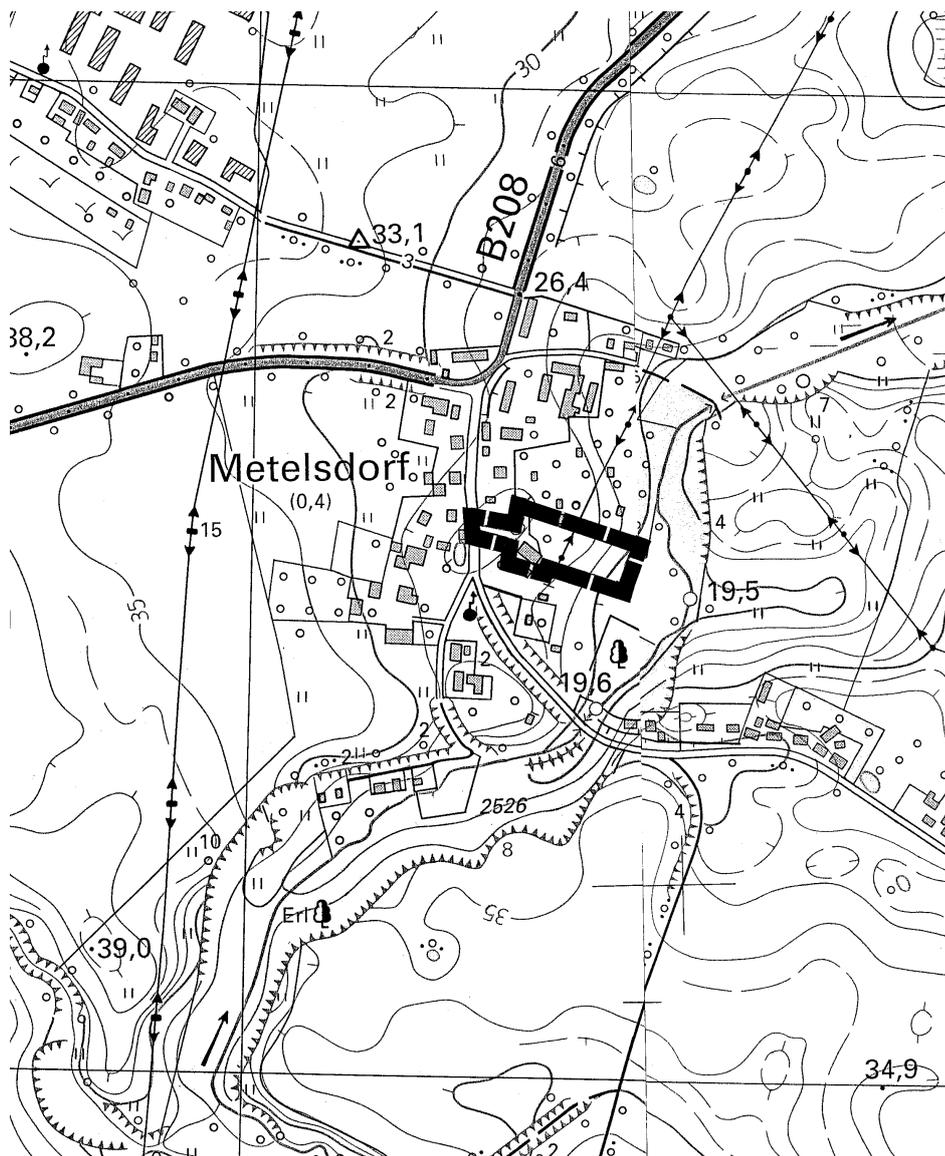
"Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"

gelegen östlich der Mecklenburger Straße, westlich der Anlagen für die Kleintierhaltung, südlich der Kleingartenanlage sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Dorfplatz und nördlich eines Wohnhauses einschließlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, umfassend die Flurstücke 3/11, 3/14, 3/16, 3/19 (teilw.), 3/20 und 85/7 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf

Entwurf

Bearbeitungsstand 23.01.2014





**Satzung der Gemeinde Metelsdorf**  
**über den**  
**Bebauungsplan Nr. 6**  
**"Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"**

**BEGRÜNDUNG**

Entwurf

Bearbeitungsstand: 23.01. 2014

1	Einleitung/ Planungsziele .....	2
2	Lage und Geltungsbereich .....	3
3	Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung .....	3
4	Bebauungskonzept .....	4
4.1	Bisherige Nutzung .....	4
4.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	5
4.3	Örtliche Bauvorschriften .....	6
4.4	Verkehrerschließung .....	7
5	Grünordnung .....	7
6	Flächenbilanz .....	10
7	Ver- und Entsorgung .....	10
7.1	Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger .....	10
7.2	Trink- und Löschwasserversorgung .....	11
7.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	11
7.4	Energieversorgung .....	12
7.5	Abfallentsorgung / Altlasten .....	12
7.6	Telekommunikation .....	12
8	Bodendenkmale .....	12
9	Immissionsschutz .....	12
10	Eigentumsverhältnisse .....	13
11	Sonstiges .....	13
12	Planungskosten .....	13

## 1 Einleitung/ Planungsziele

Die Gemeinde Metelsdorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4. Auch die Festsetzungen werden mit geringfügigen Änderungen übernommen.

Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei Einhaltung einiger Parameter kann der Bebauungsplan nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Zielsetzung der nunmehr vorliegenden Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung nach inzwischen erfolgten Eigentümerwechseln und der Bebauung der Grundstücke sowie die Anpassung der ursprünglichen Planung an geplante Vorhaben im Geltungsbereich, die ohne eine Änderung der Festsetzungen nicht zulässig wären. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. eine Änderung des Durchführungsvertrages ist nicht möglich, da es keinen Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB mehr gibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde vollständig umgesetzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (VE-Plan Nr. 4) verfolgte die Gemeinde das Ziel, die bauliche Nutzung auf der Ostseite der Mecklenburger Straße abschließend zu ordnen. Die östliche Grenze der baulichen Nutzung wird damit durch eine Linie, ausgehend von der Blockbebauung am Dorfplatz, über die vorhandene Bebauung des VE-Planes Nr. 1, zum vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück 3/4 bestimmt. Die Siedlungsentwicklung ist damit zum Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben" eindeutig begrenzt. Die geplante Bebauung in der "zweiten Reihe" kann in diesem Bereich der Ortslage Metelsdorf als üblich angesehen werden, da diese sowohl westlich der Mecklenburger Straße als auch südlich des Gemeindebüros realisiert wurde. Sie dient darüber hinaus auch der Nutzung von innerörtlichen Brachflächen, da eine ausschließlich straßenbegleitende Bebauung an dieser Stelle nicht in der Lage wäre, die für das Ortsbild wichtige Pflege und Nutzung der tiefen Grundstücke sicherzustellen. Der damalige Vorhabenträger beabsichtigte die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern, die sich hinsichtlich der äußeren Gestalt an die benachbarte Bebauung anpassen. Diese Baumaßnahme bzw. das Vorhaben wurde inzwischen abgeschlossen.

## 2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der Mecklenburger Straße, westlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, südlich der Kleingartenanlage sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Dorfplatz (Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 1) und nördlich eines Wohnhauses einschließlich der Anlagen einer Kleintierhaltung und umfasst die Flurstücke 3/11, 3/14, 3/16, 3/19 (teilw.), 3/20 sowie 85/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4200 m<sup>2</sup>.

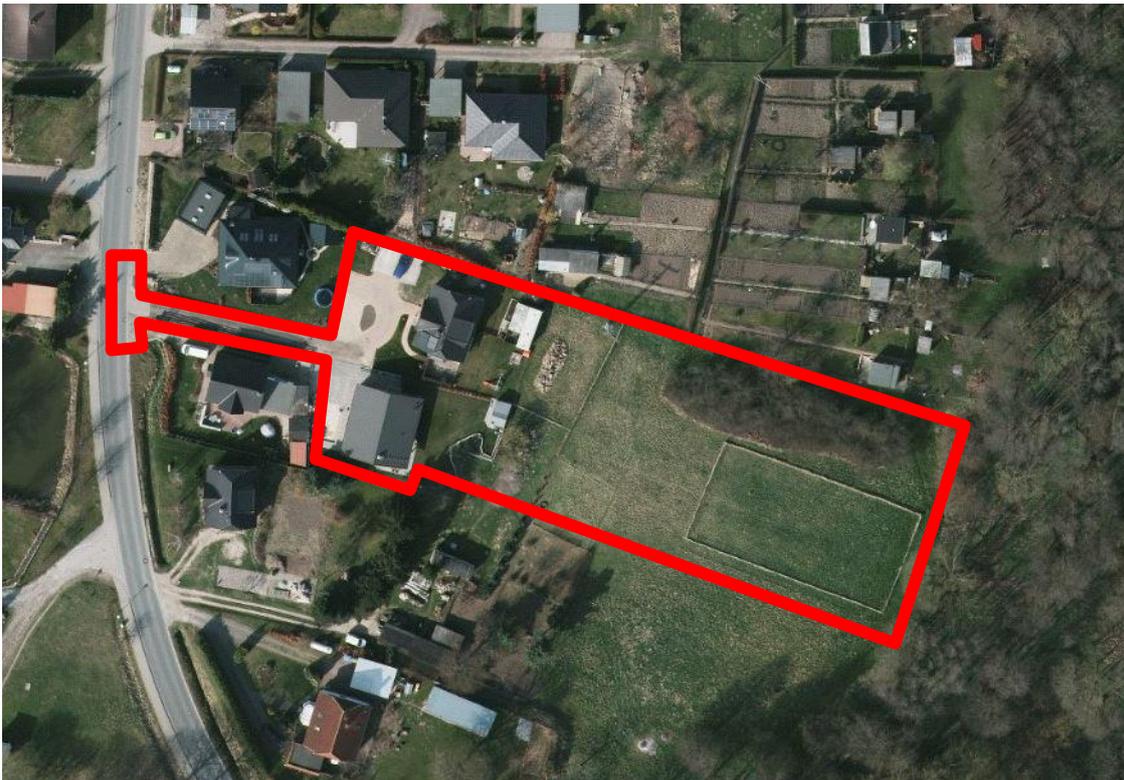


Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: GeoPortal.MV, erstellt am: 10.01.2014)

## 3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen als Wohnbauflächen (W) aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 stimmen daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wallensteingraben". Dies betrifft insbesondere die festgesetzten Grünflächen, aber auch teilweise die Baugebiete. Im Rahmen der Erarbeitung des VE-Plans Nr. 4 wurde festgestellt, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 66 Abs. 1 des zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) möglich sei und in Aussicht gestellt wird. Ein entsprechender Antrag wurde durch die Gemeinde gestellt und eine Ausnahmegenehmigung wurde erteilt. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Ausnahmegenehmigung auch für den Bebauungsplan Nr. 6 in Aussicht gestellt werden kann, da sich die Grundlagen für eine Erteilung nicht wesentlich ändern und mit

dem Bebauungsplan die grünordnerischen Ziele des VE-Plans Nr. 4 - einschließlich durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen - gesichert werden.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 verwendet.

## 4 Bebauungskonzept

### 4.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, östlich der Mecklenburger Straße in der Ortslage Metelsdorf. Der Geltungsbereich des von der Gemeinde 2003 beschlossene VE-Plan Nr. 1 grenzt im Norden unmittelbar an. Das überplante Gebiet war vor der Umsetzung des VE-Planes Nr. 4 Teil einer größeren Fläche, die in den

zurückliegenden Jahren als Brache bzw. als Fläche für die Haltung von Nutztieren (Schafe und Hühner) zu definieren war. Auf der Fläche stand bis zum Jahr 1996 ein großes, reetgedecktes Hallenhaus. Aufgrund der maroden Bausubstanz wurde dieses Gebäude zurück gebaut.

In jüngster Vergangenheit wurde die brach liegende Fläche parzelliert und zunächst die beiden an der Straße liegenden Grundstücke verkauft. Diese beiden Grundstücke werden durch den Geltungsbereich der Abrundungssatzung abgedeckt und wurden auf dieser Grundlage bebaut. Auf den Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 wurden auf der Grundlage des VE-Planes Nr. 4 ebenfalls zwei eingeschossige Wohngebäude errichtet.

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

Die Grenze der baulichen Nutzung in Richtung Außenbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet wird östlich der Ortsdurchgangsstraße von einer Linie bestimmt, die den Geschosswohnungsbau am Ortseingang mit dem vorhandenen Wohngebäude kurz vor der Brücke über den Zufluss zum Wallensteingraben verbindet. Östlich dieser Linie befinden sich außer einer Garagenanlage an den Wohnblocks nur noch die Kleingartenanlage sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiese, die böschungsartig in Richtung Wallsteinniederung abfällt.

Gegenüber den Festsetzungen des VE-Plans Nr. 4 ergeben sich Änderungen bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sowie der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise. Die Änderung der GRZ bezieht sich auf alle Baugebiete in Geltungsbereich – die Änderungen der Baugrenzen und der Bauweise nur auf das nördliche Baugebiet.

Die Änderungen werden notwendig, weil auf dem nördlichen Grundstück zusätzlich zu dem bestehenden Wohnhaus ein weiteres Gebäude errichtet werden soll. Geplant ist ein Neubau, in dem sich im Erdgeschoss Garagen befinden und im Dachgeschoss Räume für eine Tagesmutter. Es ist eine gestalterische Anpassung an das bestehende Wohnhaus vorgesehen. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 7 m x 12 m.

Die im Umfeld vorhandenen Gebäude sind - mit Ausnahme der Wohnblocks und der Gemeindebaracke - in jüngster Vergangenheit errichtete, eingeschossige Wohngebäude. Diese städtebauliche Struktur soll auch für das Plangebiet dauerhaft gesichert werden. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient damit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Einrichtungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im Bebauungsplan als generell nicht zulässig definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Gegenüber der im VE-Plan Nr. 4 festgesetzten GRZ von 0,25 bedeutet diese eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen von 7,5 m bzw. 3,5 m dienen insbesondere der landschaftsbildverträglichen Einordnung der Gebäude in das Umfeld. Die Höhenangaben orientieren sich an den Höhen der vorhandenen Wohngebäude nördlich und westlich des Plangebietes. Sie ermögli-

chen das geplante Vorhaben und sorgen für einen sanften Übergang zum Kleingartengelände bzw. zur freien Landschaft.

Für die Errichtung des neuen Gebäudes wird das vorhandene Baufenster erweitert.

Für den nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen Gebäude und bauliche Anlagen ohne vorderen, seitlichen oder hinteren Grenzabstand errichtet werden, soweit die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Baugrenzen) dem nicht entgegenstehen und die Regelungen des § 6 Landesbauordnung M-V (BauO M-V) beachtet werden. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften 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.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mit roten, rotbraunen, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Betonpfannen auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Grasdächern. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude können auch als nicht reflektierende Metaldächer ausgebildet werden. Flachdächer sind, mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen, generell unzulässig.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in echtem Fachwerk oder in Kombination der genannten Arten zulässig. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassadenteile ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Dächer oder Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist unzulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Mit der Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen bzgl. der Einfriedungen wird ein für das Ortsbild wichtiges Element geschaffen. Dem Ziel, den dörflichen Charakter des Ortsteils Metelsdorf zu bewahren, dienen die Festsetzungen, dass innerhalb des Satzungsbereiches Einfriedungen unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Latung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen auszubilden sind.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist unter Aspekt der Begrenzung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ausdrücklich zulässig.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die privaten Grundstücksflächen sind über eine private innere Erschließung mit einer Breite von 4,0 m direkt an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Notwendige Stellflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt.

## 5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 dienen v.a. der Freiflächensicherung im Bereich des östlichen Plangebietes. Dabei ist die Sicherung der vorhandenen Feldgehölze und der im Rahmen des VE- Planes Nr. 4 festgesetzten und vollständig ausgeführten Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen aus dem ursprünglichen VE-Plan übernommen. Dies betrifft eine Feldhecke und die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (VE-Plan) ausgeführte Streuobstwiese. Außerdem ist Intensivgrünland Bestandteil der Grünflächen. Die Flächen werden entsprechend der ursprünglichen Planung als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Intensivgrünland, Streuobstwiese und Hecke festgesetzt und nachfolgend erläutert.

Im Osten des Plangebietes, bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, befindet sich auf einer in Richtung Wallsteinniederung abfallenden Fläche die ca. 10 m breite und ca. 50 m lange Feldhecke aus einheimischen Gehölzen. Diese Gehölzstruktur ist zu erhalten und wird daher im Bebauungsplan als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

Südlich der Gehölzfläche wurde eine ca. 800 m<sup>2</sup> große Fläche aus der intensiven Nutzung dauerhaft herausgenommen und in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umgewandelt. Dazu wurde je 75 m<sup>2</sup> Fläche ein regionaltypisches Obstgehölz in unregelmäßiger Anordnung gepflanzt (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 - 12 cm).

Für die Pflanzmaßnahmen wurden folgende Obstbäume verwendet:

Malus domestica	Apfel (Altenländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)
Pyrus communis	Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)
Prunus domestica	Pflaume (Anna Späht, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Königin Victoria)
Prunus avium	Süßkirsche (Werdersche Braune, Kaisers Kirsche, Techners Schwarze Knorpel, Schwarze Königin)

Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche eine Ansaat von Landschaftsrasen vorgenommen worden. Dazu wurde die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro qm) mit 5 % Einmischung von Kräutern und Leguminosen verwendet. Die jährliche Mahd ist auf dreimal pro Jahr zu beschränken. Der früheste Mahdtermin ist der 15. Juni eines jeden Jahres. Auf Düngung sowie dem Einsatz chemischer Mittel ist grundsätzlich zu verzichten. Der angepflanzte Gehölzbestand ist durch Pflegemaß-

nahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Streuobstwiese wird, wie die bestehende Gehölzfläche, als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen**

#### Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Mit dem vorliegendem Bebauungsplan Nr. 6 sind geringfügige Änderungen der möglichen Versiegelung verbunden. Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 erhöht sich auf 0,3. In diesem Zusammenhang wurde ein zusätzliches Baufenster geschaffen.

Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen des Umweltberichtes zum VE-Plan Nr. 4 abgearbeitet. Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf von 964 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent wurde durch die Kompensationsmaßnahme mit einem Flächenäquivalent 1.500 m<sup>2</sup> ausgeglichen. Die dort festgesetzten Flächen und die inzwischen durchgeführten Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 unverändert gesichert.

Durch die Erhöhung der GRZ ist eine maximal zusätzliche Versiegelung von 117m<sup>2</sup> möglich. Davon sind nur Flächen mit einer sehr geringen Wertigkeit in Bezug auf die Biotopausstattung betroffen. Es handelt sich um Gartenbereiche (Ziergarten -PGZ), welche gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ mit der Werteinstufung 0 aufgeführt. Aufgrund der Ausprägung der Gartenbereich mit teilversiegelten Stellplätzen wird kein Kompensationserfordernis zugeordnet. Gleichzeitig wird auf die geringfügige Erhöhung des potentiellen Versiegelungsgrades verwiesen sowie den vorhandenen Kompensationsüberschuss aus dem ursprünglichen VE-Plan. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

#### Fachplanungen:

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Siedlungslage sind keine Aussagen zu besonderen Schutzwürdigkeiten im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) getroffen.

### Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wallensteingraben“. Dies betrifft hauptsächlich die festgesetzten Grünflächen und zu einem geringen Teil auch Bauflächen. Dieser Belang wurde bereits mit dem ursprünglichen VE-Plan bearbeitet. Durch den hier betrachteten B-Plan Nr. 6 ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen (siehe auch Punkt 3).

### Geschützte Biotope:

Im Plangebiet sind laut Daten des LUNG-Kartenportals keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden. Nach §18 NatSchaG M-V geschützte Bäume sind nicht vorhanden, da Hausgärten von dem Schutzstatus ausgenommen sind.

## **Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten**

### Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und den damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen in Bezug auf Biotopausstattung und Störungen wie Lärm usw. ist mit keinen rechtlich geschützter Arten zu rechnen. Auf eine ausführliche artenschutzfachliche Kartierung wird dementsprechend verzichtet. Bei ggf. notwendigen Gehölzentfernungen sind die Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Baumfällungen sowie die Beseitigung von Siedlungsgehölzen sind demnach außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

## **Planwirkungen bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung**

Der mögliche Versiegelungsgrad wird durch die Planung nur geringfügig erhöht. Es werden bereits stark anthropogen vorbelastete Bereiche überplant. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Bei Nichtausführung der Planungen blieben der derzeitige Gebäudebestand und Wohnnutzung voraussichtlich bestehen.

## **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Durch das Fehlen geschützter Arten erfolgt keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgüter gemäß BauGB. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt rd. 0,42 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1560
private innere Erschließung als Teil des WA	170
Grünflächen	2.475
Σ	4205

## 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 Mecklenburger Straße.

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 Mecklenburger Straße sichergestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf. Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der bestehenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung ergeben, sind gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG) einzuhalten. 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.

Für die Erstbrand- sowie Dauerbrandbekämpfung ist die Wasserentnahme aus dem rd. 50 m westlich des Plangebietes liegenden Feuerlöschteich vorgesehen. Der an der Mecklenburger Straße liegende Teich ist mit einer Löschwasserentnahmestelle ausgerüstet und für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser konzipiert. Das Löschwasserkonzept sowie die Regelung der Befahrbarkeit der privaten Erschließungsstraße wurde schon im Rahmen der Aufstellung des VE-Plans Nr.4 mit der Feuerwehr Dorf Mecklenburg und dem zuständigen Wehrführer abgestimmt. Im Falle eines Brandes wird die Feuerwehr voraussichtlich mit ihren Fahrzeugen nicht in den privaten Weg hineinfahren, sondern die Fahrzeuge an der Mecklenburger Straße positionieren. Kleinere Rettungsfahrzeuge wie Krankenwagen u.a. können die jeweiligen Grundstückszufahrten zum Wenden benutzen.

## **7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Über das in der Mecklenburger Straße liegende bzw. in dem privaten Wohnweg erstellte Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem wurde in der Vergangenheit vom Zweckverband Wismar neu errichtet.

Das Konzept zur Regenwasserentsorgung basiert auf den Ergebnissen zweier Bodengutachten, die jeweils im Zusammenhang mit dem VE-Plan Nr. 1 erarbeitet wurden. Die Gutachter stellen übereinstimmend fest, dass unter einer geringmächtigen Schicht aus Mutterboden und Lehm gewachsener Baugrund anzutreffen ist. Dieser besteht in der oberen Ebene aus gering organischem Geschiebelehm. In darunter liegenden Schichten wird toniger und schluffiger Geschiebelehm angetroffen. Ab einer Tiefe von 0,50 m bis 1,0 m wird in beiden Baufeldern auftretendes Schichtenwasser festgestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des hier behandelten Bebauungsplans Nr. 6 unmittelbar an die untersuchten Flächen angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass die Angaben zu den Bodenverhältnissen übertragbar sind. Die Ergebnisse der Gutachten führen zu der Feststellung, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Bauflächen nicht zur Versickerung zu bringen ist.

Das Regenwasserkonzept sieht daher vor, das anfallende unbelastete Regenwasser abzuführen und in die örtliche Vorflut einzuleiten. Dazu wird das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser über eine im Wohnweg liegende Leitung in den Straßengraben geleitet, der direkt vor dem Plangebiet verläuft. Der Straßengraben besitzt ein ausreichendes Gefälle in südliche Richtung und entwässert in den Zufluss des Wallensteingrabens. Im Rahmen der Erarbeitung des VE-Plans Nr. 4 wurde eine

Hydraulische Untersuchung durch ein dazu befähigtes Ingenieurbüro durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass der Graben die anfallenden Wassermengen problemlos aufnehmen kann. Der Wasser- und Bodenverband stimmte der Einleitung in das Gewässer II. Ordnung zu. Bei der unteren Wasserbehörde wurde die Einleitgenehmigung beantragt und erteilt.

#### **7.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Eine Erdgasversorgung besteht derzeit nicht.

#### **7.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. 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 Plangebiet bekannt.

Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde 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 abzustimmen.

### **8 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

### **9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt zwischen rd. 150 m und rd. 200 m von der Bundesstraße 208 entfernt. Aufgrund der Ortsdurchfahrt und der 90°-Grad-Kurve, die die Bundesstraße an dieser Stelle beschreibt, beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Weiterhin befinden sich zwischen Baugebiet und Bundesstraße mehrere Gebäude, darunter mehrgeschossige Wohnblocks.

Aufgrund dieser Situation kommt es zu einer zusätzlichen abschirmenden Wirkung,

so dass davon auszugehen ist, dass von der Bundesstraße keine Lärmimmissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken werden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet überschreiten.

Der Mindestabstand von der Mecklenburger Straße beträgt zum Plangebiet 35 m bis 40 m. Auch in diesem Bereich werden sich zukünftig zwischen dem Straßenkörper und der geplanten Bebauung zwei Gebäude mit abschirmender Wirkung befinden. Eines dieser Gebäude befindet sich zur Zeit im Bau, das zweite Gebäude wird in naher Zukunft errichtet.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass nach den Festsetzungen der DIN 18005 Teil 1 davon ausgegangen werden kann, dass auf den von der Schallquelle abgewandten Seite eines Hauses ohne rechnerischen Nachweis mit einem um 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden kann.

Nach dieser überschlägigen Prüfung geht die Gemeinde davon aus, dass aus Sicht des Immissionsschutzes bei der vorgelegten Planung keine weiteren Belange zu berücksichtigen sind. Daher beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 6 keine Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor solchen Einwirkungen. Die Aussagen der Gemeinde zum Immissionsschutz wurden von der unteren Naturschutzbehörde, Sachbereich Immissionsschutz, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des VE-Plans Nr. 4 mit getragen. Durch den Bebauungsplan Nr. 6 wird keine Veränderung der städtebaulichen Situation vorbereitet.

## 10 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, in Privateigentum.

## 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 den privaten Eigentümern getragen.