

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2014-0828 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 07.08.2014 Einreicher:
<b>Stellungnahme zum Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Metelsdorf</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	02.09.2014
Ö	09.09.2014
Gremium	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg	
Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Metelsdorf zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg wird an der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren als Nachbargemeinde beteiligt.

Es gibt zwei Änderungsbereiche im F-Plan.

Bereich Umwidmung eines Gewerbegebietes (GE) in ein Sondergebiet für Photovoltaik (SO) in Metelsdorf

Inhalt: Entsprechend der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 wird ein Teil der im wirksamen F-Plan dargestellten gewerblichen Baufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ in ein Sondergebiet – Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO umgewidmet.

Bereich Einbeziehung von überwiegend bebauten Außenbereichsflächen in die Darstellung von Wohnbauflächen (W) in Klüssendorf

Inhalt: Ein Baugrundstück nordöstlich der Dorfstraße wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die dem Gutshaus vorgelagerte Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich 2 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bisher im wirksamen Plan als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt.

**Anlage/n:**

Auszug F-Plan Änderung, Auszug Begründung

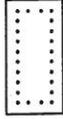
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

(8) Die Gene  
scheid d  
Az. ....

## Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Metelsdo

### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Fläche für Gemeinbedarf

AP

Autobahnpolizei



Öffentliche Verwaltung

### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen



Dauerkleingärten



Spielplatz



Abschirm-, Zäsurgrün

### Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 BauGB)



Wasserflächen

### Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

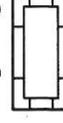


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

### Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmalen

D2

Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V

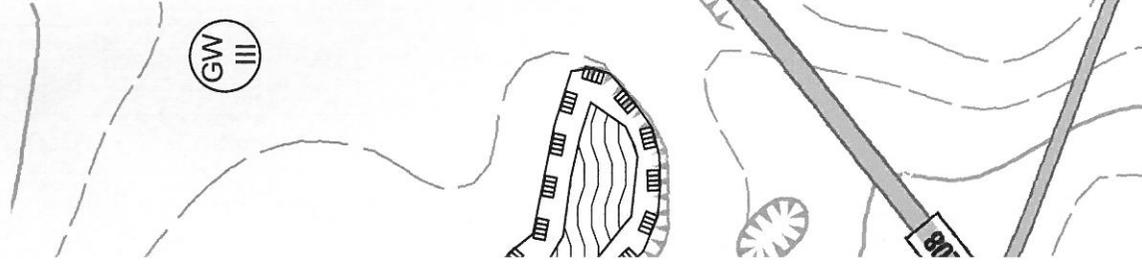
### Sonstige Planzeichen



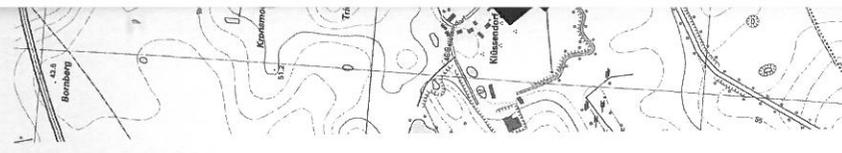
Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Altablagerungen/Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB (Kennzeichnung der Lage)



## Übersicht



## Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

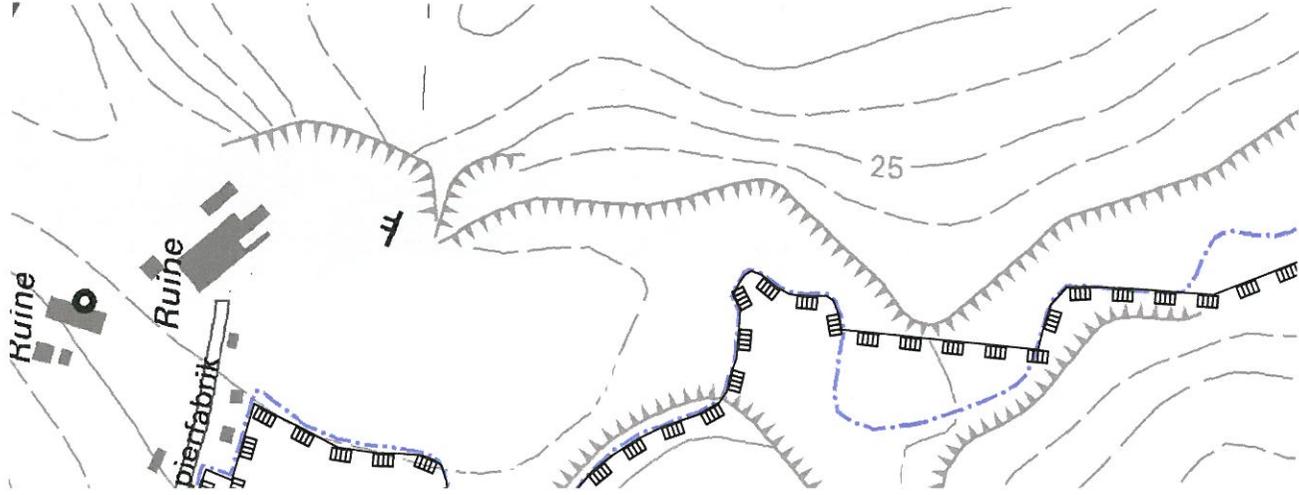
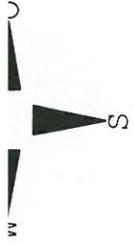
Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl.-Geogr.

Lars Frickie

Helmstraße 95



## Planzeichenerklärung

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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) sowie die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bauflächen und Baugebiete** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



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



Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO)

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstränge** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

**Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen



Parkanlage



Ausgleichsfläche

**Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Zone III

**Flächen für die Landwirtschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

**Sonstige Planzeichen**



Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

40

Höhenlinien

## Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Fläche für Gemeinbedarf

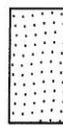


Autobahnpolizei



Öffentliche Verwaltung

**Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



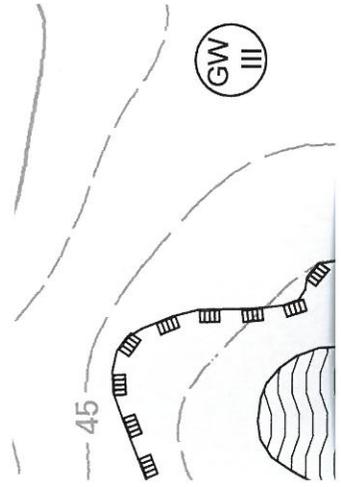
Grünflächen

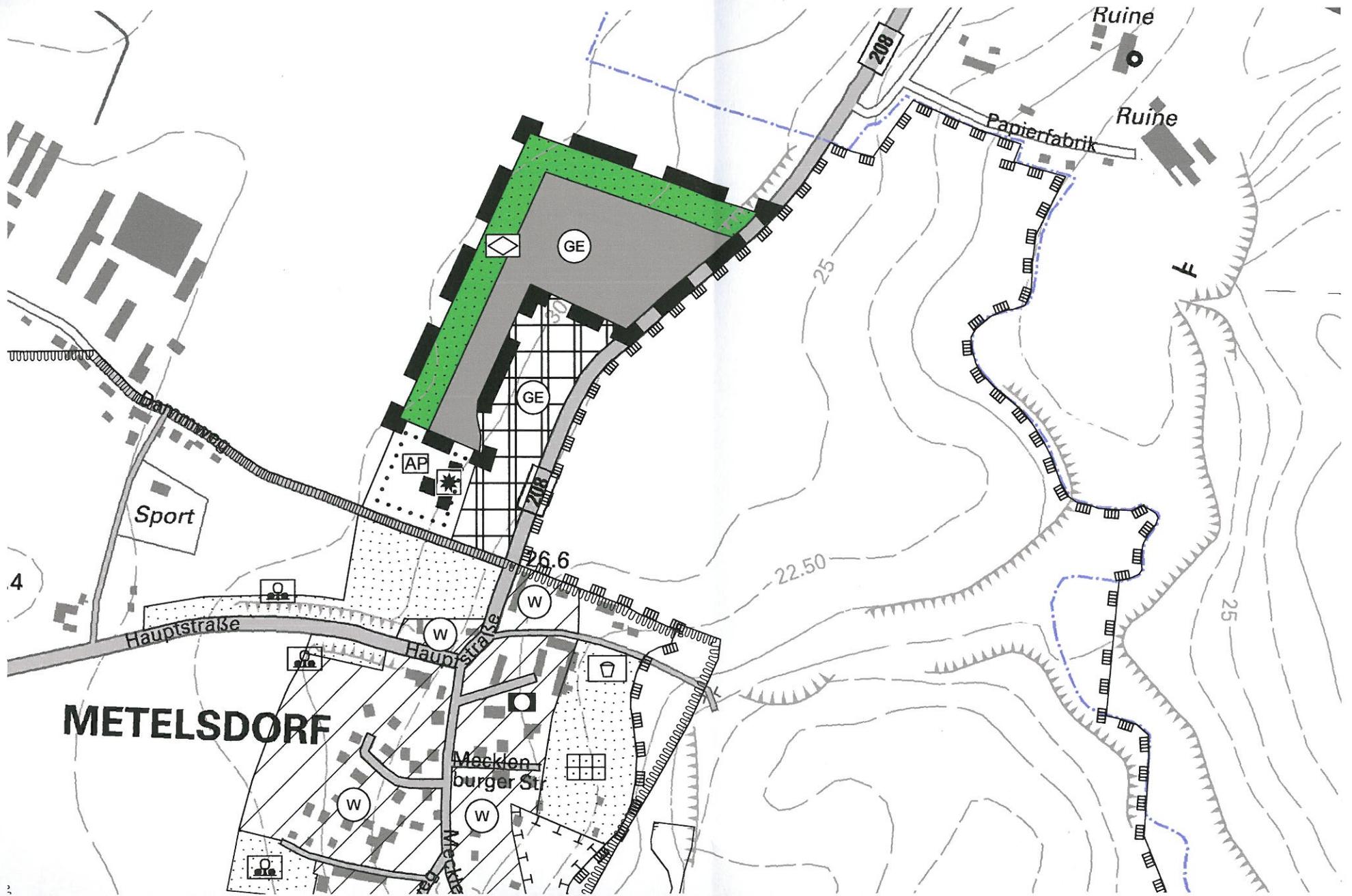


Dauerkleingärten

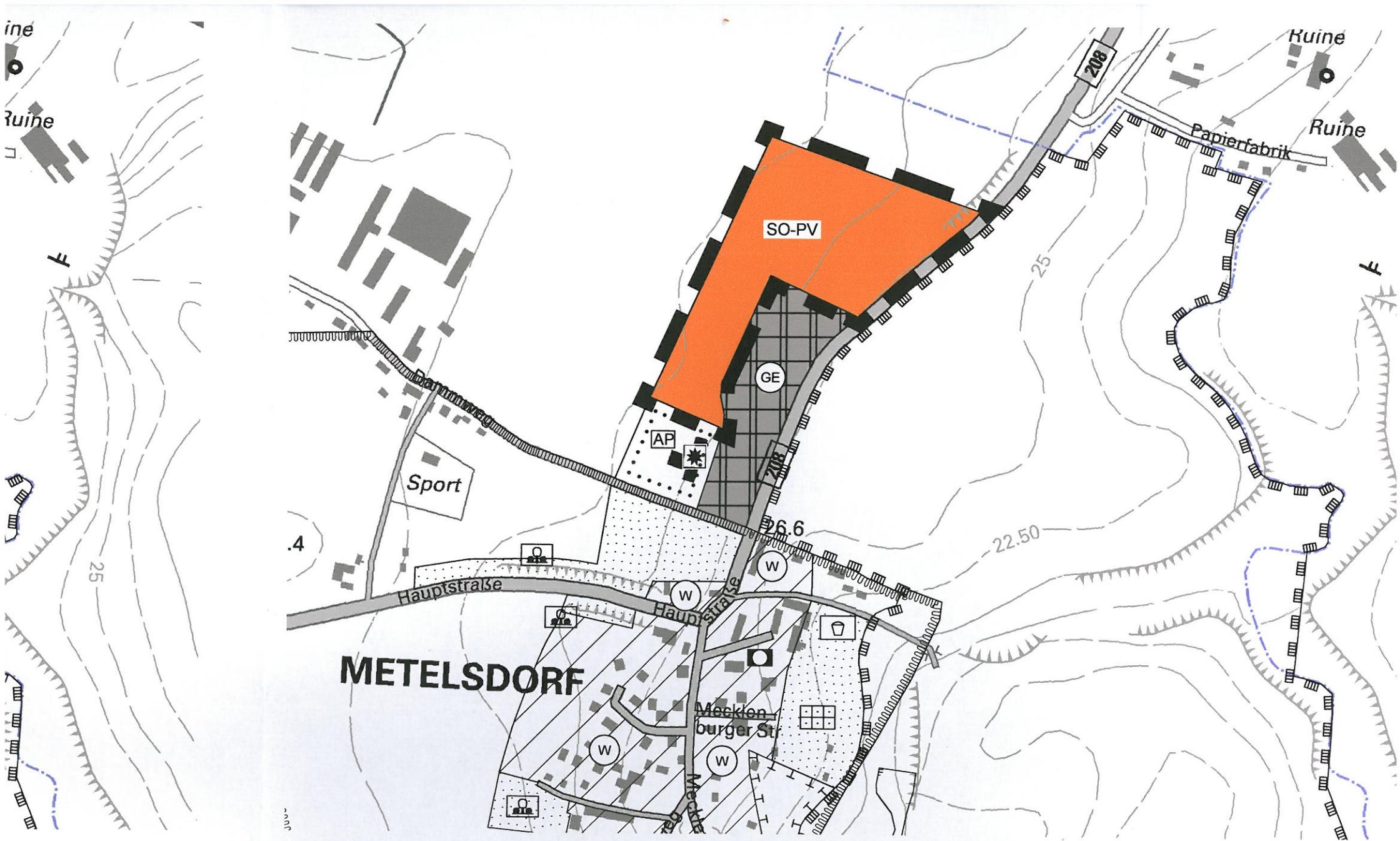


Spielplatz

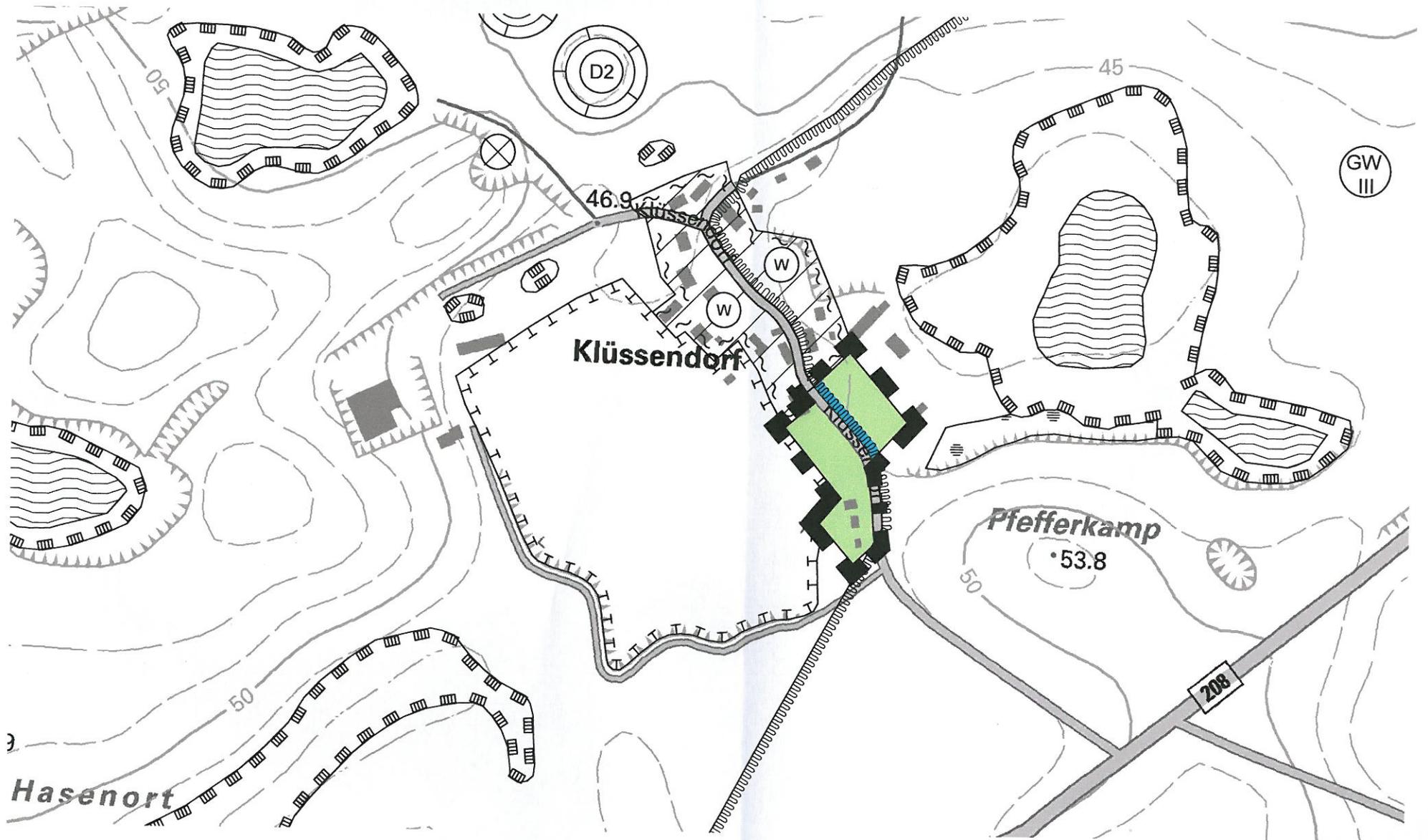




Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Metelsdorf



**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Metelsdorf**  
 Geltungsbereich 1:  
 Sondergebiet – Photovoltaik gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO



**Bisherige Flächennutzungsplanung der Gemeinde Metelsdorf**  
 Geltungsbereich 2:  
 Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich)



## **1 Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurden von der Gemeinde Planungen eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen, allerdings neue Vorhaben darstellen oder geänderte Planungsziele beinhalten, die durch geänderte städtebauliche, wirtschaftliche oder sonstige Rahmenbedingungen bedingt sind. Mit diesen Rahmenbedingungen, die wiederum auch einer dynamischen Entwicklung unterliegen, muss sich die Gemeinde im Zuge ihrer laufenden Überprüfung und Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsziele auseinandersetzen.

Soweit diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Vorhaben nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Anlass für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die inzwischen erfolgte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Metelsdorf" und die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klüssendorf sowie die Zielsetzung, in der Ortslage Klüssendorf den südlichen Ortseingangsbereich durch die Einbeziehung eines bisher unbebauten Grundstücks klarer zu definieren. Darüber hinaus sollen hier Flächen, die bisher schon auf der Grundlage von Satzungen nach § 34 BauGB bebaut wurden in die Wohnbauflächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes einbezogen werden.

Die Gemeinde Metelsdorf beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 vereinfachten Verfahren Bauleitpläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Fall. Es werden lediglich ein inzwischen rechtskräftiger Bebauungsplan sowie überwiegend schon auf der Grundlage von Satzungen nach § 34 durchgeführte Bauungen planerisch nachvollzogen. Nur in der Ortslage Klüssendorf wird ein einzelnes, bisher dem Außenbereich zugeordnetes Grundstück einbezogen. Hier steht die bereits angesprochene Definition des Ortseingangs im Mittelpunkt. 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.

Die jeweiligen Geltungsbereiche, Planungsinhalte und Ziele der insgesamt zwei Änderungsflächen sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

## **1.2 Plangrundlagen, Planverfahren**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Metelsdorf bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Des Weiteren wurde das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg berücksichtigt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 1. Änderung 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. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 1. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

## **1.3 Planungsvorgaben und Hinweise**

Im Bereich der von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich der Änderungen sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Der Änderungsbereich 2 liegt teilweise innerhalb der Grundwasserschutzzone III/ IIIa (nordöstlich der Dorfstraße). Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

## **2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Fläche 1: Umwidmung eines Gewerbegebietes (GE) in ein Sondergebiet für Photovoltaik (SO) in Metelsdorf**

Planungsanlass und Planungsziele:

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Metelsdorf" die Gegenstand der 2. Änderung des Planes war. Diese ist inzwischen rechtskräftig, so dass die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nachvollzieht.

Die Gemeinde Metelsdorf hatte sich im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit den Entwicklungszielen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Dabei wurde insbesondere die Frage der ursprünglich angestrebten und der künftig zu erwartenden gewerblichen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Metelsdorf analysiert. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 im Jahr 2008, hatten sich keine Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt. Die Gemeinde gelangte daher im Ergebnis zu der Auffassung, dass aufgrund der in den davor liegenden Jahren nicht vorhandenen Nachfrage nach Gewerbeflächen eine absehbare Nutzung der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen bzw. eine komplette Auslastung der im Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden gewerblichen Flächen nicht zu erwarten sei. Ein Großteil der ursprünglich dargestellten gewerblichen Baufläche sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" wurden in ein Sondergebiet für Photovoltaik umgewandelt. Eine entsprechende Anlage ist inzwischen auf der Fläche realisiert worden.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 detailliert untersucht. Durch die Darstellung und Bewertung der naturräumlichen Ausgangsbedingungen, der Darstellung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie durch die Ermittlung des Kompensationserfordernisses und die Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen konnte der nicht zu vermeidende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Inhalt der Planänderung:

Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird ein Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" in ein Sondergebiet - Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO umgewidmet.

### **2.2 Fläche 2: Einbeziehung von überwiegend bebauten Außenbereichsflächen in die Darstellung von Wohnbauflächen (W) in Klüssendorf**

Planungsanlass und Planungsziele:

Die bauliche Entwicklung im Ortsteil Klüssendorf fand bisher auf der Grundlage der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bzw. der 1. Änderung und Er-

gänzung der Satzung statt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung südlich der Ortslage und westlich der Dorfstraße in die Wohnbaufläche mit einbezogen werden, der im wirksamen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt ist. Die einbezogenen Flächen sind im Bereich südwestlich der Dorfstraße vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Weiterhin soll nun in diesem Bereich nordöstlich der Dorfstraße, die Fläche des ehemaligen Gutsparks bzw. die dem Gutshaus vorgelagerte Grünfläche als Grünfläche dargestellt werden. Ein weiteres potenzielles Baugrundstück wird als Wohnbaufläche dargestellt. Planungsziel ist die Sicherung der vorhandenen Grünfläche als Parkanlage sowie die planungsrechtliche Vorbereitung einer stärkeren baulichen Definierung des Ortseingangsbereiches. Dies soll durch die Errichtung eines Wohngebäudes gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung erreicht werden.

Die Darstellungen für den Gutshausbereich zeichnen lediglich den Bestand nach. Aufgrund der gegenüber dem Bestand nur geringfügigen Erweiterung der Baufläche im Ortseingangsbereich, ist keine Beeinträchtigung der Umweltbelange zu erwarten. Dies trifft auch auf das benachbarte, sich um die gesamte Ortslage erstreckende, FFH-Gebiet "Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg (DE 2134-301)" zu. Bei der in die Wohnbauflächendarstellung einbezogenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die aufgrund der angrenzenden Straße und der Siedlungsnähe stark anthropogen überformt ist. Es ist daher nicht anzunehmen, dass die Fläche ein Habitat der im FFH-Gebiet vorkommenden Arten gemäß Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG und Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG Kammolch, Rotbauchunke, Schmale Windelschnecke sowie der Bauchigen Windelschnecke darstellt. Es sind keine maßgeblichen Habitatbestandteile wie Laichgewässer (Amphibien) sowie Sumpf- oder Feuchtwiesen bzw. eine unmittelbare Gewässernähe (Schnecken) vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Wanderungsbeziehungen Richtung Ortslage bzw. Dorfstraße ist nicht anzunehmen.

Inhalt der Planänderung:

Ein Baugrundstück nordöstlich der Dorfstraße wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die dem Gutshaus vorgelagerte Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich 2 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bisher im wirksamen Plan als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt.

### **3 Immissionsschutz**

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen. In den Fällen, in denen eine abschließende Lösung erst nach Vorliegen konkreter Bebauungsplanentwürfe möglich ist (Abstände zur Emissionsquelle, Änderungen der Emissionsquelle u.a.), ist im Flächennutzungsplan bereits auf mögliche Konflikte hinzuweisen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen keine Konflikte bzgl. des Immissionsschutzes. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung

des Bebauungsplan Nr. 5 wurden die möglichen Immissionsbelastungen, die von dem ursprünglich geplanten Gewerbegebiet ausgehen können durch die Umwidmung in ein Sondergebiet für Photovoltaik schon deutlich minimiert. Diese Änderung wird im Rahmen der vorliegenden Planung übernommen. Im Änderungsbereich 2 wird lediglich die schon vorhandene Wohnbaufläche ergänzt. Durch die Einbeziehung der bestehenden Wohnbebauung, der Grünflächen des ehemaligen Gutshauses sowie eines weiteren Baugrundstückes sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

#### **4 Altlastenverdachtsflächen**

In den Flächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

#### **5 Erschließung, Planungskosten**

Die Erschließung aller dargestellten bzw. geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend den o.g. Erläuterungen über die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen bzw. entsprechend den Angaben in den Bebauungsplänen oder entsprechend den Angaben im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanvorentwürfe bzw. der -entwürfe wird darauf geachtet, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen werden.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist in allen Plangebieten sicherzustellen. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene erforderlich.

Die Planungskosten für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den Bereich Klüssendorf von der Gemeinde Metelsdorf getragen, die für den Bereich des SO - Gebietes entstehenden Kosten werden von dem Betreiber der Solaranlage übernommen.

Metelsdorf, den

Der Bürgermeister