

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Metelsdorf	Vorlage-Nr: VO/GV04/2014-0295 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 11.06.2014 Einreicher: Bürgermeister
<b>Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	03.07.2014
Gremium Gemeindevertretung Metelsdorf	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage  
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf den Bebauungsplan Nr. 6 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" als Satzung.

4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wird gebilligt.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat am 17.03.2014 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 beabsichtigt die Gemeinde den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (VE-Plan Nr. 4) in einen qualifizierten Bebauungsplan zu überführen. Dies wurde im Wesentlichen notwendig, weil in einem Teilbereich die Baugrenzen erweitert werden sollen. 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 Entwurf der Satzung wurde von der Gemeindevertretung ebenfalls am 17.03.2014 gebilligt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben ordnungsgemäß stattgefunden. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben.

Nunmehr kann von der Gemeindevertretung der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

**Anlage/n:**

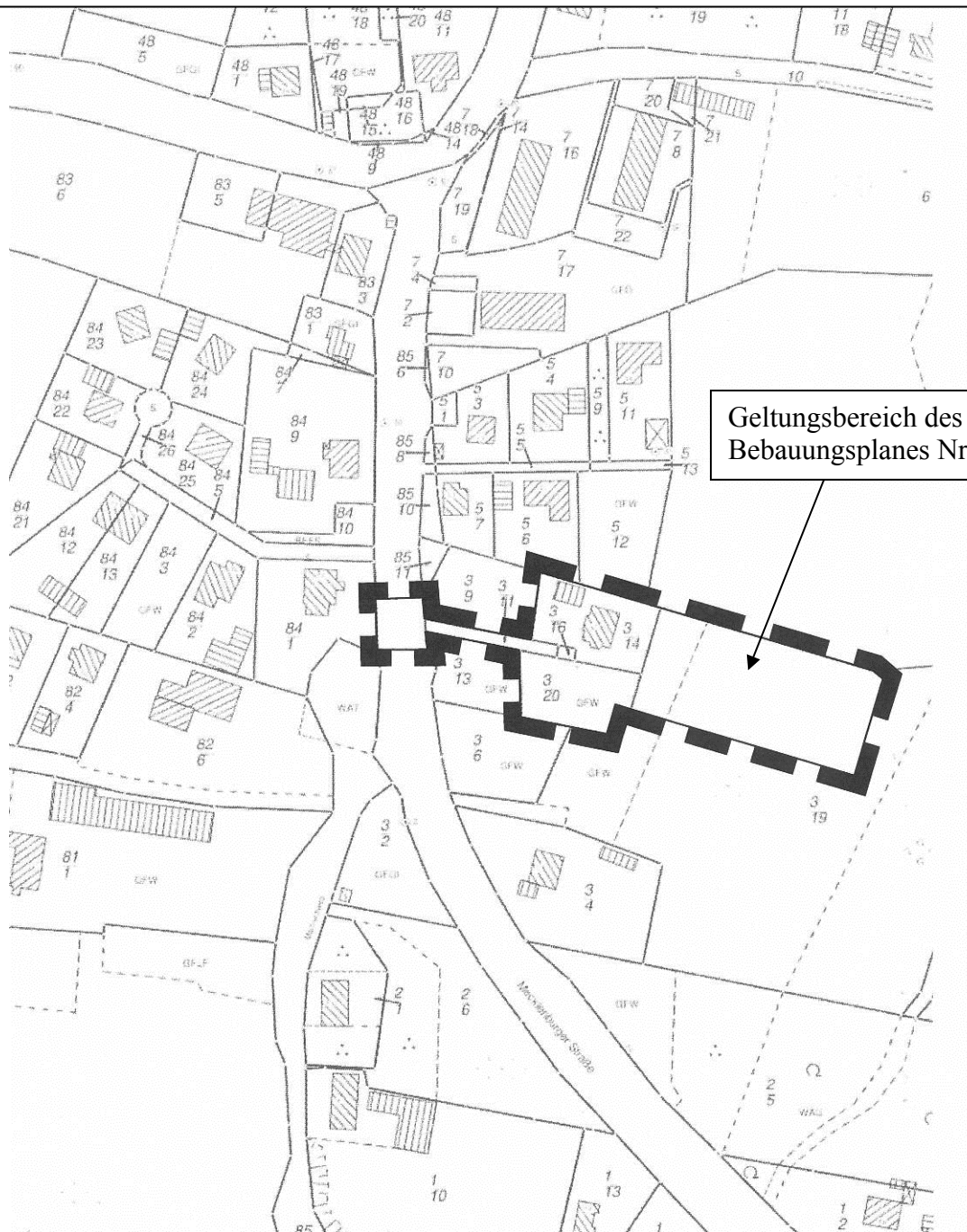
Übersichtsplan, Abwägung, Begründung, Plan Teil A Planzeichnung, Zeichenerklärung, Plan Teil B

<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	

## Übersichtsplan:

Gemeinde Metelsdorf

Übersichtsplan als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"



Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 6

# **GEMEINDE METELSDORF**

## **Abwägung**

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

## **Satzung über den**

## **Bebauungsplan Nr. 6**

## **"Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"**

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

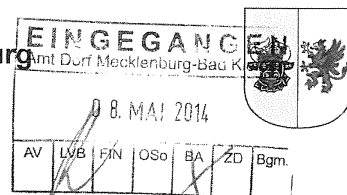
Bearbeitungsstand 16.05.2014

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
 Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

 Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
 Für die Gemeinde Metelsdorf  
 Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg


 Bearbeiter: Frau Ecks  
 Telefon: 0385 588 89 142  
 Fax: 0385 588 89 190  
 E-Mail: doerte.ecks@afriwm.mv-regierung.de  
 AZ: 120-506-22/14  
 Datum: 29.04.2014

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ der Gemeinde Metelsdorf**

 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
 Ihr Schreiben vom 03.04.2014 (Posteingang 07.04.2014)

**Bewertungsergebnis**

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ der Gemeinde Metelsdorf ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 01/2014) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Metelsdorf einen bestehenden Wohnstandort planungsrechtlich sichern und städtebaulich ordnen. Dazu sind Änderungen der Festsetzungen notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 6 entspricht in der Abgrenzung dem Geltungsbereich des VE-Plans Nr. 4.

**Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Metelsdorf befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum Wismar, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und

Die Gemeinde Metelsdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan Nr. 6 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

**Anschrift:**  
 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
 Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin  
 Telefon: 0385 588 89160  
 Fax: 0385 588 89190  
 E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2012 konnten in der Gemeinde Metelsdorf 471 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Metelsdorf die bestehende Bebauung planungsrechtlich sichern und städtebaulich ordnen. Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen eine innerörtliche Verdichtung der Bebauung. Eine Ausweitung in den Außenbereich ist ausgeschlossen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben (vgl. Pkt. 4.1(2) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 6 nicht entgegen.

#### **Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlIG zu übersenden.

Im Auftrag



Rainer Pochstein

#### **Verteiler**

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail  
EM VIII 4 – per Mail  
EM VIII 410-1 - per Mail

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan Nr. 6 keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.

Die Hinweise werden beachtet.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1566 • 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
Für die Gemeinde Metelsdorf  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen:  
**Heike Gielow**

Dienstgebäude:

**Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen**

Zimmer    Telefon    Fax  
**2.219    03841/3040-6314    -86314**

E-Mail:  
**h.gielow@nordwestmecklenburg.de**

Ort, Datum:

**GVM, den 2014-05-05**

**B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ der Gemeinde Metelsdorf**

hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs.2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 03.04.2014 hier eingegangen am 07.04.2013

Sehr geehrte Frau Plieth,  
Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ der Gemeinde Metelsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand vom 23.01.2014 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.  
Die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten, dem Kataster- und Vermessungsamt und beim Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises:

<b>FD Umwelt</b> Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde	<b>FD Bauordnung und Planung</b> Bauordnung Brandschutz Bauleitplanung Untere Denkmalschutzbehörde
<b>Bereich Kommunalaufsicht</b>	<b>FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr</b> Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b> <b>Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung</b>	<b>FD Bau- und Gebäudemanagement</b> Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbauasträger

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Postocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden zur Kenntnis genommen und in die nachfolgende Abwägung eingestellt.

Anlagen  
FD Umwelt

#### Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

**Im Rahmen dieser B-Planung ist eine zusätzliche Bebauung auf dem nördlichen Grundstück des Wohnweges vorgesehen. Der Bereich der bestehen Bebauung ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.**

#### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagsenwässerung wird über eine Rohrleitung dem straßenbegleitenden Graben in der Mecklenburger Straße zugeführt, der wiederum in den Metelsdorfer Bach entwässert. Die im Punkt 7.3 Schmutz- und Regenwasser angegebene Einleiterlaubnis für das Wohngebiet ist nicht nachvollziehbar. Die aktuelle (erweiterte) Gewässerbenutzung bedarf einer Wasserrechtlichen Erlaubnis, die mit entsprechenden Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen ist. Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Insbesondere die Entlastung des Gewässers durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen ist zu prüfen.

#### 2. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

#### Untere Wasserbehörde

Das auf den Privatflächen im Plangebiet anfallende Regenwasser wird 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. Von dem betroffenen Grundstück wird aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 6 keine erheblich erhöhte Regenwassermenge abgeleitet, da lediglich ein weiteres Gebäude errichtet werden kann. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bereits über die vorhandenen Leitungen erschlossen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Menge insgesamt noch von der bestehenden Genehmigung abgedeckt wird.

Die Hinweise zu den genannten Drainage- und Vorflutleitungen werden beachtet.

Die Anforderungen bzgl. des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen und von Erdaufschlüssen sind als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden.



Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

### Untere Abfallbehörde

Die nebenstehenden Hinweise zur Entsorgung von Baustellenabfällen, zum Abbruch von Gebäuden und zur privaten Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.

#### **1. Abfallentsorgung:**

##### 1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.  
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.  
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

##### 1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).  
Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.  
Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).  
Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

##### 1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

#### **2. Bodenschutz:**

##### 2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

##### 2.2 Hinweise

###### 2.2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

**Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Der Bebauungsplan Nr. 6 soll den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ersetzen. Im Planentwurf findet sich ein im Ursprungsplan dargestellter Baum nicht mehr wieder. Den vorliegenden Luftbildern nach ist der Baum zwischen 2008 und 2012 beseitigt worden. Ein Genehmigungsverfahren dafür ist hier nicht bekannt. Bei dem Baum handelte es um eine Esche mit einem Stammumfang von ca. 2m. Der Baum stand gesetzlich unter Schutz. Im Verfahren zum Ursprungsplan wurde die ursprünglich vorgesehene Beseitigung des Baumes durch die zuständige untere Naturschutzbehörde abgelehnt. Der Planentwurf wurde daraufhin so verändert, dass der Baum außerhalb der Baugrenzen stand und sein Erhalt möglich war. Nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 ist ein Baum dieser Größe im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Dafür sind gleichwertige standortheimische Baumarten und die Pflanzgröße Hochstamm. 3xv, StU 16-18cm vorzusehen. Als Standort bietet sich die im Plangeltungsbereich liegende Intensivgrünlandfläche an.

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine schädlichen Bodenveränderungen/ Altlasten im Plangebiet bekannt sind. Dieser Kenntnisstand ist auch Gegenstand eines Hinweises, der auf der Planzeichnung angebracht wurde.

Der Hinweis zum allgemeinen Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Mitteilungspflicht über Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Altlasten ist auch Gegenstand eines Hinweises, der auf der Planzeichnung angebracht wurde.

Zur Fällung des angesprochenen Baumes wurde durch den Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 02.06.2010 ein Fällantrag an den Landkreis gestellt, da der Baum zu diesem Zeitpunkt schon abgestorben war. Mit Schreiben vom 07.06.2010 erklärt der Landkreis seine Nichtzuständigkeit, da die betroffene Esche im Hausgarten nicht gesetzlich geschützt ist.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 war der Baum als "künftig fortfallend" gekennzeichnet. Die Gemeinde hat daher einer Fällung des Baumes mit Schreiben vom 17.06.2010 zugestimmt.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Stellungnahme wird nachgereicht

### Rechtsgrundlagen

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

**BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 ( u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)

**BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)

**LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

**KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb **nach** §56 Abs 2)

**AbfWG M-V** Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

**AbfZustVO M-V** - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)

**BNatSchG** Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)

**BArtSchV** Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

#### FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr

Unter Straßenverkehrsbehörde

Zu o. g. Planung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### FD Bau- und Gebäudemanagement

##### Untere Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

##### Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

#### FD öffentlicher Gesundheitsdienst

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen zum oben genannten Vorhaben nach Durchsicht der Unterlagen keine Bedenken.

#### Kataster- und Vermessungsamt

Siehe Anlage.

#### Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken gibt.

#### Untere Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen keine Einwände zu der Planung.

#### Straßenbaulastträger

Es sind keine Straßen und Anlagen in der Trägerschaft des Landkreises vorhanden.

#### Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.

#### Kataster- und Vermessungsamt

s.u. (S. 9)

**FD Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in eine Angebotsplanung umwandeln und zusätzliche Baumöglichkeiten für die Errichtung von Plätzen für eine Tagesmutter schaffen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich macht. Dazu ein Auszug aus dem Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 11:  
[...]Grundvoraussetzung aber ist, dass als Ziel eine räumliche Entwicklung und Ordnung aus allgemeinen und öffentlichen Interessen und nicht aus individuellen und privaten Interessen angestrebt wird, auch wenn ein B-Plan einmal nur ein einzelnes Grundstück oder Vorhaben erfasst. [...] Die Ausübung der Planungshoheit ist nicht um ihrer selbst willen rechtmäßig, sondern bedarf hinreichend gewichtiger städtebaulich beachtlicher Allgemeinwohlbelange (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Bauleitpläne müssen am Allgemeinwohl orientiert sein (VGH BW, B. v. 12.03.1983 – BRS 40 Nr. 1); denn eine öffentliche Aufgabe wird nicht begründet und darf nicht begründet werden zur Förderung ausschließlich privater Interessen [...]. Dafür, ob Bauleitpläne diesem Ziel gerecht werden, ist der Planinhalt und sind nicht die subjektiven Vorstellungen der Gemeinde maßgebend; der Planinhalt muss sich als solcher zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in Beziehung setzen lassen, mit ihr in einem objektiv-funktionellem Zusammenhang stehen (BVerwG, U. v. 5.7.1974 – 4 C 50.72 -). Die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen [...] ist kein die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Solche und andere Gefälligkeitsplanungen sind nichtig (BVerwG, B. v. 8.7.1992 – 4 NB 25.92). Die Gemeinde muss sich in ihrer Abwägung mit dieser Thematik auseinandersetzen. Weitere planungsrechtliche Belange werden nicht geltend gemacht.

**Fachdienst Bauordnung und Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll eine wohngebietsnahe Nutzungsmischung ermöglicht werden, die durch ein Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen geprägt ist. Durch die Änderungen soll ein Vorhaben ermöglicht werden, das dem Ziel der Gemeinde entspricht, die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Dienstleistungen zu erweitern. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist es dabei auch, dass die Dienstleistung - hier Kinderbetreuung - wohngebietsnahe und als Ergänzung der bestehenden Einrichtungen angeboten wird. Da die Versorgung in diesen Bereich noch nicht vollständig durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden kann, besteht in der Gemeinde ein öffentliches Interesse der Einwohner, dass weitere Versorgungsdienstleistungen, insbesondere für die Kinderbetreuung, wohngebietsnahe geschaffen werden. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine sogenannte Gefälligkeitsplanung handelt.

## Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
B-Plan Nr. 6 - 07.04.2014  
WG an der  
Meckl. Straße

Auskunft erteilt Ihnen:  
**Frau Olgemann**

Dienstgebäude:  
**Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen**

Zimmer 2.311      Telefon 03841 / 3040-6223      Fax 03841 / 3040-86296

E-Mail:  
**vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de**

Unser Zeichen:  
**2014-B1-0058**

Ort, Datum  
**Grevesmühlen, 09.04.2014**

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen-Metelsdorf-B-Plan Nr. 6 - WG an der Meckl. Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem b-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A3 Flurkartenausschnitt mit Luftbild

Maßstab 1:1000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

(( 03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes keine Einwände und Bedenken vorhanden sind. Im Plangebiet befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.

Die Hinweise zu den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen werden durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen  
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter                      Ihre Zeichen/Nachricht vom                      Unser Zeichen                      Datum  
Dorf Mecklenburg, den 23.04.2014

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"  
der Gemeinde Metelsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.  
Für eine eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung ist die Stellungnahme des Verbandes einzuholen. Hierfür ist die Erschließungsplanung Teil Regenwasser vorzulegen.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz  
Geschäftsführer

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt wird. Anlagen des Verbandes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden ausschließlich die vorhandenen Grundstücksanschlüsse genutzt. Die Neuanlage von Erschließungsanlagen ist nicht notwendig.

Verbandsvorsteher: Dr. Joachim Behrens                      ☎ (03841) 32 75 80                      wbv\_wismar@wbv-mv.de  
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz                      Fax (03841) 32 75 81                      bruesewitz@wbv-mv.de  
Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar                      IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00



## Leitungsauskunft

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
Frau Kruse, Bauamt  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Gasversorgung Wismar  
Land GmbH

Netzdienste MVP  
Jägerstieg 2  
18246 Bützow

netzanschluss\_ne\_mv@  
con-hanse.com  
F 038461-51-2134

Reiner Klukas  
T +49 38461 51-2127

08.04.2014

Reg.-Nr.: 143927 (bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Entwurf zum B-Plan Nr.: 6 -- Wohngebiet  
Mecklenburger Straße--, hier: TöB  
**Ort:** Gemeinde Metelsdorf, östl. der Mecklenburger  
Straße

**Gasversorgung Wismar Land  
GmbH**  
bei Störungen und Gasgerüchen  
**0800/4267342**

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH befinden.

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Christian Bänger

Geschäftsführer:  
Andre Bachor

Sitz:  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

Registergericht:  
HRB 1888  
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:  
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

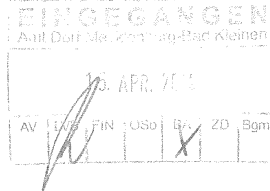
**Anmerkungen:**

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

# e.dis

E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen  
für die Gemeinde Metelsdorf  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg



Neubukow, 11 April 2014

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohnbebauung an der Mecklenburger Straße" der Gemeinde Metelsdorf**  
**Bitte stets angeben: Upl/14/16**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;

1/3

E.DIS AG

Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Ostseeküste  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis.de

Postanschrift

Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

T 038294 75-282

F 038294 75-206

norbert.lange

@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Bernd Dubberstein  
(Vorsitzender)  
Manfred Paasch  
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063/100/00076  
Ust.Id. DE 812/729/567  
Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 400 00  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 515  
BLZ 120 700 00  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33160

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der E.DIS AG gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise zu Bauarbeiten und den technischen Regelwerken der Stromversorgung werden durch die Grundstückseigentümer beachtet.





- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-  
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-  
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig  
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig  
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,  
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen  
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu  
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-  
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der  
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen  
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen  
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-  
standorte eingetragen sind.

Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttun-  
gen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit ge-  
währleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste  
sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

#### **Mittelspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV**

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die  
Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen  
Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwi-  
schen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten  
bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von  
Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren  
des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

#### **Kabel**

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich  
Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch  
überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetie-

**e.dis**

fen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-  
schachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer  
gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

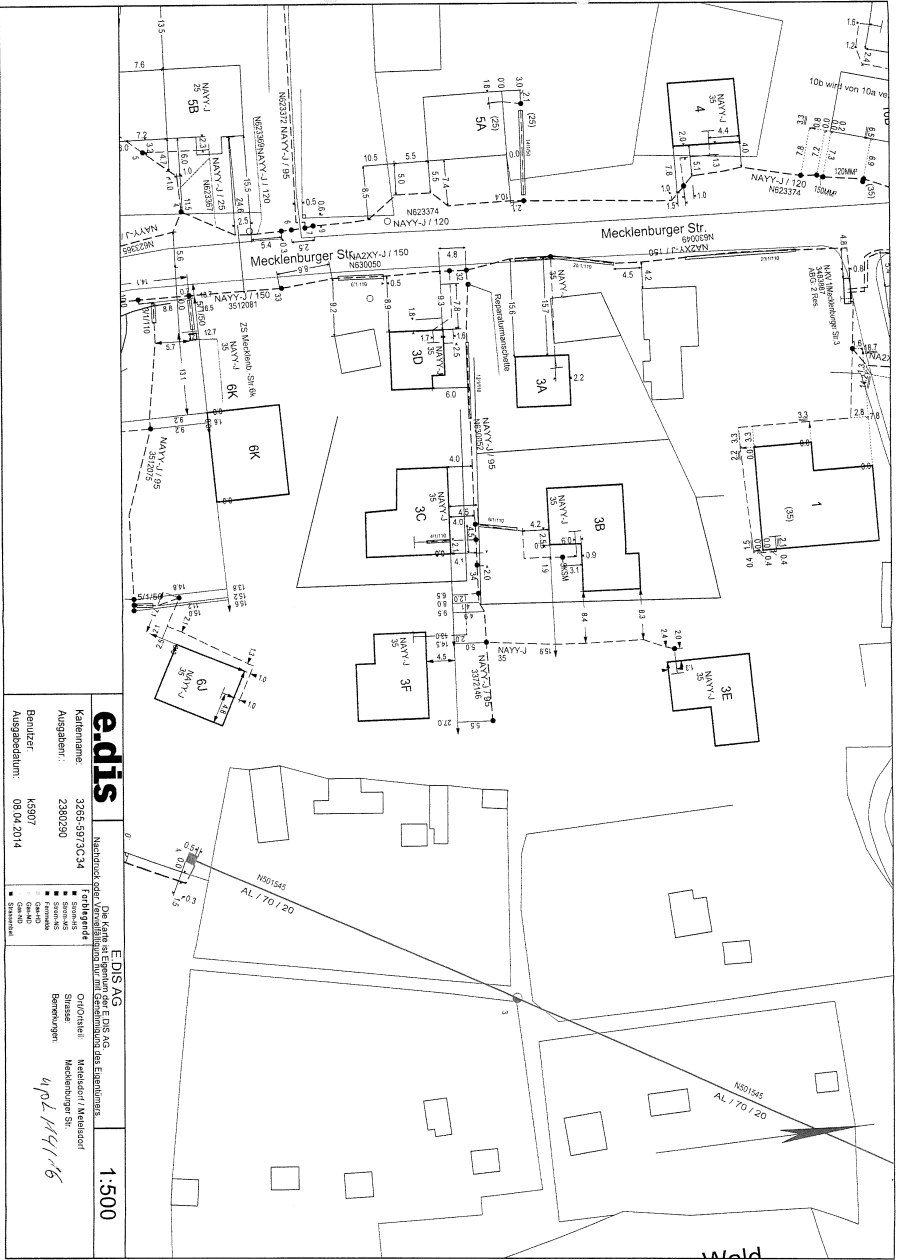


Norbert Lange



Raik Bessert

**Anlage:  
Lageplan**



**edis**  
 Kallernweg 3285-5973034  
 2380250  
 Benitzsch 14907  
 Ausgabedatum: 08.04.2014

Die Rechte an Eigentum oder E.D.S. AG des Grundstückes. Maßstab: 1:500  
 E.D.S. AG  
 Dorfstraße 1  
 Metelsdorf / Metelsdorf  
 Mecklenburger Str.  
 Benitzsch

1:500  
 4/02/14/1/6



**Zweckverband Wismar** Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

EINDEGENSSEN  
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Der Verbandsvorsteher —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

18. JUNI 2014  
AV LV FN OSO BA ZD Bgm.

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
- Der Amtsvorsteher-  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841-783052  
FAX: 03841-780407  
E-Mail: s.meier@zvwis.de  
Ihre Nachricht vom: 03.04.2014  
Ihr Zeichen: Frau Kruse

Lübow, den 02.06.2014

**Bebauungsplan Nr.6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ Gemeinde Metelsdorf (Bereich ehemaliger Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4)**

- Entwurf vom 23.01.2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Information über die öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 190/2014 (alt: 26/2006)

Az. 3 – 13 – 1 – 22 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, der Satzung über den Anschluss an die Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes Wismar und deren Benutzung-Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013 sowie unserer Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- geplante Nutzungsänderung: - Änderung der GRZ
- Änderung Baugrenzen und Bauweise (Flst. 3/14) – Errichtung eines weiteren Gebäudes (Erdgeschoss: Garagen, Dachgeschoss: Räume für Tagesmutter)
- Gemarkung: Metelsdorf, Flur 1, Flurstücke: 3/11, 3/14, 3/16, 3/19, 3/20
- Fläche: gesamt ca. 4.205 m<sup>2</sup>, Allgemeines Wohngebiet ca. 1.560 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: .....
- Wasserbedarf/Schmutzwasser- und Regenwasseranfall:.... l/s,.....m<sup>3</sup>/h,..... m<sup>3</sup>/d

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

**Wasserversorgung,**

Im Bereich der privaten Anliegerstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung d 63 PE, an die auch das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 3/14 angeschlossen ist.

Bei der geplanten Errichtung eines weiteren Gebäudes auf diesem Flurstück, würde die bestehende Anschlussleitung überbaut werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass auf dem privaten Grundstück im Zuge von Bauarbeiten durch den Eigentümer ggf. eine vorhandene Trinkwasserleitung verlegt werden muss.

<b>Telefon:</b> 03841/7830-0 Zentrale	<b>Steuer-Nr.</b> 4080/144/02218	
03841/7830-10 Geschäftsführung	<b>Bankverbindungen</b>	
03841/7830-27 Verbrauchsbuchung	Deutsche Kreditbank AG Schwerin	IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42
03841/7830-30 MB Wasser	(BIZ 120 300 00) Kto.-Nr. 202 242	BIC BVA1 3333 0000 0000 0000 0000
03841/7830-40 MB Abwasser	Sparkasse Mecklenburg Nordwest	IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26
03841/7830-50 Anschluss- und Gestaltungswesen	(BIZ 140 510 00) Kto.-Nr. 1 000 006 626	BIC NOLA DE 21 WIS
03841/7830-60 MB Fernwärme	Commerzbank Wismar	IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00
<b>Telefax:</b> 03841/780407	(BIZ 130 400 00) Kto.-Nr. 3 596 111	BIC COM1 3333 0000 0000 0000 0000
<b>E-Mail:</b> zweckverband-wismar@online.de		

Da dies nicht zulässig ist, muss rechtzeitig vor Baubeginn, durch den Grundstückseigentümer, eine Umverlegung bzw. Neuverlegung (ggf. in einer größeren Dimension – abhängig vom neuen Wasserbedarf) beim Zweckverband Wismar beantragt werden.

**Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist grundsätzlich nicht möglich.**

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Hier endet die Öffentlichkeit des Zweckverbandes Wismar an der Grundstücksgrenze zwischen der Mecklenburger Straße und der Privatstraße (westliche Flurstücksgrenze Flurstück 3/11). An diesem Punkt besteht Anschlussmöglichkeit für die Grundstücke des Bebauungsgebietes.

Bis zu dieser Grenze wurde ein Anschlusskanal DN 150 verlegt. Über die private Erschließung in der Anliegerstraße liegen uns keine Unterlagen vor.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach Ihren Ausführungen unter Punkt 7.3 in der Begründung zum B-Plan, befindet sich auch ein Niederschlagswasser Kanalsystem in der privaten Straße. Da der Zweckverband Wismar für die Niederschlagswasserbeseitigung von Grundstücken in der Gemeinde Metelsdorf zuständig ist, bitten wir um Herreichen der unter Punkt 7.3 genannten Unterlagen wie: Gutachten zur Feststellung, dass das Oberflächenwasser auf den Bauflächen nicht versickert werden kann, hydraulische Untersuchung des befähigten Ingenieurbüros, Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes zur Einleitung in das Gewässer und des Antrages auf Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde sowie vorhandener Bestandsunterlagen über das Regenwassersystem im Bebauungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

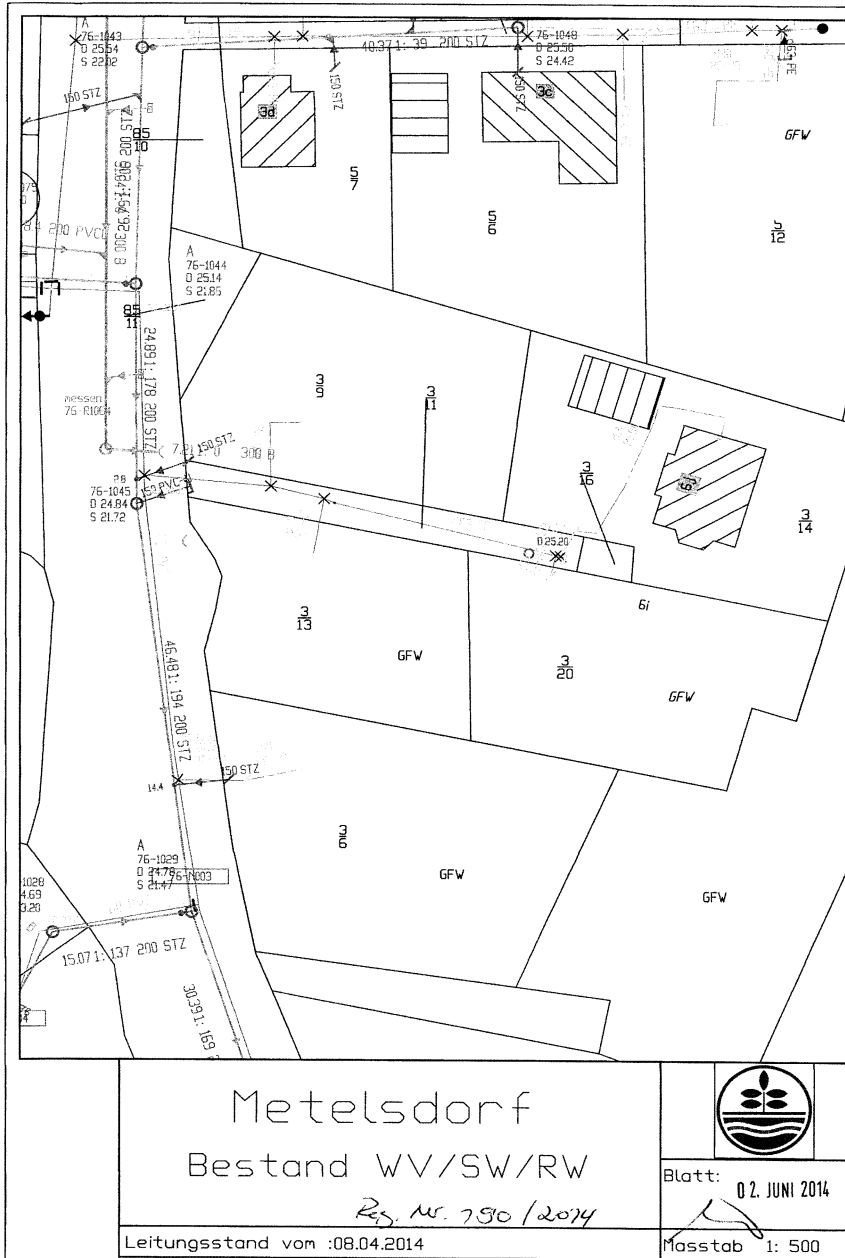
  
J. A. Meier

Anlage: -1 Bestandsriss Wasser (blau), Schmutzwasser (braun), Regenwasser (grün) M 1: 500

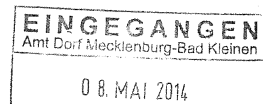
Die Umverlegung wird durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig beim Zweckverband Wismar beantragt.

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

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden ausschließlich die vorhandenen Grundstücksanschlüsse genutzt. Die Neuanlage von Erschließungsanlagen ist nicht notwendig.



HANSESTADT  
**Wismar**



Der Bürgermeister

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen

Bauamt

Frau Plieth

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Ihre Nachricht:

Unsere Zeichen:

Bearbeiter:

Zimmer:

Telefon: 03841/251-9000

Fax: 03841/282748

e-Mail: buergermeister@wismar.de

Datum:

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“  
der Gemeinde Metelsdorf

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Plieth,

für die nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Metelsdorf nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

*Zusammenfassung der Planung:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4. Eine Änderung dieses Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrages ist nicht möglich, da es keinen Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB mehr gibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde vollständig umgesetzt.

Für die derzeit geplanten geringfügigen Änderungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 soll über das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Es ist die Einordnung einer zusätzlichen Gewerbeeinheit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Metelsdorf zu.

*Begründung:*

Die Belange der Hansestadt Wismar werden von dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Metelsdorf nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein  
Mo – Fr. 09.30 – 12.00 Uhr  
Di – Do 14.00 – 17.30 Uhr  
Mittwoch ganztägig geschlossen

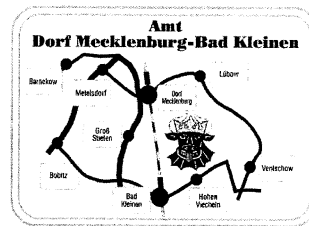
Telekontakte  
Telefon (03841) 251-0  
Telefax (03841) 282977  
Web www.wismar.de



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Nachbargemeinde Hansestadt Wismar dem Bebauungsplan Nr. 6 zustimmt.

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**  
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Gemeinde Metelsdorf  
über Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kl.  
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum  
20.05.2014

**Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6,  
„Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ der Gemeinde Metelsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bobitz stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Metelsdorf für das Gebiet „Wohngebiet an der Mecklenburger Straße“ zu.

Nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Bobitz werden durch die oben genannte Planung nicht berührt.

Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth  
Bauamtsleiterin

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Nachbargemeinde Bobitz dem Bebauungsplan Nr. 6 zustimmt. Die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Bobitz werden nicht berührt.

Telefon (03841) 7980  
Telefax (03841) 798226 und 798233  
E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

**Bankverbindungen:** DKB Deutsche Kreditbank AG  
BLZ: 25120 300 00  
Konto-Nr.: 201 947  
IBAN: DE9412030000000201947  
BIC: BYLADEM1001

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00  
Konto-Nr.: 1000 014 106  
IBAN: DE92140510001000014106  
BIC: NOLADE21WIS



**Beschluss zu VO/GV01/2014-0780**  
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6  
"Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" der Gemeinde  
Metelsdorf**

**Übersicht zur Beratung:**

29.04.2014	Bauausschuss	SI/01/BauA-62	ungeändert beschlossen
20.05.2014	Gemeindevertretung	SI/01/GV01-75	ungeändert beschlossen

**Beschluss:**

**20.05.2014**                      **Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg**  
**SI/01/GV01-75**                    **Sitzung der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg**

**Beschluss:**


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.

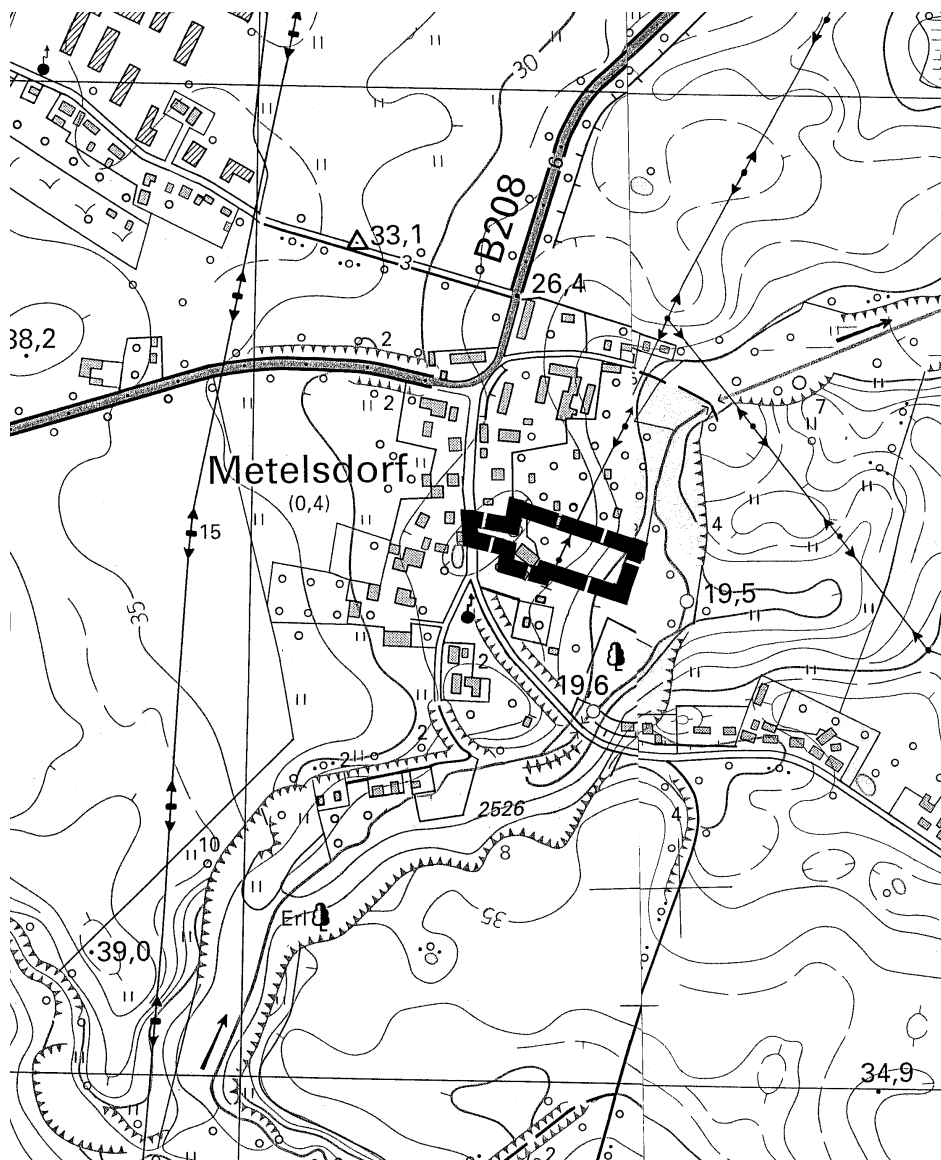
**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	13
davon Anwesende:	12
Ja- Stimmen:	12
Nein- Stimmen:	-
Stimmhaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Nachbargemeinde Dorf Mecklenburg dem Bebauungsplan Nr. 6 zustimmt. Die nachbarschaftlichen Belange der Gemeinde Dorf Mecklenburg werden nicht berührt.

Sawiaczinski  
Bürgermeister





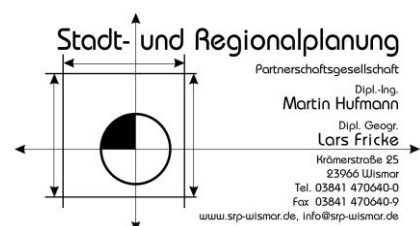
**Satzung der Gemeinde Metelsdorf**  
**über den**  
**Bebauungsplan Nr. 6**  
**"Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"**

**BEGRÜNDUNG**

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 16.05. 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 stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB auf. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4, der seit Februar 2008 rechtskräftig ist. 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll eine wohngebietstypische Nutzungsmischung ermöglicht werden, die durch ein Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen geprägt ist. Durch die Änderungen soll ein Vorhaben ermöglicht werden, das dem Ziel der Gemeinde entspricht, die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Dienstleistungen zu erweitern. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist es dabei auch, dass die Dienstleistung - hier Kinderbetreuung - wohngebietsnah und als Ergänzung der bestehenden Einrichtungen angeboten wird. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO soll nunmehr die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet klargestellt und erweitert werden. 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 neuen Dorfgemeinschaftshauses 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. 0,44 ha.

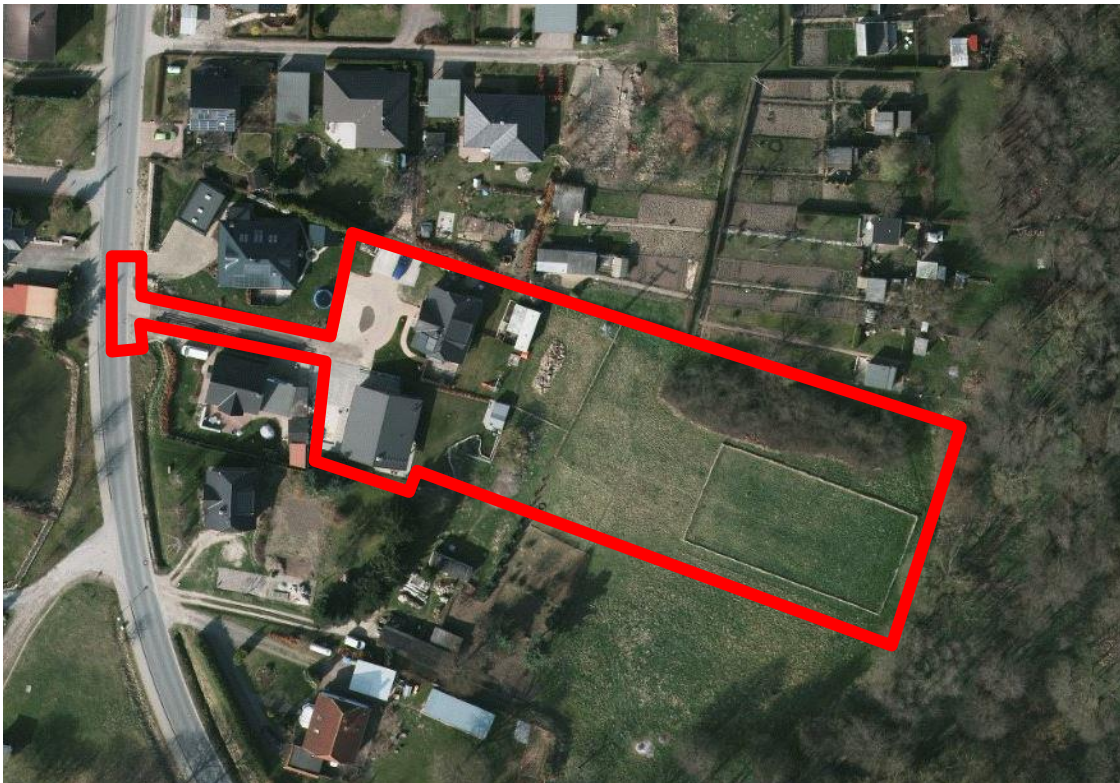


Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: GeoPortal.MV, erstellt am: 10.01.2014)

## 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.

Vor einigen Jahren 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 - in jüngerer 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 Biotop:

Im Plangebiet sind laut Daten des LUNG-Kartenportals keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop 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. 0,44 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.560
private innere Erschließung als Teil des WA	170
Grünflächen	2.475
Verkehrsfläche	240
Σ	4.445

## 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, das 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. Von dem betroffenen Grundstück wird aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 6 keine erheblich erhöhte Regenwassermenge abgeleitet, da lediglich ein weiteres Gebäude errichtet werden kann. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind bereits über die vorhandenen Leitungen erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Mengen an Regenwasser weiterhin problemlos in den Straßengraben abgeleitet werden können.

#### **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 befinden sich zwischen dem Straßenkörper und der geplanten Bebauung zwei Gebäude mit abschirmender Wirkung.

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.

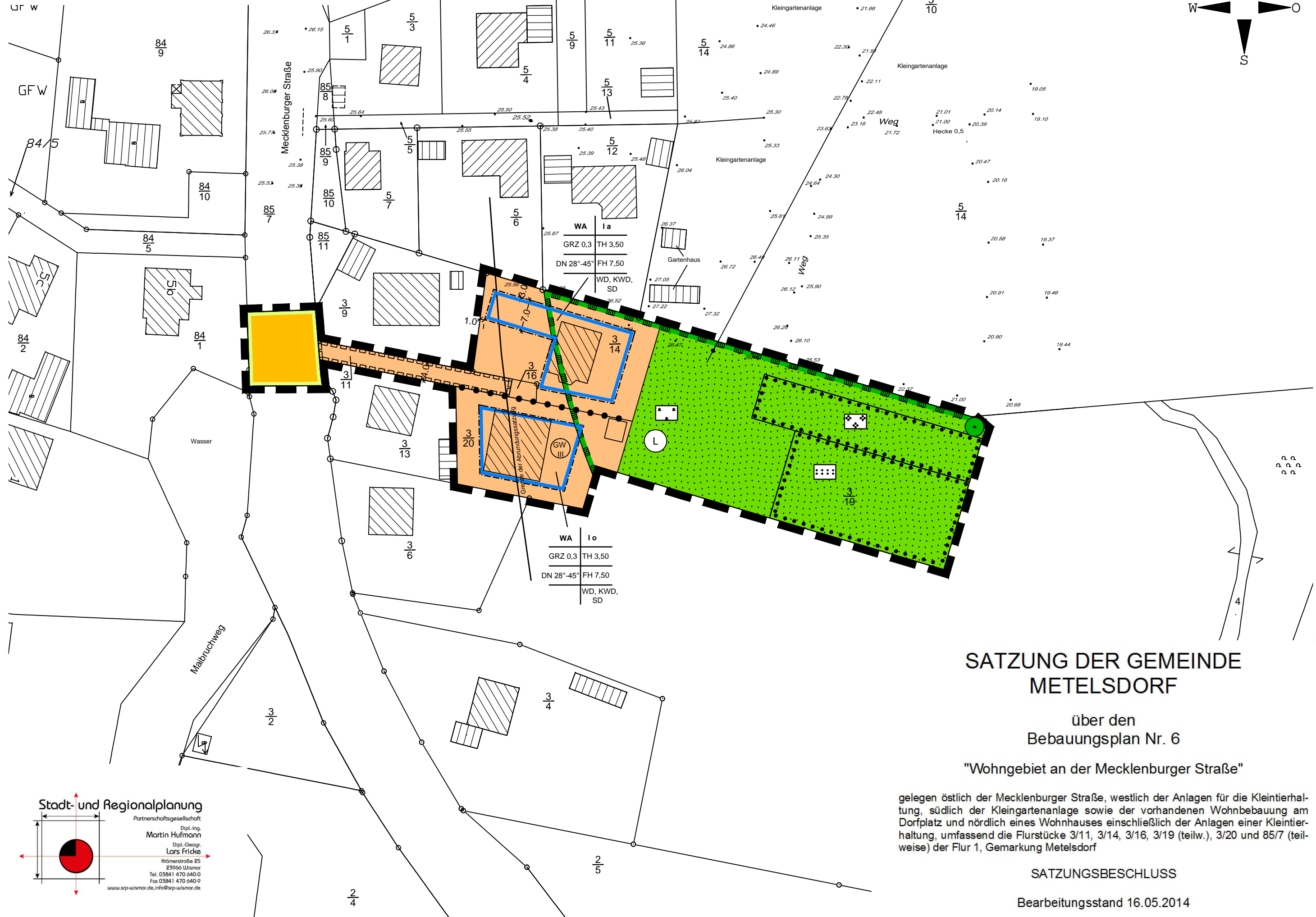
## 12 Planungskosten

Die Planungskosten werden von den privaten Eigentümern getragen.





# Teil A – Planzeichnung M 1:750



## 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

SATZUNGSBESCHLUSS  
Bearbeitungsstand 16.05.2014

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
Martin Hufmann  
Dipl.-Geogr.  
Lars Fricke  
Hömerstraße 25  
23906 Wismar  
Tel. 03841 470 640-0  
Fax 03841 470 640-9  
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 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)

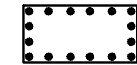
 Grünflächen, privat


 Streuobstwiese

 Intensivgrünland


 Hecke

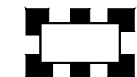
**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

 Erhalten von Bäumen


**Sonstige Planzeichen**

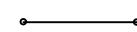
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger sowie der Eigentümer der Baugrundstücke

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 E

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{3}{10}$  Flurstücksnummern


$26.33$  Höhenangabe in m ü. HN

 5.0 Bemaßung in m

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

 Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wallensteingraben"

 Landschaftsschutzgebiet

 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Schutzzone III

## 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 § 86 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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)

- 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für die festgesetzte First- und Traufhöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der vorhandenen, anbaufähigen 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 die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Traufhöhe wird die Schnittstelle der Dachhaut mit dem aufstrebenden Mauerwerk definiert. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.
- 1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

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

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. 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 Geländeniveau, 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)

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

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

- 5.1 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.
- 5.2 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.
- 5.3 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 spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten.
- 5.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 5.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 5.6 Einfriedungen sind unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Lattung, freistehenden Drahtzäunen oder Zypressengewächsen durchzuführen.
- 5.7 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- 5.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer 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 Tiefbauarbeiten 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.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die dem Bebauungsplan Nr. 6 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.