

Beschlussvorlage Gemeinde Metelsdorf	Vorlage-Nr: VO/GV04/2018-0541 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 13.06.2018 Einreicher: Bürgermeister
Beratung und Beschlussfassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs über den Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg" der Gemeinde Metelsdorf	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	26.06.2018
Gremium	
Gemeindevertretung Metelsdorf	

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Entwurf und die Auslegung sowie die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Dammweg" beschlossen und am 20.02.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Dammweg" sowie den Vorentwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 verfolgt die Gemeinde das Ziel, straßenbegleitend zum Dammweg bzw. zur Hauptstraße/Birkenweg in Metelsdorf Flächen für eine Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes festzusetzen. Des Weiteren wird gegenüber dem vorhandenen Reifenlager eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Abschließend sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die baulichen Nutzungen auf den Flurstücken zwischen Dammweg und Hauptstraße (B 208) (Flurstücke 30 bis 36 sowie 38 und 39) zu ordnen.

Mit dem Vorentwurf wurde im April/Mai 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen ergeben sich für den Entwurf folgende wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Bestimmung von externen Ausgleichsmaßnahmen
- Konkretisierung der Aussagen zur Regenwasserentsorgung und zur Löschwasserversorgung
- Änderung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in den geplanten Wohngebäuden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens öffentlich auszulegen und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

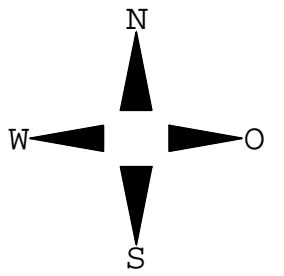
Anlage/n:

Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes, Planzeichnung A3 Entwurf, Begründung, Abwägung, Bestandsplan Biototypen

Abstimmungsergebnis:	
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	

Teil A - Planzeichnung

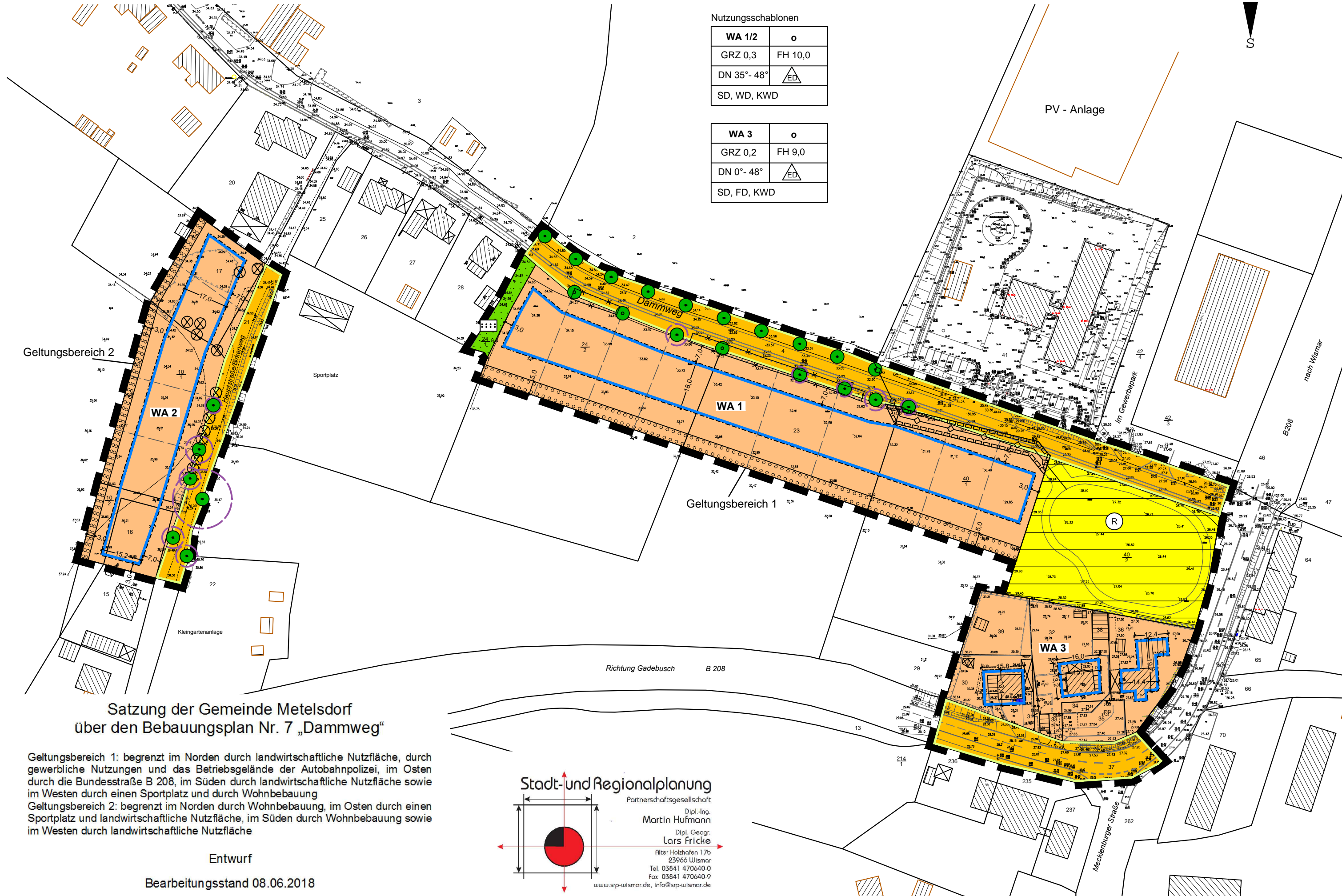
M 1:1250



Nutzungsschablonen

WA 1/2	o
GRZ 0,3	FH 10,0
DN 35° - 48°	
SD, WD, KWD	

WA 3	o
GRZ 0,2	FH 9,0
DN 0° - 48°	
SD, FD, KWD	



Satzung der Gemeinde Metelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“

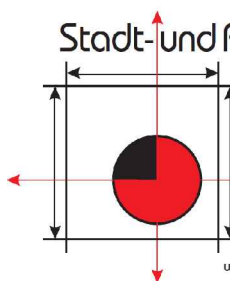
Geltungsbereich 1: begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, durch gewerbliche Nutzungen und das Betriebsgelände der Autobahnpolizei, im Osten durch die Bundesstraße B 208, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch einen Sportplatz und durch Wohnbebauung
 Geltungsbereich 2: begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.06.2018

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft
 Dipl.-Ing.
 Martin Hufmann
 Dipl. Geogr.
 Lars Fricke
 Alter Holzhafen 17b
 23966 Wismar
 Tel. 03841 470640-0
 Fax 03841 470640-9
 www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF über den Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg"

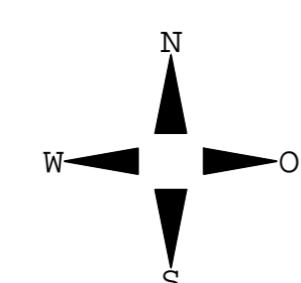
Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1/2	o
GRZ 0,3	FH 10,0
DN 35° - 48°	△ ED
SD, WD, KWD	

WA 3	o
GRZ 0,2	FH 9,0
DN 0° - 48°	△ ED
SD, FD, KWD	



Preamble

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, umfassend im Geltungsbereich die Flurstücke 4 (teilw.), 23 (teilw.), 24/1 (teilw.), 24/2 (teilw.), 30 bis 36, 37 (teilw.), 38, 39, 40/1 (teilw.), 40/2 der Flur 2, Gemarkung Metelsdorf und im Geltungsbereich 2 die Flurstücke 10/1 (teilw.), 10/2, 16, 17 (teilw.), 21 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Metelsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - In den WA 1 und WA 2 gilt für das Erdgeschoss eine max. Sockelhöhe von 0,5 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe darf max. 10,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschichten. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.
 - Die vorhandenen Geländeoberflächen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB; § 22 BauNVO)
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus und je Doppelhausfläche ist max. eine Wohnung zulässig.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14, 23 BauNVO)
 - Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und von Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Dammweg im Geltungsbereich 1 und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Hauptstraße im Geltungsbereich 2.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a und § 202 BauGB)
 - Grundstückszufahrten, Einfahrten und deren Zufahrten sind unverzüglich zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Weiterverwertung zuzuführen.
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Der Wurzelbereich ist dabei zu berücksichtigen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenweg“ ist als Wiesenfläche zu gestalten. Eine regelmäßige Mahd ist zulässig.
 - Innerhalb der zur Anpflanzung vorgesehenen Flächen sind eine dreireihige Hecke (Geltungsbereich 1) bzw. eine zweireihige Hecke (Geltungsbereich 2) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Vorhandene Gehölze sind einzubehalten. Die verbleibenden Randstreifen sind zu Staudenräumen zu entwickeln und max. einmal jährlich zu mähen.
 - Für die Baumpflanzungen entlang des Dammweges sind die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Hänge-Birke (*Betula pendula*) in der Mindestqualität 3cv, StU mind. 16-18 cm zu verwenden. Die festgesetzten Einzelbäume sind für die Dauer der Entwicklungsphase von drei Jahren mit einem Dreilock zu sichern. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden.
 - Pflanzliste:**
Als Straucharten sind zu verwenden (Mindestqualität 125/150 cm):
Brom-Weide (*Salix fragilis*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundrose (*Rosa canina*), Korweide (*Salix viminalis*), Roter Hainweiden (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *avagata*), Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*).
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAU-M-V)
 - Für Dacheindeckungen sind nur nicht glasierte und nicht glänzend engebote rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
 - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, unverputzte Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Die Kronen von Natursteinmauern sind zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße darf eine max. Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden. Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
 - Die Aufteilung oberirdischer Gas- oder Oberleitern ist nicht zulässig.
 - Wer vorzätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAU-M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

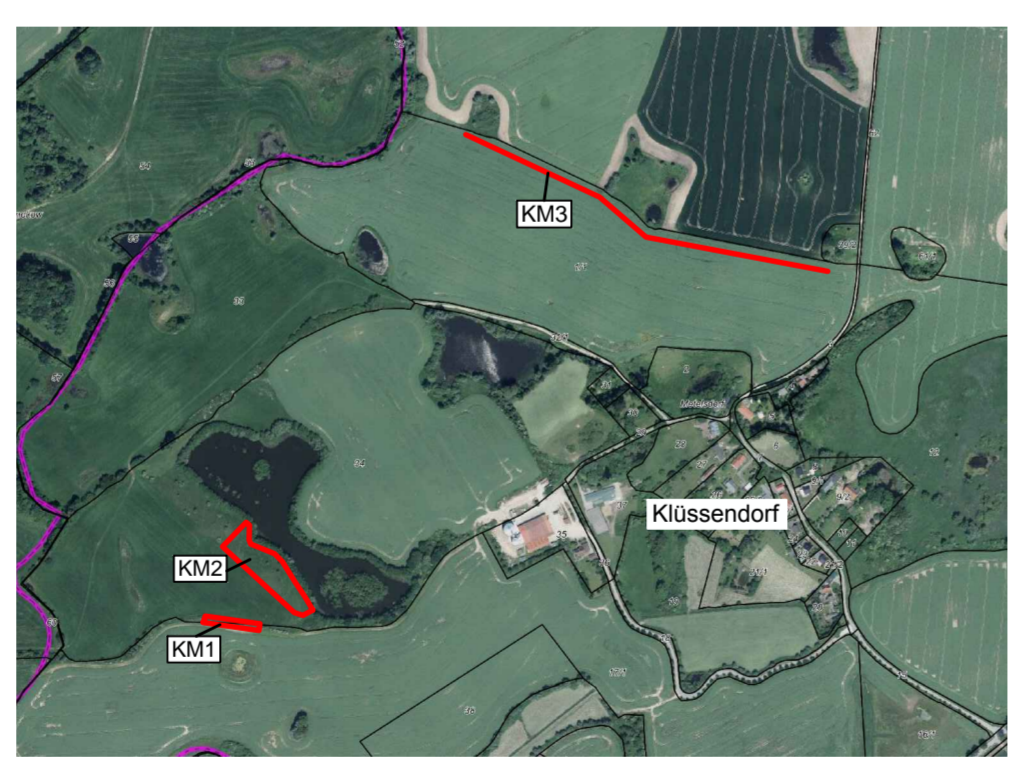
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" am 22.02.2017 erfolgt.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom beteiligt worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Metelsdorf-Bad Kleen durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" und durch Veröffentlichung im Internet unter www.amtdorfmetelsdorf-badkleen.de erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschuldung aufgefordert worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Dorf Metelsdorf-Bad Kleen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungsbereich im Internet unter www.amtdorfmetelsdorf-badkleen.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Umweltinformationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht frage-recht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" und durch Veröffentlichung im Internet unter www.amtdorfmetelsdorf-badkleen.de bekannt gemacht worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Öffentl. best. Verwaltungsvergänger
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... den (Siegel) Öffentl. best. Verwaltungsvergänger
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ausgefertigt.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar sein kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mackelbörger Wegweiser" und durch Veröffentlichung im Internet unter www.amtdorfmetelsdorf-badkleen.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Metelsdorf, den (Siegel) Glide, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

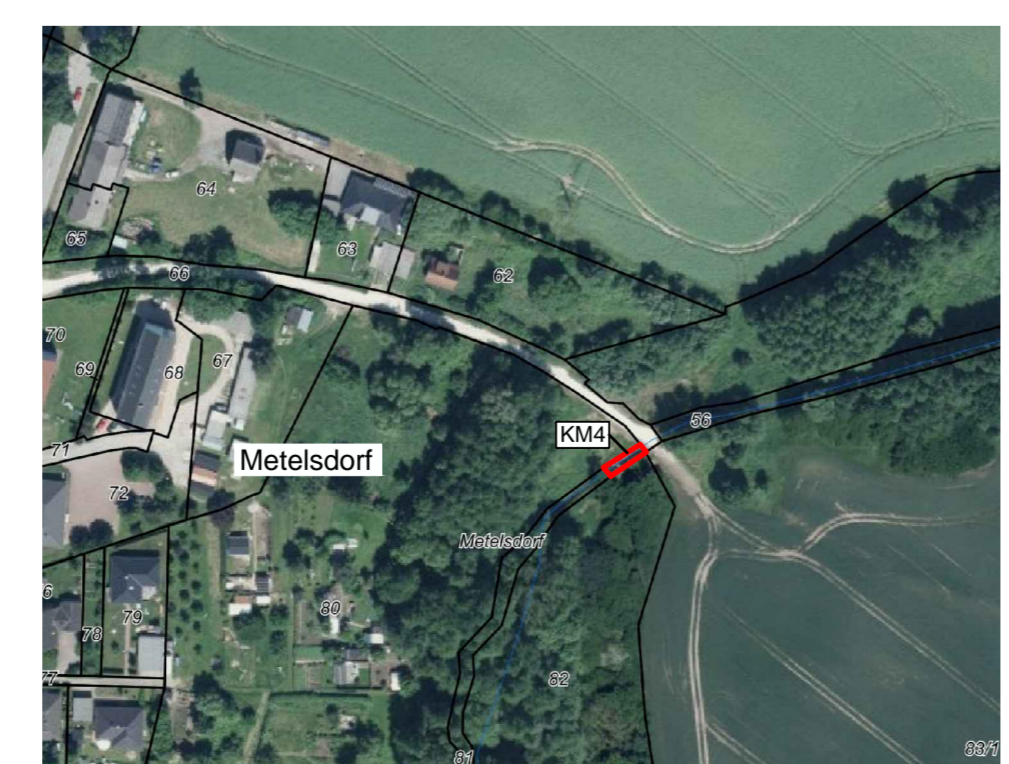
Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD Sattel-, Wal-, Flach- und Krüppelwaltdach
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Regenwasserleitung DN 600, unterirdisch
- Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
R Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Wiesenweg, öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Wurzelschutzbereich
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Waltenstein-Aben-Küste" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH
- Bemalung in m
- Baum, künftig entfallend
- Hecke, künftig entfallend
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Externe Kompensationsmaßnahmen KM 1 „Feldhecke“, KM 2 „Neuanlage von naturnahem Wald durch Sukzession“ und KM 3 „Anpflanzung von Einzelbäumen auf Ackerflächen“ in der Gemeinde Metelsdorf (Luftbild mit Flugruten, © GeoBasis DEM-V 2018)



Externe Kompensationsmaßnahme KM 4 „Wehrriekbau am Metelsdorfer Bach“ (Luftbild mit Flugruten, © GeoBasis DEM-V 2018)

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale direkt betroffen. Etwa 50 m südlich außerhalb des Geltungsbereiches 2 befindet sich der bisher bekannte Teil eines ausgehenden Bodendenkmals (Metelsdorf 6, Germanische Siedlung). Archäologische Untersuchungen lassen erahnen, dass die Ausdehnung des Bodendenkmals erheblich in den Geltungsbereich 2 hineinreichen könnte. Für den Geltungsbereich 2 gilt daher, dass sämtliche Bodenergründungen genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der aktuellen geltenden Fassung sind. Eine denkmalgerechte Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege LAKO M-V, Amt für Landesarchäologie) erteilt werden.

Für alle Geltungsbereiche gilt Folgendes: Um die Arbeiten möglichenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, die Unteren Denkmalschutzbehörden beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstrich verunreinigter Flüssigkeiten, Abbaugerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Altlastbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 1 für die Rodung einer naturnahen Hecke südlich des Dammweges ist innerhalb der Flurstücke 34, Flur 1 und 17/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüssendorf eine 8 m breite mehrreihige naturnahe Feldhecke auf einer Fläche von 650 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Stängel-Pflanzlinge zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Vorhandene Sträucher sind in die Pflanzung einzubeziehen. Die Anpflanzung ist mit einem Wildschutzzäun einzufrieden. Es ist eine Entwicklungsphase von 3 Jahren zu gewährleisten. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 2 ist innerhalb des Flurstücks 34, Flur 2 in der Gemarkung Klüssendorf auf einer Fläche von 6.750 m² naturnaher Wald durch Sukzession anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Fläche sind Initialpflanzungen in Reihen vorzunehmen. Im südwestlichen Bereich sind Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), im zentralen Bereich Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und im nördlichen Bereich sind Schwarz-Eichen (*Quercus glauca*) zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen 2 x 1,5 m. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzäun einzufrieden. Der Zaun ist mindestens 10 Jahre instand zu halten. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 3 sind innerhalb des Flurstücks 1/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüssendorf an der Gemarkungsgrenze zu Klüssendorf Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen haben ausschließlich auf Ackerflächen zu erfolgen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 25 m² von Bewirtschaftung frei zu halten. Es sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in der Mindestqualität 3cv, StU 16-18 cm zu verwenden. Es ist eine Entwicklungsphase von mindestens 3 Jahren vorzusehen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

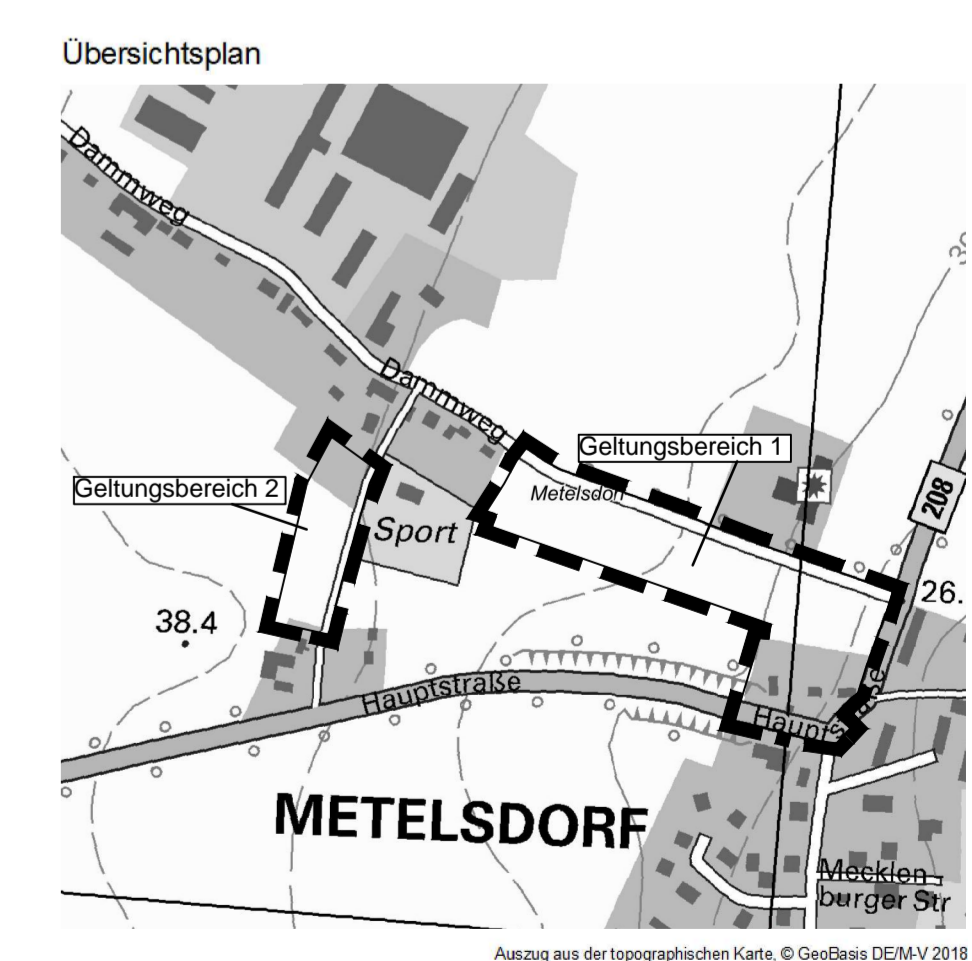
Als externe Kompensationsmaßnahme KM 4 sind im Flurstück 81, Flur 2 in der Gemarkung Metelsdorf das Wehr zu beseitigen und im Wasserspiegel durch entsprechende wasserbauliche Maßnahmen und eine naturnahe Gestaltung von Bachbett und Böschung auszugleichen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als Ausgleich für entfallende Bäume im Plangebiet sind in der Gemeinde Metelsdorf weggeleitend zur Betonspurbahn zwischen den Ortsteilen Klüssendorf und Martensdorf 7 einheimische und standortgerechte Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Geländezäunungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollen baupreparierende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass ställe Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

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

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwik, Wismar, vom 29.01.2018;
Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2018; eigene Erhebungen

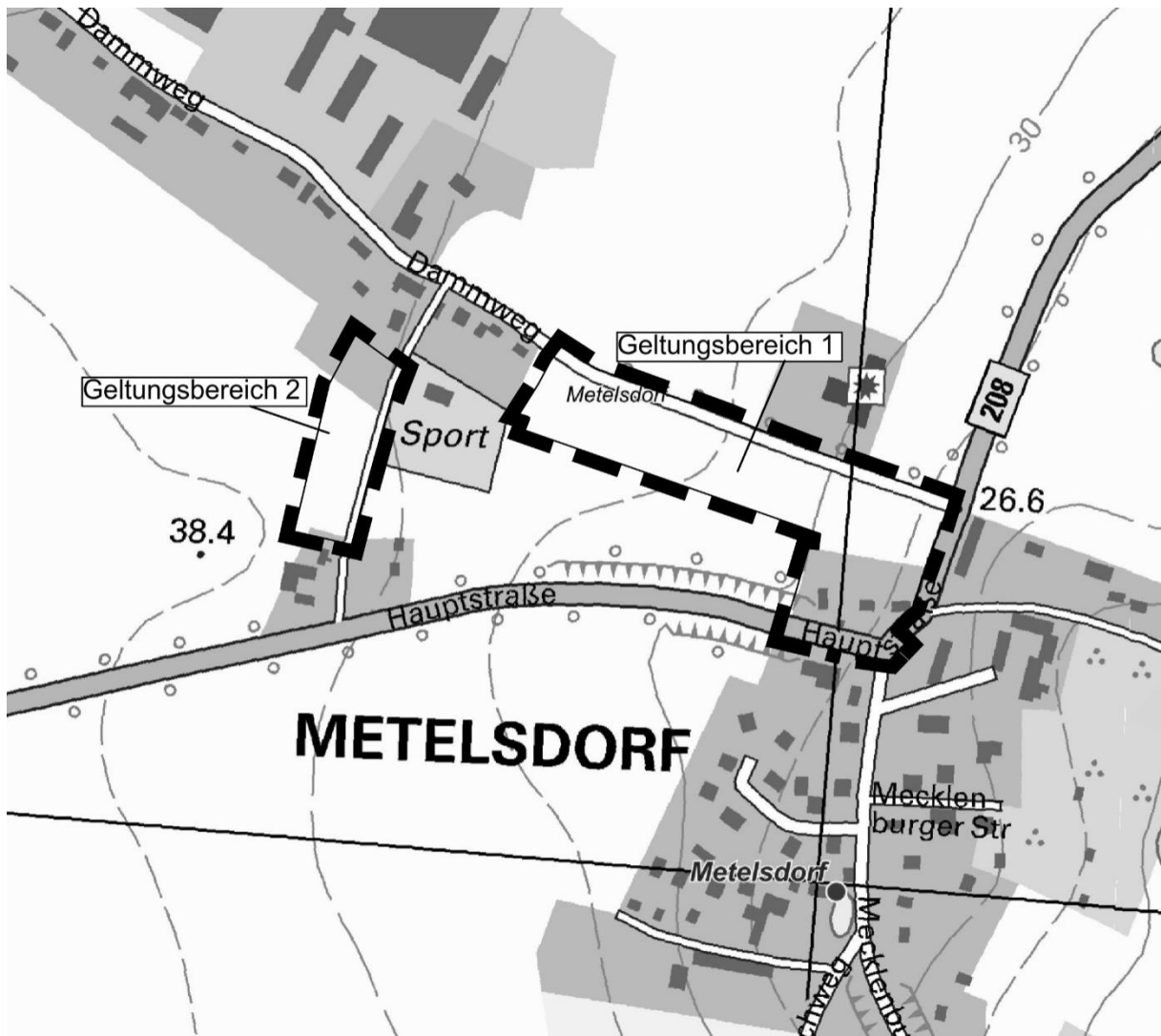


Satzung der Gemeinde Metelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“
Geltungsbereich 1: begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, durch gewöhnliche Nutzungen und das Betriebsgelände der Autozubehör, im Osten durch die Bundesstraße 208, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch einen Sportplatz und durch Wohnbebauung
Geltungsbereich 2: begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche



Stadt- und Regionalplanung
Prof. Dr. Ingrid Hoffmann
Martin Hoffmann
Ingrid Hoffmann
Lars Fricke
Rathausstr. 1
22966 Metelsdorf
Tel.: 0381 130440
Fax: 0381 410469
www.stadt-und-regionalplanung.de

Entwurf
Bearbeitungsstand 08.06.2018



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

Satzung der Gemeinde Metelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“

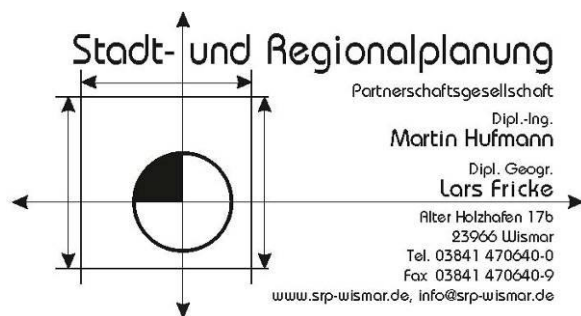
Geltungsbereich 1: begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, durch gewerbliche Nutzungen und das Betriebsgelände der Autobahnpolizei, im Osten durch die Bundesstraße B 208, im Süden durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch einen Sportplatz und durch Wohnbebauung
 Geltungsbereich 2: begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.06.2018

Planverfasser:



GEMEINDE METELSDORF

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	5
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Allgemeines	9
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.4 Energieversorgung	10
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	10
3.6 Telekommunikation	11
4. Immissionsschutz	11
5. Sonstiges	12

Umweltbericht

1.	Einleitung	15
2.	Umweltprüfung	16
2.1	Vorhaben und Planungsziel	16
2.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16
2.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.4	Basisszenario und Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.	Prognose bei Durchführung der Planung	23
3.1	Schutzgut Boden	23
3.2	Schutzgut Wasser	24
3.3	Schutzgut Fläche	24
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
3.5	Schutzgut Klima/Luft	28
3.6	Schutzgut Mensch	28
3.7	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	29
3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
3.9	Wechselwirkungen Schutzgüter	30
3.10	Kumulierung mit anderen Planungen	31
3.11	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	31
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	31
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	31
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	31
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
5.	Eingriffsregelung	32
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	32
5.2	Eingriffsbilanzierung	32
6.	Zusätzliche Angaben	42
6.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	42
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)	42
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
7.	Quellen	43

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

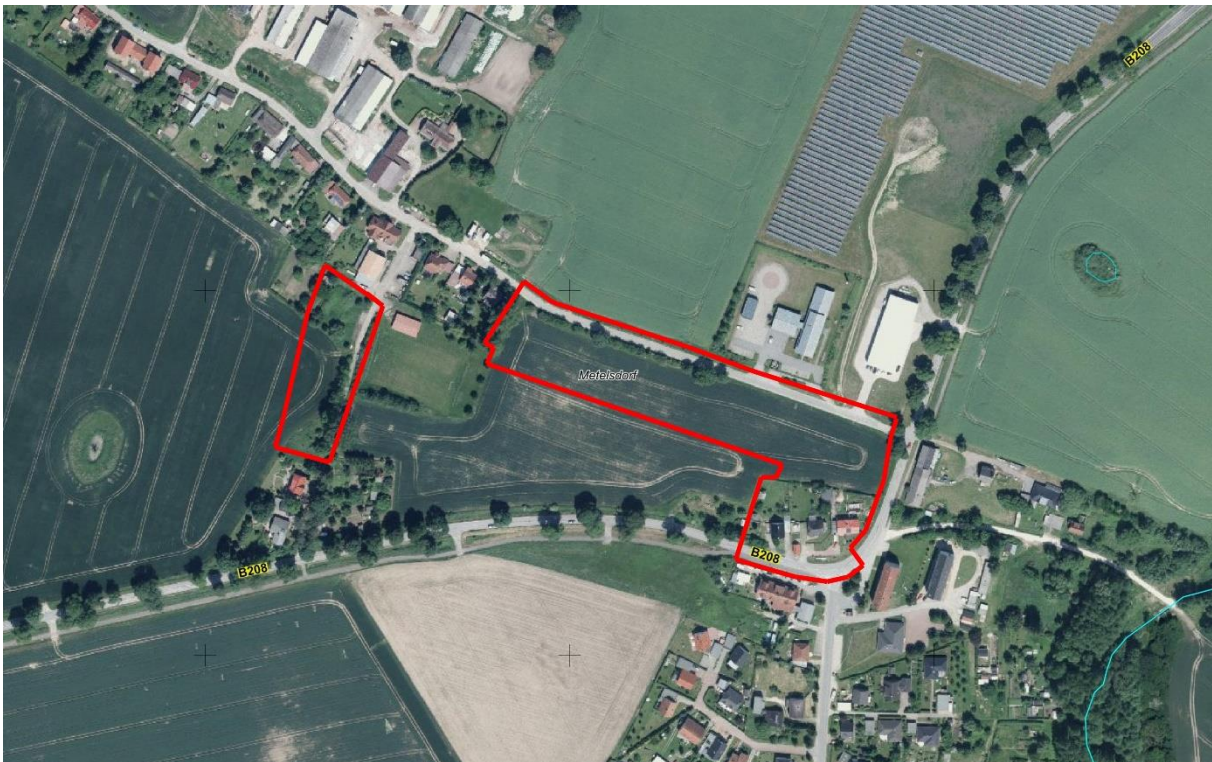
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat am 13.12.2016 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Dammweg" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einreihige Wohnbebauung und den Bau eines Regenrückhaltebeckens südlich des Dammweges sowie eine einreihige Bebauung westlich der Hauptstraße in Metelsdorf geschaffen werden. Des Weiteren wird die südlich an das geplante Regenrückhaltebecken vorhandene Bebauung, bestehend aus drei Wohngebäuden und Nebengebäuden, mit in den Geltungsbereich einbezogen, um dieses Gebiet städtebaulich zu ordnen.

Durch den Wegfall einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbaufläche, für die die verkehrliche Erschließung nicht mehr gesichert ist, wurde im Gemeindegebiet eine Alternative gesucht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden die neuen Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich anschließen. In der Gemeindevertretersitzung am 26.06.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Metelsdorf gefasst.

Das Ziel der Gemeinde, die wirtschaftlichste Variante für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu wählen, wurde durch eine überschlägige, aber belastbare Kostenschätzung erreicht. Diese hat ergeben, dass die einreihige Bebauung aufgrund nicht erforderlicher Erschließungsmaßnahmen für die Flächeneigentümer die kostengünstigste Variante darstellt. Die Schaffung von ca. 15 Grundstücken für Wohnbebauung wird von dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung befürwortet. Darüber hinaus entspricht die geplante Arrondierung am Dammweg bzw. an der Hauptstraße dem städtebaulichen Grundsatz des flächensparenden Bauens.

Mit der Ausweisung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines geplanten Regenrückhaltebeckens kann in dem Ort Metelsdorf die Regenwasserentsorgung geordnet werden. Gleichzeitig soll damit die Löschwasserversorgung im Umfeld sichergestellt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2018

Lage der Geltungsbereiche anhand der Flurstücksgrenzen im Nordosten der Ortslage Metelsdorf

Metelsdorf ist eine Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern und grenzt südwestlich unmittelbar an die Hansestadt Wismar. Die Gemeinde wird vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in der Gemeinde Dorf Mecklenburg verwaltet. Zur Gemeinde Metelsdorf gehören die Ortsteile Metelsdorf, Martensdorf, Schulenbrook und Klüssendorf mit insgesamt ca. 500 Einwohnern. Die Ortslage Metelsdorf befindet sich südlich der Autobahntrasse der A 20. Die Entfernung von der Autobahnabfahrt Wismar-Mitte zum Ortseingang Metelsdorf beträgt ca. 800 m. Die Anbindung an die Autobahn wird über die Bundesstraße B 208 sichergestellt, die, von Norden kommend, durch die Ortslage Metelsdorf in Richtung Westen nach Gadebusch verläuft.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Metelsdorf und nimmt einen großen Teil der Fläche innerhalb und am Rand des Straßen- und Wegenetzes, beschrieben durch die Bundesstraße B 208 im Osten und Süden, durch den Dammweg (Metelsdorf–Martensdorf) im Norden und durch einen Verbindungsweg zwischen diesen beiden Straßen (Hauptstraße) ein.

Das Plangebiet wird in zwei Geltungsbereiche eingeteilt:

Der Geltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 1,2 ha und wird im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, gewerbliche Nutzungen und das Betriebsgelände der Autobahnpolizei, im Osten durch die Bundesstraße B 208, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch einen Sportplatz und durch Wohnbebauung begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 4 (teilw.), 23 (teilw.), 24/1 (teilw.), 24/2 (teilw.), 30 bis 36, 37 (teilw.), 38, 39, 40/1, 40/2 der Flur 2, Gemarkung Metelsdorf.

Der Geltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,4 ha und wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch einen Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 10/1 (teilw.), 10/2, 16, 17 (teilw.), 21 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Metelsdorf.

Darüber hinaus gibt es vier externe Kompensationsmaßnahmen, für die innerhalb des Gemeindegebietes Flächen festgelegt wurden (siehe Umweltbericht).

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem hat die Gemeinde im Westen der Ortslage eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Aus technischen Gründen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Erschließung der Fläche nicht mehr umsetzbar. Um dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, hat die Gemeinde sich entschlossen, stattdessen Flächen im Norden und Nordwesten der Ortslage planungsrechtlich als Allgemeine Wohngebiete zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgrund des dort befindlichen Sportplatzes als Fläche für Sport- und Spielanlagen und als Grünflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich 2 ist zu einem geringen Teil als Wohnbaufläche und ansonsten als Außenbereich dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 stimmen demzufolge mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ist mit dem Bebauungsplan Nr. 7 nicht gegeben und erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte im Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/M-V 2018, der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:1000 des Vermessungsbüros Bauer/Siwiek, Wismar, vom 29.01.2018 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Metelsdorf aufgrund der Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Wismar (Stadt-Umland-Bereich Wismar) bzw. zum Ländlichen Zentralort Dorf Mecklenburg keine hervorgehobe-

nen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Metelsdorf dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung soll den zentralen Orten und den Siedlungsschwerpunkten in den Ordnungsräumen vorbehalten bleiben.

Die Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung hat ergeben, dass die mit diesem Konzept verfolgte Anzahl von ca. 15 Wohngebäuden positiv begleitet wird.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im öffentlichen und privaten Eigentum.

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen und über Grundstücksverkäufe refinanziert.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Dorf Metelsdorf ist ein ländlicher Wohnstandort mit kleinen Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Wismar mit gut ausgebauter Infrastruktur an der Autobahn A 20 und der Bundesstraße B 208. Im Rahmen der Eigenentwicklung sollen durch die Gemeinde Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Ursprünglich sollte eine Wohnbauentwicklung auf Flächen östlich der Mecklenburger Straße und südlich der B 208 erfolgen. Da die verkehrliche Erschließung dieser Flächen durch Grundstücksverkäufe nicht mehr möglich ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, Flächen entlang des Dammweges und entlang der Hauptstraße im nord- und nordöstlichen Teil von Metelsdorf als Baugebiete zu entwickeln. Für diese Flächen wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen bezüglich der Größe und der damit verbundenen Erschließung durchgeführt, die Grundlage für den jetzigen Bebauungsplanentwurf sind.

Die Fläche südlich des Dammweges wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im Zuge dieser Planung ist vorgesehen, die Regenentwässerung durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens auf einer Teilfläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Bereich zwischen Dammweg und B 208 neu zu ordnen. Südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens und ebenfalls an der B 208 gelegen, befinden sich auf mehreren Flurstücken drei Wohngebäude mit diversen Nebenanlagen, die mit in das Plangebiet aufgenommen werden. Diese Flächen stellen den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 7 dar.

Nordwestlich der Ortslage setzt sich die vorhandene Bebauung entlang des Dammweges Richtung Martensdorf fort. Zwischen der B 208 und dem Dammweg gibt es eine Verbindungsstraße, die Hauptstraße, über die die Wohnbebauung des Dammweges ebenfalls erreicht werden kann. Die Fläche westlich an die Hauptstraße angrenzend, bestehend aus zwei Gehöften im Süden, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und einer Brachfläche, wird der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 7. Östlich der

Hauptstraße befinden sich von Süden nach Norden eine Kleingartenfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, ein Sportplatz und die Bebauung am Dammweg.

Da der Sportplatz nicht mit überplant wird, hat sich die Notwendigkeit von zwei Geltungsbereichen ergeben.



Blick auf den Geltungsbereich 1 vom Dammweg Richtung Südwesten



Blick auf den Geltungsbereich 1 vom Dammweg Richtung Osten



Blick auf den Geltungsbereich 1 vom Dammweg Richtung Süden



Blick auf den Geltungsbereich 2

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 7 wird die bauliche Nutzung als Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 nach § 4 BauNVO festgeschrieben. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, da die genannten Nutzungen aufgrund der Gebietscharakteristik zu Konflikten führen würden. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m. Zulässige Dachformen im WA 1 und WA 2 sind entsprechend der vorhandenen Bebauung Sattel-, Krüppelwalm- und zusätzlich Walmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 48°. Bei diesen Festsetzungen ist die ortsübliche Bebauung, die im Dammweg durch Häuser mit Krüppelwalmdächern geprägt ist, her-

angezogen worden. In dem WA 3 ist aufgrund der vorhandenen Bebauung eine Dachneigung von 0° bis 48° bei Sattel-, Flach- und Krüppelwalmdächern festgesetzt worden. Es sind genau diese Dachformen hier vorhanden.

Die Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation mit 0,2 festgesetzt.

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und von Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Dammweg im Geltungsbereich 1 und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Hauptstraße im Geltungsbereich 2.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der geplanten Bebauung an die dörflichen Verhältnisse in Metelsdorf, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen, die die Dachgestaltung betreffen, begründen sich in der vorherrschenden Dachlandschaft des Bestandes. Weitere Festsetzungen dienen der Schaffung eines harmonischen Ortsbildes.

Für Dacheindeckungen sind nur nicht glasierte und nicht glänzend engobierte rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder der schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für die Hauptdachflächen. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Spiegelnde oder reflektierende Dachflächen sollen vermieden werden, da sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern ist nicht zulässig. Solche Anlagen würden das Gesamtbild des geplanten Baugebietes beeinträchtigen.

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und von Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem Dammweg im Geltungsbereich 1 und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Hauptstraße im Geltungsbereich 2. Diese Festsetzung ergibt sich aus städtebaulichen Gründen sowie aus der geringen Breite der Erschließungsstraßen und der sich daraus ergebenden notwendigen Flächen für die Zufahrt zu den Stellplätzen auf den Grundstücken.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, unverfugte Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Die Kronen von Natursteinmauern sind zu bepflanzen. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße darf eine max. Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden. Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen. Das WA 1 befindet sich südlich des Dammweges, der eine überörtliche Straße zwischen Metelsdorf und Martensdorf ist. Das WA 2 liegt westlich der „Hauptstraße“, die die Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße B 208 und dem Dammweg ist. Die Bezeichnung „Hauptstraße“ ist dem Lage- und Höhenplan entnommen und wird im Plan als „Hauptstraße/Birkenweg“ dargestellt, da beide Bezeichnungen ortsüblich sind. In der Begründung und im Umweltbericht wird nur die Bezeichnung „Hauptstraße“ verwendet. Die Grundstücke des WA 3 werden über die Bundesstraße B 208 erschlossen.

Die benötigten Stellplätze der Anlieger sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus dem Geltungsbereich 1 und dem Geltungsbereich 2, beträgt ca 2,5 ha. Die Flächenverteilung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Geltungsbereich 1:	
Allgemeines Wohngebiet WA 1	8230
davon Flächen für Anpflanzungen	1050
Allgemeines Wohngebiet WA 3	3600
Straßenverkehrsfläche:	
Dammweg	3560
Bundesstraße B 208	1250
Grünfläche (Wiesenweg)	230
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	3340
Geltungsbereich 2:	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	4070
davon Flächen für Anpflanzungen	400
Straßenverkehrsfläche:	
Hauptstraße	1030
Σ	25310

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Dammweg, in der Bundesstraße B 208 und in der Hauptstraße vorhanden. Es existieren damit Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Die Beteiligten werden frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Für die Erstbrand- sowie Dauerbrandbekämpfung ist die Wasserentnahme aus dem Regenrückhaltebecken geplant. Durch eine höhenmäßige Festlegung des Überlaufes sind die konstruktiven Voraussetzungen gegeben, dass die Mindestlöschwassermenge von 48 m³ für 2 Stunden dauerhaft im Rückhaltebecken vorhanden ist. Eine Wasserentnahmestelle wird vorgesehen. Mit der Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Darüber hinaus befindet sich im Einmündungsbereich des Dammweges in die Bundesstraße B 208 ein Hydrant.

Die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf ist nicht vorgesehen.

Die Befahrbarkeit sämtlicher Verkehrsflächen mit Fahrzeugen der Feuerwehr ist gewährleistet.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das im Dammweg liegende Kanalsystem wird das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem in weiten Teilen der Ortslage Metelsdorf wurde in jüngerer Vergangenheit vom Zweckverband Wismar neu errichtet.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde in Bezug auf die Regenwasserversickerung anhand des Geotechnischen Berichtes (Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR von 2016) für den Kanalbau im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken geprüft. Im Ergebnis dessen ist die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers in eine Regenwasserleitung in der Hauptstraße und im Dammweg notwendig, da die Böden im Geltungsbereich nicht

versickerungsfähig sind. Das Regenrückhaltebecken ist für die Aufnahme dieser Regenwassermengen konzipiert. Gegenwärtig wird die Ausschreibung für den Gewässerausbau der genehmigten Grabenverrohrung des Gewässers MAR/1 einschließlich Regenrückhaltebecken vorbereitet. Die Bauausführung erfolgt voraussichtlich von Mitte August 2018 bis Mitte Mai 2019.

Mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens im Osten des Plangebietes wird die Regenwasserentsorgung im Dammweg nachhaltig erneuert. Das Regenrückhaltebecken wurde auf Grundlage einer Berechnung des Regenwasseraufkommens durch die Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH Wismar von 2017 dimensioniert. Von dort aus erfolgt die kontrollierte Einleitung in den verrohrten Graben Nr. Mar 1. Dieser Graben entwässert in den Metelsdorfer Graben. Der bauliche Zustand des verrohrten Grabens macht eine kontrollierte Einleitung erforderlich, da die Durchlässigkeit derzeit eingeschränkt ist. Die prinzipielle Aufnahmefähigkeit ist jedoch gegeben. Mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" sind die Einleitmenge und die Einleitstelle abzustimmen. Eine Einleitung in das Gewässer ist nur nach Abschluss des geplanten Gewässerausbaus möglich.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.on./e.dis sichergestellt. Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur im direkten Umfeld des Planungsgebietes kann von einer gesicherten Stromversorgung ausgegangen werden.

Eine Erdgasversorgung besteht derzeit nicht.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet. Alle Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit LKW bis 40 t geeignet, so dass auch Müllfahrzeuge diese nutzen können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

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.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt.

In dem Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Für die weitere Erschließung sind in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der neuen Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum Einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum Anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken. Da es sich im Bebauungsplan Nr. 7 um Allgemeine Wohngebiete handelt, die vorwiegend dem Wohnen dienen, werden im Folgenden nur die im Plangebiet festzustellenden Immissionen betrachtet.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 sind drei Emissionsquellen maßgebend; das Eingeschränkte Gewerbegebiet nördlich an den Geltungsbereich 1 angrenzend, der landwirtschaftliche Betrieb nördlich des Geltungsbereiches 2 gelegen und die Bundesstraße B 208 östlich und südlich beider Geltungsbereiche. Für den an den Geltungsbereich angrenzenden Sportplatz sind keine gesonderten lärmtechnischen Betrachtungen erforderlich, da sich der örtliche Sportverein aufgelöst hat und daher keine regelmäßigen Veranstaltungen auf dem Sportplatz stattfinden.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7 haben Abstimmungen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg stattgefunden. Dabei wurden die Untersuchungen, die die Gemeinde in Kooperation mit dem TÜV Nord im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5 für das Eingeschränkte Gewerbegebiet durchgeführt hat, herangezogen.

In diesen wurde, um die innerhalb des Gewerbegebietes entstehenden Lärmimmissionen beurteilen zu können, untersucht, welche flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb des GE-Gebietes zulässig sein dürfen, um die benachbarte Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass in der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) keine Einschränkung hinsichtlich des gewerbegebietstypischen flächenbezogenen Schalleistungspegels erforderlich ist. In der Nachtzeit hingegen wird eine Einschränkung auf 53 dB(A) erforderlich. Die Einhaltung der maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel führt in dem Gewerbegebiet daher zu Nutzungseinschränkungen hinsichtlich lärmintensiver Tätigkeiten in der Nachtzeit. Als Immissionspunkt wurde die am nächsten gelegene schützenswerte Wohnbebauung im Abstand von ca. 60 m angenommen.

Der Abstand zur am nächsten gelegenen schützenswerten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt ca. 40 m. Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen Gemeinde und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Land-

kreises Nordwestmecklenburg wurde festgestellt, dass es bei Einhaltung der Nutzungseinschränkungen im Eingeschränkten Gewerbegebiet im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu keinen unzulässigen Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 kommt.

In einer mittleren Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet befindet sich eine nach BImSchG genehmigte Anlage der Stieglitz GbR mit Milchviehhaltung. Die geringste Entfernung zu den Rinderställen beträgt ca. 220 m, die maximale ca. 350 m. Hinsichtlich der Lage von Milchviehanlage und Plangebiet kann festgestellt werden, dass sich bei einer Hauptwindrichtung von SSW der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 auf der windabgewandten Seite befindet und es somit keine Anhaltspunkte für eine geruchsmäßige Beeinträchtigung gibt. Eine erneute Erarbeitung einer Geruchsimmisionsprognose zur Umsetzung des B-Planes Nr. 7 ist nicht erforderlich.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägtem Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale direkt betroffen. Etwa 80 m südlich außerhalb des Geltungsbereiches 2 befindet sich der bisher bekannte Teil eines ausgedehnten Bodendenkmals (Metelsdorf 6, Germanische Siedlung). Archäologische Untersuchungen lassen ernsthaft vermuten, dass die Ausdehnung des Bodendenkmals erheblich in den Geltungsbereich 2 hineinreichen könnte. Für den Geltungsbereich 2 gilt daher, dass sämtliche Bodeneingriffe genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG) in der aktuellen geltenden Fassung sind. Eine denkmalgerechte Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Für alle Geltungsbereiche gilt Folgendes: Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch,

anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 1 für die Rodung einer naturnahen Hecke südlich des Dammweges ist innerhalb der Flurstücke 34, Flur 1 und 17/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüßendorf eine 8 m breite mehrreihige naturnahe Feldhecke auf einer Fläche von 850 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Vorhandene Sträucher sind in die Pflanzung einzubeziehen. Die Anpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren zu gewährleisten. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 2 ist innerhalb des Flurstücks 34, Flur 2 in der Gemarkung Klüßendorf auf einer Fläche von 6.750 m² naturnaher Wald durch Sukzession anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Fläche sind Initialpflanzungen in Reihen vorzunehmen. Im südwestlichen Bereich sind Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), im zentralen Bereich Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und im nördlichen Bereich am Moor sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 x 1,5 m. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Der Zaun ist mindestens 10 Jahre instand zu halten. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 3 sind innerhalb des Flurstücks 1/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüßendorf an der Gemarkungsgrenze zu Martensdorf Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen haben ausschließlich auf Ackerflächen zu erfolgen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 25 m² von Bewirtschaftung frei zu halten. Es sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in der Mindestqualität 3xv, StU 16-18 cm zu verwenden. Es ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren vorzusehen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 4 sind im Flurstück 81, Flur 2 in der Gemarkung Metelsdorf das Wehr zu beseitigen und der Wasserspiegel durch entsprechende wasserbauliche Maßnahmen und eine naturnahe Gestaltung von Bachbett und Böschung anzugleichen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als Ausgleich für entfallende Bäume im Plangebiet sind in der Gemeinde Metelsdorf wegbegleitend zur Betonspurbahn zwischen den Ortsteilen Klüßendorf und Martensdorf 7 einheimische und standortgerechte Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile

Böschungen vermieden werden bzw. die G Als externe Kompensationsmaßnahme KM 2 ist innerhalb des Flurstücks 34, Flur 2 in der Gemarkung Klüßendorf auf einer Fläche von 6.750 m² naturnaher Wald durch Sukzession anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Fläche sind Initialpflanzungen in Reihen vorzunehmen. Im südwestlichen Bereich sind Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), im zentralen Bereich Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und im nördlichen Bereich am Moor sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 x 1,5 m. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutz-zaun einzufrieden. Der Zaun ist mindestens 10 Jahre instand zu halten. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 3 sind innerhalb des Flurstücks 1/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüßendorf an der Gemarkungsgrenze zu Martensdorf Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen haben ausschließlich auf Ackerflächen zu erfolgen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 25 m² von Bewirtschaftung frei zu halten. Es sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in der Mindestqualität 3xv, StU 16-18 cm zu verwenden. Es ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren vorzusehen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 4 sind im Flurstück 81, Flur 2 in der Gemarkung Metelsdorf das Wehr zu beseitigen und der Wasserspiegel durch entsprechende wasserbauliche Maßnahmen und eine naturnahe Gestaltung von Bachbett und Böschung anzugleichen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Als Ausgleich für entfallende Bäume im Plangebiet sind in der Gemeinde Metelsdorf wegbegleitend zur Betonspurbahn zwischen den Ortsteilen Klüßendorf und Martensdorf 7 einheimische und standortgerechte Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

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

Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Änderung bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt im nördlichen Teil des Ortes Metelsdorf zwischen Dammweg und der Bundesstraße 208. Es teilt sich in zwei Geltungsbereiche auf.

Geltungsbereich 1 wird begrenzt durch:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, Gewerbeflächen und das Gelände der Autobahnpolizei,
- im Osten durch Verkehrsflächen,
- im Süden durch landwirtschaftliche und Siedlungsflächen
- und im Westen durch einen Sportplatz und Siedlungsflächen.

Geltungsbereich 2 wird begrenzt durch:

- im Norden durch Siedlungsflächen,
- im Osten durch einen Sportplatz, landwirtschaftliche Flächen und durch Kleingärten,
- im Süden durch Siedlungsflächen,
- und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Im Umweltbericht werden vorrangig die Planflächen für die vorgesehenen Wohngebiete (WA 1 bis 2) und die Flächen für Versorgungsanlagen betrachtet. Bei der Planung des WA3 handelt es sich um die städtebauliche Ordnung eines bestehenden

Wohngebietes. Hier werden durch die Planung zusätzlich Flächen innerhalb von Ziergärten versiegelt, was bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wird. Das Plangebiet besteht vorrangig aus Ackerflächen und dörflichen Brachflächen. Das Gelände im Plangebiet 1 ist von West nach Ost leicht abschüssig mit 4-5 m Höhenunterschied. Das Gelände im Plangebiet 2 ist als relativ eben zu beschreiben.

Naturräumliche Gliederung:

Landschaftszone:	Ostseeküstenland
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 beabsichtigt die Gemeinde Metelsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Einfamilienhäuser im Ort zu schaffen. Ziel ist es der stetigen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung zu tragen und Flächen für Einfamilienhäuser bereitzustellen, als Reaktion auf den Bedarf der Ortsansässigen als auch der Bevölkerung der Hansestadt Wismar. Vor dem Hintergrund der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung in der Hansestadt (z.B. Ausbau der Werft) und der damit einhergehenden steigenden Bevölkerungszahl wird mehr attraktiver Wohnraum benötigt. Auch die Umlandgemeinden wie Metelsdorf haben die Aufgabe diesen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ausführliche Informationen hierzu werden im städtebaulichen Teil 1 der Begründung gegeben.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Metelsdorf liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 4, RREP WM, 2011). Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß den Angaben des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM), September 2008 ist die Gemeinde Metelsdorf der Landschaftszone Ostseeküstenland zugeordnet. Kleinräumiger betrachtet, befindet sich die Gemeinde in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel (s. Karte 1, GLRP WM, 2008). Die Klimaverhältnisse werden für den Bereich um Metelsdorf als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).

Weitere konkrete Aussagen zu dem Plangebiet oder der näheren Umgebung werden nicht getroffen.

Die vorliegende Planung steht den Zielen der übergeordneten Planung nicht entgegen.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nationaler Bedeutung. Das nächst gelegene nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Wallensteingraben. Es grenzt östlich an die Ortslage Metelsdorf an.

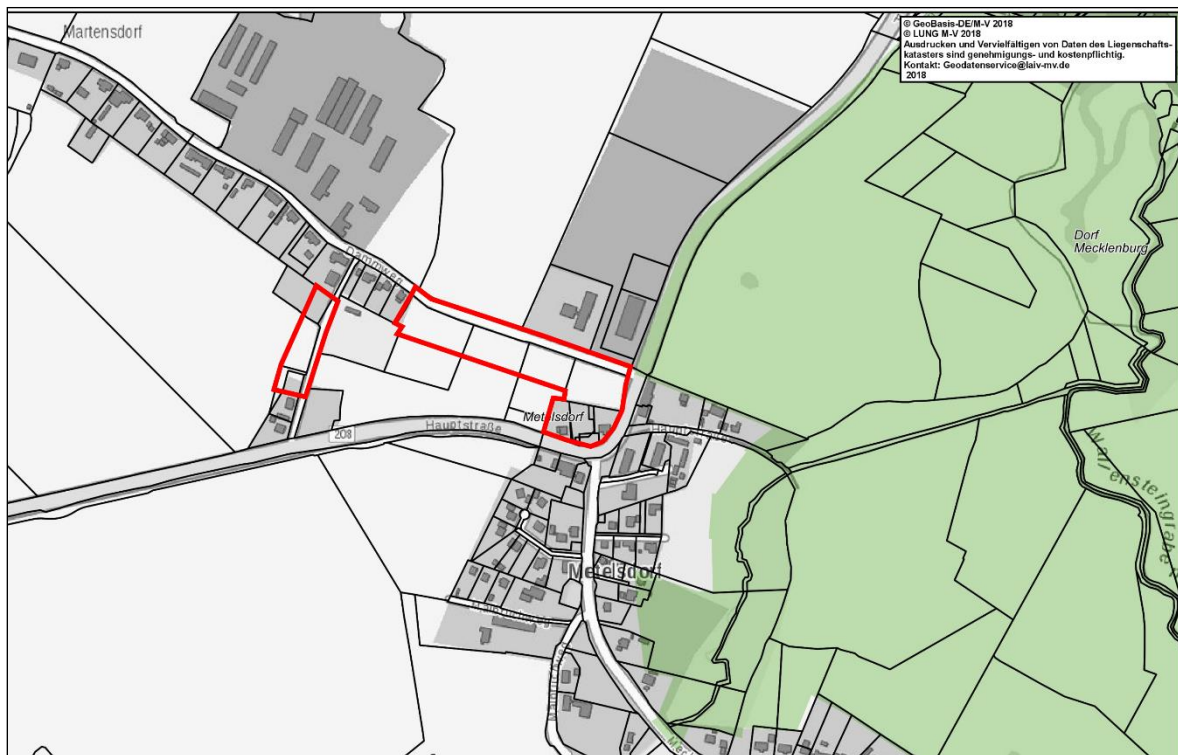


Abbildung 1: Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (rot) und Lage des LSG Wallensteingraben (grün), Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2018

Das LSG Wallensteingraben hat eine Gesamtfläche von 1.821 ha. Es befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar. Das LSG umfasst den Wallensteingraben mit Umgebungsflächen wie auch der zuführende Abschnitt des Metelsdorfer Baches.

Die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben“ erfolgte am 4.2.1966 durch den Beschluss Nr. 18-3/66 des Rates des Bezirkes Rostock. Der Schutzzweck für das LSG „Wallensteingraben“ ist im Landschaftspflegeplan von 1976 dargelegt:

- Erhaltung einer der reizvollsten Tallandschaften des nördlichen Mecklenburg mit Kerbtälern, seenerfüllten Talaufweitungen und Stauteichen sowie einer Landschaft, die einen repräsentativen Nord-Süd-Querschnitt durch die Überformungen der Weichseleiszeit darstellt.
- Erhaltung historischer baulicher Anlagen (Burgwall, Kanalreste), die das Landschaftsbild prägen,
- Entwicklung einer Landschaft für eine gezielte Erholungsnutzung.

Der Wallensteingraben verbindet die Ostsee bei Wismar mit dem Schweriner Außensee. Innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg ist die Strukturgüte des Wallensteingrabens zu einem großen Teil als naturnah zu bewerten (GLRP WM 2008). „Der gesamte Bereich des Wallensteingrabens stellt eine wichtige Biotopverbundachse zwischen dem Landschaftsraum der Schweriner Seen und der Hansestadt Wismar in Richtung Ostsee dar.“ (www.nordwestmecklenburg.de).

Erhebliche mittelbare Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da sich die Störfaktoren, die von den vorgelagerten Siedlungsflächen ausgehen (Bewegungsreize, Lärmemissionen, Spaziergänger), mit den Störfaktoren der geplanten Wohngebiete überlagern. Zudem liegt zwischen LSG und Plangebiet die Bundesstraße 208 von der ebenfalls Störungen (Verkehrsemissionen, Bewegungsreize) ausgehen.

Die Ziele des Plangebietes stehen dem Schutzzweck der Erhaltung der Landschaft des LSG Wallensteingraben somit nicht entgegen.

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten internationaler Bedeutung. In ca. 450 m westlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf-Mecklenburg (DE 2134-301). Ziel der FFH-RL ist der Erhalt der biologischen Vielfalt durch eine Vernetzung von ökologisch bedeutsamen Flächen in Europa.

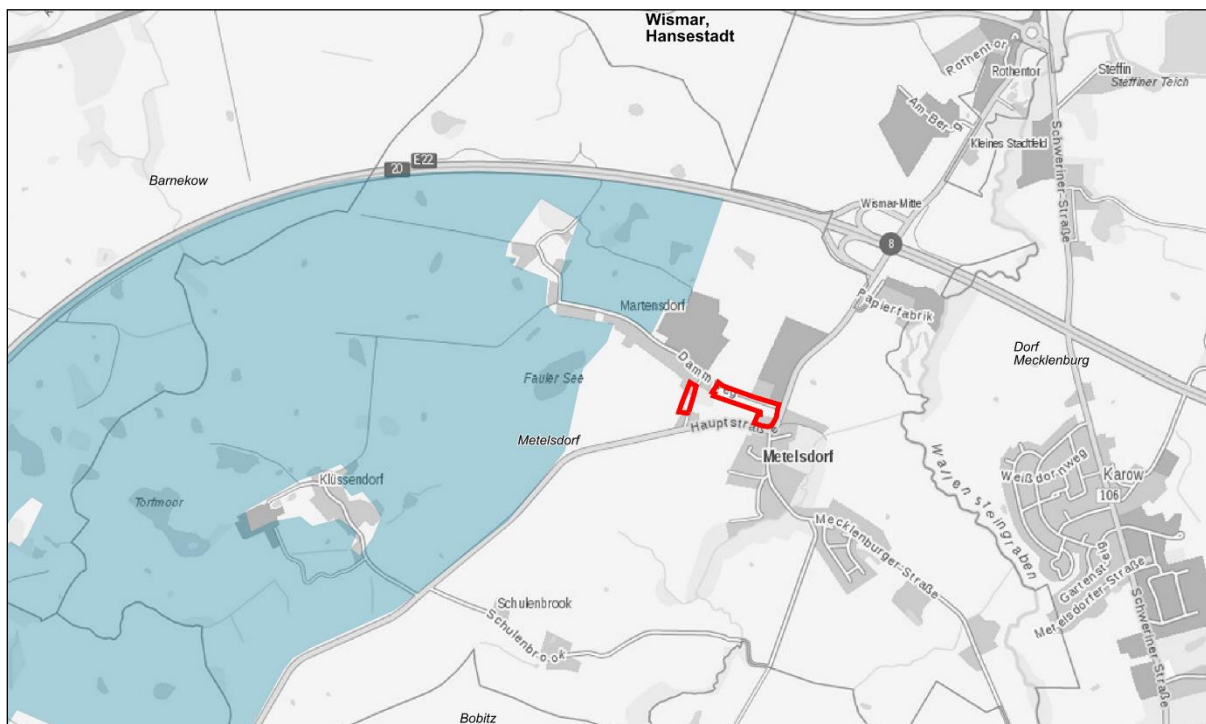


Abbildung 2: Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (rot) und Lage des FFH-Gebietes Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg (blau), Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2018

Dieses FFH-Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 720 ha. Zahlreiche Kleingewässer prägen diese stark reliefierte Ackerlandschaft in der kuppigen Endmoräne bei Dorf Mecklenburg, die bedeutende Lebensräume für die Rotbauchunke und den Kammolch sind.

Die kuppige Geländegestalt mit zahlreichen Söllen (auch Toteislöcher) entstand in der letzten Eiszeit vor rund 10.000 Jahren. Hierzu zählen ständig oder zeitweise wasserführende, nährstoffreiche Kleingewässer gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie („Natürliche eutrophe Stillgewässer“, EU-Code 3150). Zu den Arten, die die Kleingewässer der Feldflur besiedeln, zählen die Arten von gemeinschaftlichem Interesse wie Rotbauchunke und Kammmolch. Ebenso im FFH-Gebiet vorkommend sind die bauchige und die schmale Windelschnecke, die als Lebensraum bestimmte Feuchtwiesen bzw. feuchte Standorte mit hoher Sonneneinstrahlung, wie u.a. Großseggenriede, Grasbulle und Moos, bevorzugen. Sie sind ebenso Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

Derzeit wird für dieses Gebiet ein Managementplan erarbeitet, der im Sommer 2018 vorgestellt werden soll (LUNG 2018).

Durch die geplanten Wohnbauflächen sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten, die die genannten Lebensraumtypen beeinträchtigen könnten. Das FFH-Gebiet liegt außerhalb der äußersten Wirkzone eines Wohngebietes (150-200 m).

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches 1 befinden sich laut Geodatenportal Gaia-MV (www.gaia-mv.de) zwei § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotopie in Form einer naturnahen Hecke (NWM11717) und einer Strauchgruppe (NWM11722).

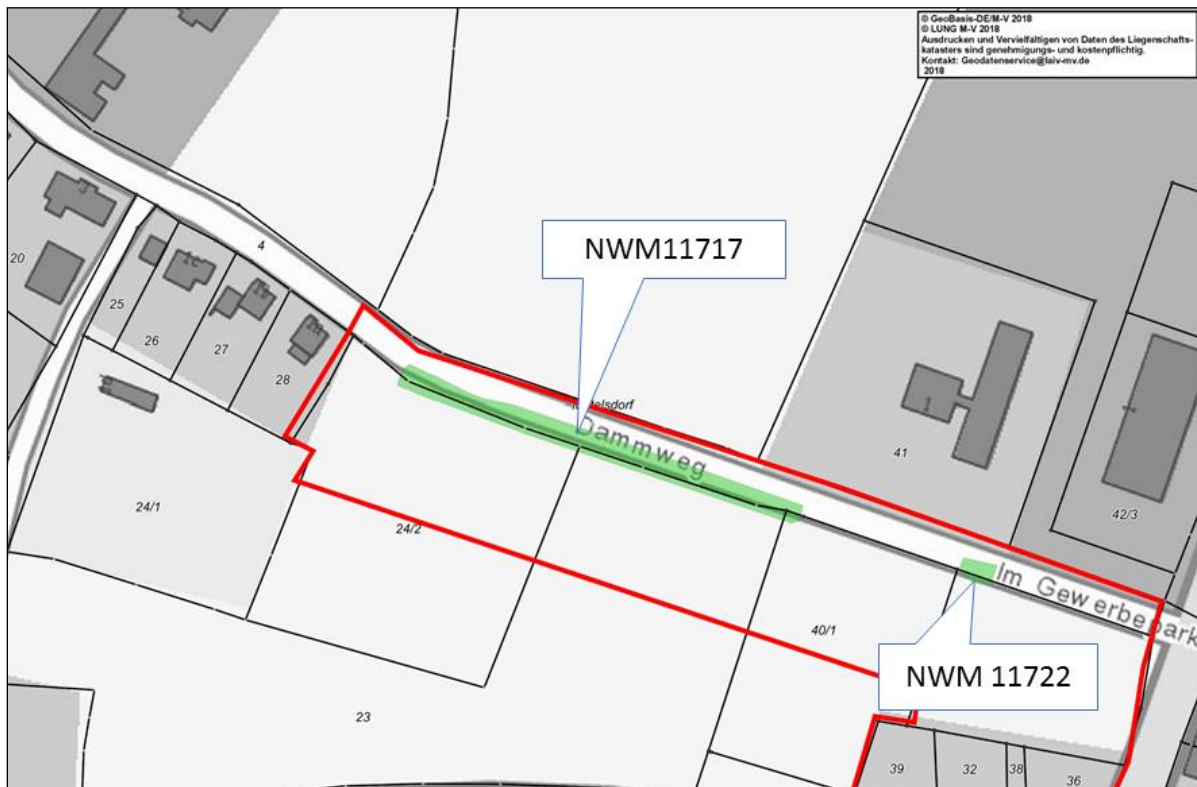


Abbildung 3: Feldhecke und Strauchgruppe aus dem Kataster geschützter Biotopie Gaia-MV (grün) am Dammweg innerhalb des Plangeltungsbereiches 1 (rot); Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2018

Im Rahmen der Biotopkartierung im Mai 2018 wurde der Zustand der Biotopie überprüft. Es stellte sich heraus, dass die Strauchgruppe (NWM 11722) nicht mehr vorhanden ist.

Die Hecke (NWM 11717) besteht ausschließlich aus einheimischen Sträuchern und Bäumen: Vorrangig aus einreihig angeordneten Haselsträuchern und einzelnen Holuntersträuchern. Sie wird regelmäßig auf der nördlichen Seite geschnitten um den angrenzenden Fußweg freizuhalten. Dadurch hat sie nur eine Tiefe von 4 m. Ein Brache-saum ist auch auf der Ackerseite nicht vorhanden. Überwiegend grenzt die Hecke von drei Seiten an den südlich gelegenen Acker an, so dass die Hecke als Feldhecke aufgenommen wird. In unregelmäßigen Abständen sind Bäume der Arten Rosskastanie und Spitzahorn vorhanden. Daraus leitet sich der Biotoptyp Feldhecke mit Überschir-mung (BHS) ab. Die Hecke weist mehrere kleinere Lücken und im westlichen Bereich eine größere Lücke von 6 m auf. Aufgrund der Artenarmut, des fehlenden Brache-saums, der geringen Tiefe, der Lücken und der hohen Pflegeintensität wird die Feld-hecke als insgesamt sehr strukturarm bewertet.

Die Hecke hat eine Länge von rund 124 m. Die eingetragene Größe des Biotops be-trägt 978 m². Im Zuge der Biotopkartierung ergab sich eine Gesamtgröße von 410 m². Aufgrund ihrer Länge und ihrer Lage (von drei Seiten von landwirtschaftlicher Fläche umgeben) erfüllt sie die Schutzkriterien nach Landesnaturschutzgesetz.



Abbildung 4: Hecke am Dammweg



Abbildung 5: Lücken in der Hecke



Abbildung 6: Nordwestliches Ende der Hecke



Abbildung 7: Größere Lücke in der Hecke

Zur Umsetzung der Planung ist es erforderlich die Hecke vollständig zu roden. Die geplanten Wohngrundstücke werden vom Dammweg aus mit Hilfe von Zufahrten erschlossen.

Es ist eine relativ engmaschige Parzellierung des Wohngebietes vorgesehen, daher ist auch eine teilweise Erhaltung der Hecke nicht möglich. Die Bäume innerhalb der Hecke werden weitestgehend erhalten (siehe folgenden Gliederungspunkt).

In § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V werden die Ausnahmen von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes geregelt. Demnach kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Entsprechend sieht die Gemeinde vor parallel zum Entwurfsverfahren einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V zu stellen.

Geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG MV

Alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen auf einer Höhe von 1,30 m sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt mit Ausnahme von beispielsweise Bäumen in Hausgärten oder Pappeln im Innenbereich.

Innerhalb der geschützten Hecke befinden sich 3 Bäume, die die Schutzvoraussetzungen nach § 18 NatSchAG M-V erfüllen:

- Eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*); StU. 1,25 m
- Zwei Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*); StU. 1,75 m und 1,85 m

Einer der genannten Spitz-Ahorne weist eine Stammverletzung auf, die sich als größeres Loch darstellt.



Abbildung 8: Rosskastanie und Spitz-Ahorn am Plangeltungsbereich 1



Abbildung 9: Ast-Verletzung des zweiten Spitz-Ahorns am Plangeltungsbereich 1

Am Plangeltungsbereich 2 befinden sich zwischen geplantem Wohngebiet und Hauptstraße nach § 18 NatSchAG M-V folgende gesetzlich geschützte Bäume:

- Eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), StU. 1,20 m
- Eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*), StU. 1,60 m
- Zwei Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), StU. 1,30 m und 1,70 m

Auf der östlichen Seite der Hauptstraße befinden sich eine Hybridpappel mit einem Stammumfang von 4,0 m und ein Spitz-Ahorn mit einem Stammumfang von 1,30 m.

Diese genannten Bäume werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und werden erhalten. Der Kronenbereich zuzüglich 1,50 m ist von Bebauung zum Schutz der Baumwurzeln freizuhalten.

Ein Teil der nicht gesetzlich geschützten Bäume an der Hauptstraße wird zur Gewährleistung der Grundstückszufahrten entfernt. Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses M-V (siehe Gliederungspunkt 5.).

Nach § 19 NatSchAG- M-V gesetzlich geschützte Alleen oder Baumreihen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
Landschaft	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umwelt-auswirkungen werden für die vorliegende Planung schutzgutbezogen abgeleitet.

2.4 Basisszenario und Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2a des BauGB ist eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) zu erstellen, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Zudem ist eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung anzugeben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Basisszenario

Der Geltungsbereich 1 umfasst Acker-, Hecken-, Straßen- und Gehwegflächen. Mit Ausnahme der Hecke handelt es sich Flächen, die von menschlicher Nutzung geprägt sind.

Der Geltungsbereich 2 umfasst dörfliche Brachflächen, Acker und Straßenflächen. An der Straße entlang stehen in unregelmäßigen Abständen unterschiedliche Baumarten verschiedenen Alters. Nördlich und südlich des Plangeltungsbereiches 2 grenzt Wohnbebauung an. Die dörflichen Brachflächen dienten in der Vergangenheit teilweise als Ablagerungsflächen und sind heute von einem Aufwuchs aus Brombeergebüsch geprägt (Flurstück 17, Flur 2, Gemarkung Metelsdorf) oder sie stellen sich als offene Brachflächen mit ruderalem Kriechrasen und vereinzelt einheimischen Sträuchern dar (teilweise Flurstücke 16 und 10/2, Flur 2, Gemarkung Metelsdorf). Mit Ausnahme der gesetzlich geschützten Bäume befinden sich im Plangeltungsbereich 2 keine weiteren Wertbiotope. Die Ackerflächen haben durch die intensive Bewirtschaftung und dem damit verbundenen Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuelle Nutzung der Flächen bestehen. Die vorhandenen Brachflächen werden voraussichtlich nicht entwickelt und würden weiterhin einen städtebaulichen Missstand darstellen. Die Wertbiotope würden erhalten bleiben.

3. Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde allgemeine Wohngebiete von verhältnismäßig geringem Umfang zu entwickeln. Im Folgenden werden die voraussichtlich eintretenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter beschrieben.

3.1 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind als Bodentyp grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vorhanden. Der Boden unterliegt einem mäßigen bis starken Stauwasser- und Grundwassereinfluss.

Durch die geplanten Wohnbau- und Erschließungsflächen kommt es zur Voll- oder Teilversiegelung von Boden.

Durch diese Inanspruchnahme wird der Boden beeinträchtigt bzw. verändert. Die Inanspruchnahme erfolgt im Bereich geplanter Gebäudeerrichtungen und Zuwegungen. Die mit der Planung herbeigeführte Versiegelung ruft einen dauerhaften Biotop- und Bodenverlust im Bereich von Gebäuden und Zuwegungen hervor. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dieser Verlust berücksichtigt.

Die künftigen privaten Grünflächen (Privatgärten, Heckenanpflanzungen) werden nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen dem Naturhaushalt zurückgeführt.

In den Bereichen in denen keine Versiegelung erfolgt, bleibt die Bodenfunktion erhalten.

3.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand > 10 m, dadurch ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Als bedeutendes Oberflächengewässer in der näheren Umgebung ist der Metelsdorfer Bach zu nennen. Er liegt mehr als 200 m östlich vom Plangebiet entfernt.

Niederschlagswasser

Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser wird durch eine Entwässerungsanlage aufgenommen und an die öffentliche Entwässerung angeschlossen, da der Boden nicht für die flächenhafte Versickerung geeignet ist.

Aufgrund der hydraulischen Überlastung des Grabens Nr. 11:0:Mar/1 (Martensdorfer Graben, Gewässer 2. Ordnung) ist ein Ausbau des Gewässers einschließlich einer Drosselung des Regenwassers geplant. Dieses Gewässer entwässert in den Metelsdorfer Bach.

Der Ausbau erfolgt in offener und geschlossener Bauweise. Innerhalb des Plangebietes befinden sich verrohrte Abschnitte des Grabens sowie das zur Drosselung vorgesehene Rückhaltebecken, das mit vorgelagertem Sedimentationsbecken zur Minderung der qualitativen Belastung des Metelsdorfer Baches angelegt wird. Diese Ausbaumaßnahme sorgt für eine gedrosselte Zuführung von Regenwasser in den Metelsdorfer Bach, wodurch die quantitative Gewässerbelastung und der chemische Zustand des zugeführten Regenwassers verbessert werden.

Verantwortlich für den Ausbau ist der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“.

3.3 Schutzgut Fläche

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung den Flächenverbrauch zu reduzieren, sind gemäß der Novellierung des BauGB von Mai 2017 die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in eigenständiger Weise zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen und dörfliche Brachflächen zu Wohnbauland und für ein Rückhaltebecken entwickelt. Einerseits handelt es sich somit um eine Nutzungsumwandlung, was positiv zu werten ist. Andererseits hat dies zur Folge, dass mehr als 4.000 m² unversiegelter Fläche für Wohnhäuser und Verkehrsflächen verbraucht werden.

Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe 5.) ermittelt. Letztlich stehen keine weiteren innerörtlichen Flächen für eine derartige Wohnbebauung oder für das Rückhaltebecken zur Verfügung.

Das geplante Wohngebiet verläuft entlang von Gemeindestraßen und schließt an vorhandene Wohngebiete im Nordosten und Süden an, wodurch eine Arrondierung der Wohnbauflächen berücksichtigt wird. Eine Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche ist somit nicht gegeben.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Methodik

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Bei der Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen (z.B. Gebäude, offene Flächen, Gehölze) im Gelände betrachtet. Es werden keine systematischen Kartierungen der einzelnen Artengruppen durchgeführt. Jedoch werden potentielle Lebensstätten (z.B. Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumanprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die europarechtlich geschützten Arten bestimmt (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich.

Arten, deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden daher nicht näher betrachtet. In einem weiteren Schritt werden Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in der Roten Liste bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten sehr gut geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Artenschutzrechtliche Grundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtliche Potentianalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21 Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Das Plangebiet und die darin für Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich am Rande von Gemeindestraßen und in Angrenzung vorhandener Siedlungsflächen. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und dörfliche Brachflächen, die teilweise aus Zierrasen und ruderalem Kriechrasen sowie Brombeergebüsch bewachsen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind eine naturnahe Hecke sowie mehrere jüngere und ältere Bäume vorhanden (ausführliche Beschreibung siehe 2.2). Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet sowie einen 150 m Wirkradius.

Aufgrund der anthropogenen Überformung durch angrenzende Straßen und Siedlungsflächen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung weist der Untersuchungsraum keine idealtypischen Lebensraummerkmale der Artengruppen Säugetiere/ Fledermäuse, Reptilien, Fische, Falter, Käfer, Libellen und Weichtiere auf. In ca. 120 m westlicher Entfernung befindet sich ein permanentes Kleingewässer auf dem Acker, das als Laichgewässer für Amphibien geeignet ist. Ansonsten sind keine weiteren Gewässer vorhanden, die als Habitat für Fische und Amphibien in Frage kommen. Zudem sind von der Planung keine Gebäude oder Bäume betroffen, die geeignete Risse, Spalten oder Höhlen aufweisen, die ein potentielles Quartier für Fledermäuse bieten. Auch Lesesteinhaufen als Habitat für Reptilien sowie blütenreiche Säume für Falter und Käfer fehlen.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG der aufgeführten Artengruppen sind auszuschließen.

Abhängig von der Feldkultur sind die offenen Flächen des Plangebietes als Wanderkorridor für Amphibien oder als Bruthabitat für Bodenbrüter geeignet. Zudem stellen die naturnahe Hecke (Geltungsbereich 1) und der dichte Brombeeraufwuchs (Geltungsbereich 2) Nahrungshabitate für Brutvögel dar.

Aufgrund der vorhandenen und angrenzenden Gehölze sind potentiell Verflechtungen zwischen den Habitaten Ackerfläche und Gehölze zu erwarten. Daher wird nachfolgend eine Prüfung der Verbotstatbestände für die potentiell vorkommenden Brutvögel und Amphibien vorgenommen.

Brutvögel

Bei Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung ist mit typischen, wenig störungsempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen. Die vorhandenen Störquellen, wie die verkehrliche Infrastruktur und die Wohnnutzung angrenzender Flächen lassen ein Vorkommen von geschützten Arten ausschließen.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der damit verbundenen dichten Bestockung stellt die Fläche kein geeignetes Bruthabitat für Brüter auf Ackerflächen dar. Die notwendigen Wärmesummen zur erfolgreichen Brut werden nicht erreicht. Im Falle extensiver Nutzung oder eventuell auftretender Brache-Inseln in der Ackerfläche ist das Untersuchungsgebiet potentiell als Bodenbrüterhabitat geeignet. Ebenfalls eignen sich als Nistmöglichkeit die offenen Brachflächen im Geltungsbereich 2.

Das Brüten innerhalb der gesetzlich geschützten Hecke am Dammweg ist durch die unmittelbar angrenzenden Straßen und Wege auszuschließen.

Aufgrund der potentiellen und sekundären Bedeutung als Nahrungs- bzw. Bruthabitat für Brutvögel, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen zu treffen (siehe nachfolgend „Vermeidungsmaßnahmen“).

Bei Umsetzung des Vorhabens sind Heckenanpflanzungen mit einheimischen Gehölzen geplant, die mindestens für störungsunempfindliche Arten Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitats bieten.

Akustische und optische Wirkungen werden mit Umsetzung des Vorhabens im Vergleich zur gegenwärtigen Situation (Prädationsrisiko, Bewegungs- und Lichtreize) nicht signifikant erhöht.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen besteht kein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG auf potentiell vorkommende Brutvogelarten.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet selbst sind keine Gewässer vorhanden, die sich als Laichgewässer eignen. Lediglich das östlich gelegene permanente Kleingewässer dient als Laich- und Nahrungshabitat von Amphibien.

Durch die Planung werden akustische und optische Wirkungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation (Bewegungs- und Lichtreize, Geräusche) nicht signifikant erhöht. Die vorhandenen Gebüsch- und Heckenpflanzungen eignen sich potentiell als Winterquartier, so dass Wanderungsbewegungen zwischen Gehölzflächen und Laichgewässer möglich sind.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit Umsetzung des Vorhabens sind daher die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen zu realisieren.

CEF- Maßnahmen

Eine Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur funktionsgerechten Wiederherstellung der vom Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile vor Beginn der Baumaßnahme ist nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
- Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandernden Amphibien zu beachten.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Ostsee stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Das Meso- und Mikroklima des Untersuchungsraumes wird von der Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Diese ist von den vorhandenen baulichen Strukturen und durch die landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima ergeben sich für den Untersuchungsbereich aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Emissionen des Siedlungsbereiches (Bebauung, verkehrliche Infrastruktur), die das Kleinklima beeinflussen.

Mit Realisierung der vorliegenden Planung wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft hervorgerufen. Die Entwicklung der Wohnbauflächen von relativ geringem Umfang stellt keine signifikante klimawirksame bauliche Veränderung dar.

3.6 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut „Mensch“ umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktio-

nen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Mit der vorliegenden Planung werden Ackerflächen oder dörfliche Brachflächen überplant, was keine Beeinträchtigung des Menschen darstellt. Es werden neue Wohnflächen geschaffen, die der Grunddaseinsfunktion Wohnen dienen.

Erholungsfunktion

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie Brachesituation einzelner Flächen besitzt das Plangebiet aktuell keine Bedeutung als Erholungsraum. In der weiteren Umgebung sind ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Sportplatz sowie weitere Wohn- und Gartenflächen vorhanden. Durch das Vorhaben wird die Funktion des Sportplatzes nicht beeinträchtigt.

Immissionen

Einzig größere Geräuschquelle stellt die im Osten und Süden verlaufende Bundesstraße 208 dar. Durch Geschwindigkeitsbegrenzungen und weitere Vorgaben liegen die Immissionen in einer zumutbaren Höhe (ausführliche Informationen im Teil 1/5. der Begründung).

Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen

Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzen die EU-Richtlinie 214/52/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt um. Demnach müssen Störfallbetriebe mit ihren Abständen von Betriebsbereichen zu schutzwürdigen Nutzungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hintergrund hierzu bildet die von der Europäischen Union erlassene sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 2003/105/EG).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Teilbereiche des Plangebietes dienen der Wohnnutzung.

3.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und der Umgebung ist sowohl von Offenland als auch von dörflichen Strukturen geprägt. Vorrangig die westlichen und östlichen Bereiche sind von dörflicher Nutzung gekennzeichnet.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus den zuvor beschriebenen Strukturen und Nutzungen. Die vorhandene verkehrliche Nutzung und die dörflichen Strukturen sind ebenfalls als Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten. Es besteht keine Eignung für die landschaftsbezogene Erholung.

Durch das Vorhaben wird teilweise der Blick in die offene Landschaft eingeschränkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit Umsetzung der vorliegenden Planung jedoch nicht festzustellen. Die geplante Bebauung führt an vorhandenen Straßen entlang und fügt sich in Bebauungslücken ein. Das Vorhaben wird durch entsprechende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen in das umgebende Landschafts- und Ortsbild eingefügt. Beispielweise ist es geplant die Randbereiche der allgemeinen Wohngebiete teilweise durch Heckenanpflanzungen zu gestalten.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler oder andere Kulturgüter.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt somit keine Betroffenheit von Boden- und Baudenkmalen in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 7 vor, wodurch eine Beeinträchtigung vom kulturellen Erbe auszuschließen ist.

3.9 Wechselwirkungen Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 2: Wechselwirkungen der Schutzgüter

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.10 Kumulierung mit anderen Planungen

Derzeit sind in der Gemeinde Metelsdorf keine weiteren Planungen vorgesehen. Daher ist eine Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Planungen nicht erforderlich.

3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes sowie eines Rückhaltebeckens zu schaffen. Für das Rückhaltebecken sollen Ackerflächen und für das Wohngebiet Biotop-, Ackerflächen und dörfliche Brachflächen genutzt werden.

Mit Ausnahme des Totalverlustes der gesetzlich geschützten Hecke (Biotop), die als relativ strukturarm einzustufen ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung zu erwarten, unter der Voraussetzung, dass die Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz eingehalten werden.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung von Acker-, Hecken- und Brachflächen in Wohngebiete und in Flächen für ein Rückhaltebecken. Dabei wird der Anteil versiegelten Bodens zunehmen. Brach- und Heckenflächen haben eine Bedeutung als Nahrungs- und Nisthabitat. Im Bereich der Wohngebiete sind umfangreiche Heckenanpflanzungen geplant, so dass neue Nist- und Nahrungshabitate als Ausweichmöglichkeit geschaffen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Metelsdorf, die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung oder bestehen weiterhin als Brachfläche.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die angestrebten Nutzungen sind momentan keine anderen verfügbaren Flächen vorhanden.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasser-spiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 7 werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der *„Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“* des LUNG erstellt. Die Anwendung dieses Modells dient lediglich der Veranschaulichung - das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wird dadurch nicht verletzt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der *„Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“* aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) 2013, Heft 2.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Die vorhandene Vegetation und die derzeitigen Nutzungstypen des Untersuchungsraumes wurden anhand einer flächendeckenden Biotopkartierung auf Grundlage der *„Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“*, Heft 2, 2013 des LUNG, der allgemeinen Standardliteratur zur Bestimmung der Flora sowie der aktuellen Vermessungsunterlagen erfasst.

Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)

Am nördlichen Plangebietsrand (Geltungsbereich 1) wächst eine junge Baumreihe von Winter-Linden (*Tilia cordata*). Die Baumreihe ist von der Planung nicht betroffen.

Älterer Einzelbaum (BBA)

Am Dammweg wachsen ältere Einzelbäume, die teilweise auch Bestandteil der Strauchhecke sind. Es handelt sich um Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) und Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*).

An der Hauptstraße im Geltungsbereich 2 wachsen auf 40 m Länge Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Diejenigen Bäume, die unter den Schutz nach § 18 NatSchAG M-V fallen, sind von der Planung nicht betroffen. Ein Teil der nicht gesetzlich geschützten Bäume an der Hauptstraße wird zur Gewährleistung der Grundstückszufahrten

entfernt. Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses M-V.

Strauchhecke mit Überschildung (BHS)

Die Strauchhecke verläuft parallel zum Dammweg. Sie ist einreihig ausgebildet und besteht vorrangig aus älteren Haselsträuchern (*Corylus avellana*). Als Überhälter wachsen Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Die Strauchhecke weist mehrere Lücken auf und wird wegseits regelmäßig geschnitten. Sie ist als strukturarm zu bewerten. Aufgrund der Lage an der Straße und den dadurch einwirkenden Störungen sowie aufgrund der beschriebenen Strukturarmut der Hecke wird ein geringerer Kompensationswert von 4 angesetzt.

Lehm-/Tonacker (ACL)

In den Geltungsbereichen 1 und 2 sind größere Flächen von Lehmacker vorhanden. Es wird ein Kompensationswert von 1 verwendet.

Ruderaler Kriechrasen (RHK)

Im Geltungsbereich 2 zwischen Hauptstraße und Acker wächst als schmale Saumstruktur Ruderaler Kriechrasen. Er dient teilweise als Ablagerungsfläche. Zusätzlich sind angrenzende Störwirkungen durch Straßen- und Ackernutzung (Schadstoff- und Pestizideintrag) vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Störwirkungen und der flächenmäßig kleinteiligen Ausprägung wird ein geringer Kompensationswert von 2 zugrunde gelegt.

Artenarmer Zierrasen (PER)

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden von artenarmen und intensiv gepflegten Zierrasenflächen begleitet. Zudem wächst im südlichen Teil des Geltungsbereiches 2 im Übergang zum benachbarten Privatgrundstück Zierrasen. Aufgrund der Artenarmut und der hohen Pflegeintensität wird ein Kompensationswert von 0,3 festgelegt.

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

Im Geltungsbereich 1 befindet sich an der westlichen Grenze im Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesenweg“ eine Reihe von Zierpflaumen mit Stammumfängen von 40 cm. Die Gehölze sind von der Planung nicht betroffen.

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Im Geltungsbereich 2 befindet sich zwischen Hauptstraße und Sportplatz ein Siedlungsgebüsch aus vorwiegend Weißdorn. Innerhalb der dörflichen Brachfläche (OBD) wurden vereinzelt Siedlungsgebüsche aus Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) erfasst. Es wird ein Kompensationswert von 1 zugrunde gelegt.

Straße (OVL)

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende vollversiegelte Asphaltstraßen: die Gemeindestraße Dammweg im Norden und die Bundesstraße 208 im Südosten. Im westlichen Plangebiet liegt die teilversiegelte Schotterstraße Hauptstraße. Südlich an der Straße Dammweg verläuft ein gepflasterter Fuß- und Radweg, der mit in den Biototyp einbezogen wird.

Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)

Im südlichen Plangeltungsbereich 1 sind relativ dicht bebaut drei Wohngebäude mit Ziergärten vorhanden. Es handelt sich vor allem um intensiv gepflegte Zierrasenflächen mit Ziersträuchern. Die Biotoptypen werden als verdichtetes Einzelhausgebiet zusammengefasst. Es wird ein Kompensationswert von 0,3 verwendet.

Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches 2 wird als Brachfläche aufgenommen. Diese Fläche wurde augenscheinlich in der Vergangenheit als Ablagerungsfläche für Schutt etc. genutzt. Aktuell ist sie vor allem von Ruderalvegetation und Brombeergebüsch sowie jüngeren Einzelbäumen bewachsen. Da die anthropogenen Merkmale überwiegen, werden die Biotope als Brachfläche der Dorfgebiete zusammengefasst. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung wird ein Kompensationswert von 1 verwendet.

Bestandsbewertung

Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes weisen insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung, insbesondere durch landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungsflächen auf. Aufgrund der Nutzungen werden die vorhandenen Biotopstrukturen als naturfern und somit als von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. Eine Ausnahme bildet hierbei die Strauchhecke mit Überschirmung, die ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop darstellt.

Mit Realisierung der Planung erfolgt teilweise eine Befestigung bisher unversiegelter Bereiche, die eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensraum für potentiell vorkommende Tierarten besitzen. Mit Überplanung dieser Strukturen geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Die geplanten Grünflächen werden dem Naturhaushalt wieder zurückgeführt.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Tabelle 4: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations-erforder-nis
BHS	2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung	3	4
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum		

			Bewertung und Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass M-V	
BRJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum		
RHK	10.1.3	Ruderaler Kriechrasen	2	2
ACL	12.1.2	Lehm- und Tonacker	1	1
PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-/ 1	1
PHX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzelhausgebiet	-	0,3
OVL	14.7.5	Straße	-	-
OBD	14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1

Eingriffsbilanzierung

In der Eingriffsbilanzierung werden nur die allgemeinen Wohngebiete (WA) 1-3 berücksichtigt. Die Fläche für Versorgungsanlagen (Rückhaltebecken) wurde bereits in einem gesonderten Verfahren bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden in diesem Zuge ebenso festgelegt.

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können dabei Biotope vernachlässigt werden (auch Biotope mit einer Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope hingegen zu berücksichtigen.

In der Umgebung des Plangebietes ist ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines permanenten Kleingewässers auf dem Acker als Wertbiotope mit einer Werteinstufung ≥ 2 vorhanden. Mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 7 werden keine direkten Eingriffe durch Versiegelung in die Wertbiotope vorgenommen. Die Entfernung beträgt mehr als 400 m, so dass auch keine mittelbare Beeinträchtigung des Biotops durch Lärm-, Licht- und Bewegungsreize hervorgerufen werden. Der vorgesehenen Nutzung ist somit keine beeinträchtigende Wirkung auf die Biotope zu zuschreiben.

Aus den genannten Gründen wird somit auf eine Berücksichtigung von Wirkzonen verzichtet.

Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren tabellarisch dargestellt.

Zu erwartende Wirkfaktoren des Vorhabens

Baubedingte Wirkfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> • Visuelle und akustische Wirkungen durch Baumaschinen • Flächeninanspruchnahme durch Lagerung von Baumaterial

<ul style="list-style-type: none"> • Bodenmodellierungen • Habitatverlust durch Baufeldfreimachung
Anlagebedingte Wirkfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, Zuwegungen • Verlust der Boden-, Biotop und Habitatfunktion
Betriebsbedingte Wirkfaktoren
<ul style="list-style-type: none"> • Akustische und optische Wirkungen durch Bewohner der Wohngebiete

Versiegelung

In der vorliegenden Planung wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für das WA 3 wird eine GRZ von 0,2 (+50% Überschreitung) mit Vollversiegelung festgesetzt.

Für die Vollversiegelung wird ein zusätzlicher Faktor von 0,5 auf den Kompensationswert aufgeschlagen.

Da sich das Plangebiet in einem 50 m – Umkreis von Straßen, Gewerbe- und Siedlungsflächen umgeben ist, wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 mit einem Korrekturfaktor von 0,75 zugrunde gelegt.

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung für versiegelte Flächen

Biototyp M-V		Flächenverbrauch (in m ²)	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
WA 1						
Lehmacker (ACL)	8230 x 0,3 (+ 0,15)	3.229	1	0,5	0,75	3.633
WA 2						
Lehmacker (ACL)	1.900 x 0,3 (+0,15)	855	1	0,5	0,75	962
Brachfläche (OBD)	1.039 x 0,3 (+ 0,15)	468	1	0,5	0,75	526
Zierrasen (PER)	598 x 0,3 (+ 0,15)	269	0,3	0,5	0,75	161
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	442 x 0,3 (+ 0,15)	199	2	0,5	0,75	373
WA 3						
Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER)	178 x 0,2 (+ 0,1)	53	0,3	0,5	0,75	32
Summe Flächenverbrauch		5.073			Summe KFÄ	5.687

Biotop- und Funktionsverlust

Bei der Bilanzierung des Funktionsverlustes werden die nicht überbauten Bereiche der Wohngebiete sowie die Rodung der gesetzlich geschützten Hecke und die Rodung einzelner Bäume berücksichtigt.

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung durch Funktionsverlust: Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA)

Biotoptyp M-V	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Kompensationsfaktor (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FK)	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
WA 1				
Lehmacker	5.001	1	0,75	3.751
WA 2				
Lehmacker (ACL)	1.045	1	0,75	784
Brachfläche (OBD)	571	1	0,75	429
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	243	2	0,75	365
Zierrasen (PER)	329	0,3	0,75	74
Summe Flächenverbrauch	7.189			5.402

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung durch Funktionsverlust: Geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Biotoptyp M-V	Flächenbeeinträchtigung ca. in m ²	Kompensationsfaktor (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FK)	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)	410	4	0,75	1.230
				1.230

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt.

Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume vorgesehen. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume aufgeführt sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis.

Tabelle 6: Funktionsverlust durch Baumrodungen

Anzahl	Zu rodende Bäume	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
6	Winter-Linden (<i>Tilia cordata</i>)	70	6
2	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	90	2
1	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	75	1
3	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	90	3
			Summe: 12

Minimierung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sind in Abgrenzung zur freien Landschaft Heckenanpflanzungen geplant.

Es ist eine dreireihige Hecke (Geltungsbereich 1 bzw. WA 1) bzw. eine zweireihige Hecke (Geltungsbereich 2 bzw. WA 2) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m herzustellen. Vorhandene Gehölze werden einbezogen. Die verbleibenden Randstreifen werden zu Staudensäumen entwickelt und sind max. einmal jährlich zu mähen.

Pflanzliste:

Als Straucharten sind zu verwenden (Mindestqualität 125/150 cm):

Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Korbweide (*Salix viminalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*).

Der geplanten zweireihigen Hecke wird ein Minimierungsfaktor von 0,7 und der geplanten dreireihigen Hecke wird ein Minimierungsfaktor von 0,8 zugrunde gelegt, da die breitere Hecke naturschutzfachlich höherwertig ist.

Tabelle 7: Minimierungsmaßnahmen

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Minimierungsfaktor (M)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Auf Biotoptypen ACL und OBD			
Anpflanzen von Gehölzen im WA 1	1.054	0,7	738
Anpflanzen von Gehölzen im WA 2	405	0,8	324
Summe Fläche Minimierung:	1.459	Summe KFÄ Minimierung	1.062

Kompensationsmaßnahmen

Baumpflanzungen

Als Ausgleich für entfallende Bäume im Plangebiet sind in der Gemeinde Metelsdorf wegbegleitend zur Betonspurbahn zwischen den Ortsteilen Klüssendorf und Martensdorf 7 einheimische und standortgerechte Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Entlang des Dammweges sind 5 Bäume der Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Hänge-Birke (*Betula pendula*) in der Mindestqualität 3xv, StU mind. 16-18 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelbäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Dreibock zu sichern. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden.

Kompensationsmaßnahme KM 1 „Feldhecke“

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 1 für die Rodung einer naturnahen Hecke südlich des Dammweges ist innerhalb der Flurstücke 34, Flur 1 und 17/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüssendorf eine 8 m breite mehrreihige naturnahe Feldhecke auf einer Fläche von 850 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Vorhandene Sträucher sind in die Pflanzung einzubeziehen. Die Anpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren zu gewährleisten. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die verbleibenden Randflächen sind zu Staudensäumen zu entwickeln. Diese sind einmal jährlich zu mähen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich an einem Feldweg zwischen Klüssendorf und der Autobahn A 20 an einer Grünlandfläche. An dem Feldweg wachsen teilweise bereits Feldhecken. In dem für die Kompensationsmaßnahme bestimmten Bereich ist es vorgesehen eine größere Lücke der Feldhecken zu schließen. Derzeit wachsen auf der Fläche hauptsächlich ruderale Gräserarten sowie teilweise Ruderalstauden (Brennessel, Beifuß). Durch die Pestizid- und Düngereinträge aus der angrenzenden Landwirtschaft wird für diese Fläche ein Kompensationswert von 2 zugrunde gelegt. Für die Ausgleichsmaßnahme wird ein Kompensationswert von 3,5 verwendet. Die geplante Feldhecke ist in ihrer Größe, Artenzusammensetzung und Ausprägung als hochwertiges Landschaftselement anzusehen. Sie komplettiert die vorhandene Feldhecke und trägt somit zur Strukturanreicherung der ansonsten eher ausgeräumten Landschaft bei. Unter Abzug des Kompensationswertes des Bestandsbiotops ergibt sich für die Kompensationsmaßnahme ein Kompensationswert von 1,5. Da sich die Maßnahme in der freien Landschaft befindet, wird ein Leistungsfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

Tabelle 8: Kompensationsmaßnahme KM 1 naturnahe Hecke

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K), abzgl. Wert des Bestandsbiotops	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Pflanzung einer naturnahen Hecke	850	2	1,5	1	1.275

Durch diese Maßnahme kann die Rodung der gesetzlich geschützten Hecke ausgeglichen werden. Als Voraussetzung für die Rodung der Hecke wird im laufenden Bauleitverfahren ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V gestellt.

Kompensationsmaßnahme KM 2 „Neuanlage von naturnahem Wald durch Sukzession“

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 2 ist innerhalb des Flurstücks 34, Flur 2 in der Gemarkung Klüßendorf auf einer Fläche von 6.750 m² naturnaher Wald durch Sukzession anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf 30 % der Fläche sind Initialpflanzungen in Reihen vorzunehmen. Im südwestlichen Bereich sind Vogel-Kirschen (*Prunus avium*), im zentralen Bereich Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und im nördlichen Bereich am Moor sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2 x 1,5 m. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Der Zaun ist mindestens 10 Jahre instand zu halten. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Fläche liegt auf einem steilen Hang zwischen Grünland und Torfmoor-Gewässer. Am Ufer des Gewässers haben sich bereits Schwarz-Erlen ausgebreitet. Der Wald ist an diesen Gehölzbewuchs anzugliedern. Bei dem Ausgangsbiototyp handelt es sich um eine potentielle Grünlandfläche, die einmal jährlich gemulcht wird, wodurch sich Ruderalvegetation etabliert hat. Vereinzelt wachsen Weißdornsträucher auf der Fläche. Für die Kompensationsmaßnahme wird gemäß Ergänzung zur HzE „Kompensationsmaßnahmen im Wald“ für die Neuanlage von Wald durch Sukzession ein Kompensationswert zwischen 2 bis 4 festzulegen. Es wird aufgrund der standortgerechten Initialpflanzung und der Lage der Fläche in der freien Landschaft ein mittlerer Kompensationswert von 3 verwendet.

Unter Abzug des Kompensationswertes des Ausgangsbiotops ergibt sich für die Maßnahme ein Kompensationswert von 1.

Die Waldfläche schafft ein wichtiges Landhabitat für die seltenen Rotbauchunken und Kammmolche, die für die umliegende Kleingewässerlandschaft charakteristisch sind.

Tabelle 9: Kompensationsmaßnahme KM 2

Kompensationsmaßnahme KM 2	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Wald durch Sukzession	6.750	2	1	1	6.750

Kompensationsmaßnahme 3 „Anpflanzung von Einzelbäumen auf Ackerflächen“

Als externe Kompensationsmaßnahme KM 3 sind innerhalb des Flurstücks 1/1, Flur 2 in der Gemarkung Klüßendorf an der Gemarkungsgrenze zu Martensdorf Einzelbaumanpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen haben ausschließlich auf Ackerflächen zu erfolgen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 25 m² von Bewirtschaftung frei zu halten. Es sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in der Mindestqualität 3xv, StU 16-18 cm zu verwenden. Es ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren vorzusehen. Die Kompensationsmaßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen als Trittsteinbiotope und als Landschaftskulturelemente in der Ackerlandschaft. Es ist vorgesehen 10 zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme KM 3	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Baumanpflanzungen in der freien Landschaft	250	2	3	1	750

Kompensationsmaßnahme 4 „Wehrrückbau am Metelsdorfer Bach“

Als weitere Kompensationsmaßnahme ist der Rückbau eines Wehres am Metelsdorfer Bach im Gemeindegebiet vorgesehen. Das Wehr liegt im Flurstück 81, Flur 2 in der Gemarkung Metelsdorf und hat eine Höhe von ca. 70 cm.

Ziel ist das Wehr zu beseitigen und dadurch die Durchlässigkeit des Fließgewässers wiederherzustellen. Neben der Beseitigung des Wehres ist der Wasserspiegel durch entsprechende wasserbauliche Maßnahmen und einer naturnahen Gestaltung von Bachbett und Böschung anzugleichen.

Für die Bilanzierung der Maßnahme werden die Bewertungsgrundlagen der Anlage 11/Nr. 4/ III der HzE herangezogen.

Demnach beträgt die Bezugsfläche ein Zehnfaches des Produktes aus der Länge der hindernisfreien Fließstrecke (max. 5 km) oberhalb des beseitigten Sperrbauwerkes und der durchschnittlichen Breite des Gewässers.

Das Bachbett hat etwa eine durchschnittliche Breite von 2 m. Das nächste Querbauwerk, das oberhalb des Wehres die Durchgängigkeit behindert, liegt 420 m vom Wehr entfernt. Es handelt sich um den Durchgang an der Brücke Richtung Dorf-Mecklenburg.

Unterhalb des für den Rückbau bestimmten Wehres ist bis zum Wallensteingraben kein Querbauwerk mehr vorhanden.

Bei der Maßnahme übernimmt die Gemeinde 10 % der Gesamtkosten, weshalb nur dieser Anteil für die Ausgleichsbilanzierung geltend gemacht werden kann.

Der Metelsdorfer Bach durchfließt im Maßnahmenbereich ungestörte Bruchwälder, weshalb ein Leistungsfaktor von 1,0 in Ansatz gebracht wird.

Tabelle 10: Kompensationsmaßnahme KM 4

Kompensationsmaßnahme KM 4	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kostenanteil der Gemeinde 10 %	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Wiederherstellung der Durchlässigkeit von Fließgewässern	8.400	2	3	1,0	0,1	2.520

Tabelle 11: Gesamtbilanzierung

Versiegelung	5.687
Funktionsverlust	6.632
Minimierung	1.062
Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	11.257

Externe Kompensation	11.295
Verbleibender Kompensationsbedarf	0

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die beschreibende Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurde neben Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen, der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 verwendet. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Quellen (siehe Punkt 7. Quellen) zurückgegriffen. Es wurden neben der Schutzgüterbetrachtung, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mäßige Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

kommt im Untersuchungsfall nur die erste vor.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, sodass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden über eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes sowie eines Rückhaltebeckens zu schaffen. Für das Rückhaltebecken sollen Ackerflächen und für das Wohngebiet Biotop-, Ackerflächen und dörfliche Brachflächen genutzt werden.

Mit Ausnahme des Totalverlustes der gesetzlich geschützten Hecke (Biotop), die als relativ strukturarm einzustufen ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung zu erwarten, unter der Voraussetzung, dass die Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz eingehalten werden. Der Verlust der Hecke wird durch die Pflanzung einer neuen und gleichwertigen Hecke ausgeglichen.

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Die ermittelten Eingriffe werden funktional innerhalb und außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen.

7. Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I , Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

GRLP WM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008

LUNG 2018: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Link: <http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/FFH-Managementplanung/DE-2134-301-Kleingewaesserlandschaft-westlich-von-Dorf-Mecklenburg>; Informationen entnommen am 05.02.2018

LINFOS-Datenportal: www.gaia-mv.de

Gemeinde Metelsdorf, den

Gilde, Bürgermeister

GEMEINDE METELSDORF

Abwägung
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg"

als Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.06.2018

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

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

Bearbeiter: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: jana.eberle@afntwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-43/18
Datum: 17.04.2018

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), EM VIII 360

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“ in der
Gemeinde Metelsdorf**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 21.03.2018 (Posteingang 23.03.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf bestehend aus Planzeichnung (Stand: 03/2018) und Begründung mit Umweltbericht vorgelegen.

Der B-Plan Nr. 7 wird in zwei Geltungsbereiche unterteilt. Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Metelsdorf, in den Geltungsbereichen 1 und 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 15 Wohneinheiten zu schaffen. Die ursprünglich hierfür im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche im südlichen Teil der Gemeinde Metelsdorf kann nicht mehr aktiviert werden, da für die Wohnbebauung notwendige Erschließungsflächen, die sich im privaten Eigentum befanden, verkauft wurden und somit die geplante Erschließung aus dem Ortszentrum nicht umsetzbar ist. Neben der geplanten Wohnbebauung ist im Geltungsbereich 1 zudem die Neuordnung der Regenentwässerung durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Darüber hinaus sollen die im südlichen Bereich der Gemeinde Metelsdorf bestehenden drei Wohngebäude mit Nebenanlagen in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 einbezogen werden. Die Gesamtfläche

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 7 umfasst rd. 2,5 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Metelsdorf wird die Fläche des Geltungsbereichs 1 derzeit als Fläche für Gemeinbedarf sowie als Grünfläche dargestellt, während die Fläche des Geltungsbereichs 2 als Weißfläche dargestellt wird. Lediglich ein geringer Teil der Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach ist eine Änderung des FNP erforderlich (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 08.06.2017 bewertet. Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen gilt diese weiter fort.

Bewertungsergebnis

Unter der Voraussetzung, dass die ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche zurück genommen wird, stehen dem Bau von 15 Wohneinheiten sowie der Ausweisung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jana Eberle

Die nebenstehend angesprochene Zurücknahme einer Wohnbaufläche erfolgt im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Das Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7 durchgeführt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass dem B-Plan Nr. 7 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Grevesmühlen, 27.04.2018

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

Bebauungsplan Nr.7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf
 hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**
Anschreibens vom 21.03.2018, hier eingegangen am 27.03.2018

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 12.03.2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

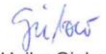
Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines (Entwicklung aus dem F-Plan usw...)

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Um den Anforderungen des § 8 Abs.3 BauGB gerecht zu werden (Parallelverfahren) ist mir die Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah einzureichen. Ich weise in diesem Zusammenhang auf die erforderliche Alternativenprüfung und die noch nicht abgeschlossene 1.Änderung des Flächennutzungsplanes hin. Hier sind Aussagen zu treffen oder ggf. die Verfahren zusammen zu legen. Ebenso sind Angaben zur Erforderlichkeit des Regenrückhaltebeckens aus der Überplanung des B-Planes Nr. 5 mit aufzunehmen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Zu Verfahrensvermerk 5

Ich gehe davon aus, dass in der Bekanntmachung auch darauf hingewiesen wird, welche Arten umweltbezogener Informationen bereits vorliegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Die Zulassung von Flachdächern nur im WA 3 ist zu prüfen. So befindet sich auch nördlich an das WA 2 angrenzend ein Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Satteldach. Ich möchte darauf hinweisen, dass gegenwärtig überwiegend Häuser im Bungalowstil mit Walmdach auch unter 35° Dachneigung oder Stadtvillen mit flach geneigtem Dach oder Flachdach gebaut werden. Da üblicherweise die Gemeinden Befreiungsanträgen positiv gegenüberstehen, sollte sich die Gemeindevertretung im Vorfeld damit auseinandersetzen und bei Beibehaltung der Festsetzungen die Begründung zu den Festsetzungen vertiefen.

Planzeichenerklärung:

Ich gehe davon aus, dass die Verkehrsflächen des Dammweges und der B 208 nachrichtlich übernommen werden, somit ist hier der Zusatz § 9 Nr. 6 BauGB aufzunehmen. Für die Verkehrsfläche der Hauptstraße ist zu prüfen, ob die Ausführung, der in der Gemeinde vorhandenen Erschließung bei beplanten Gebieten entspricht. Derzeit befinden sich die hier vorhandenen Gebäude im Außenbereich für die die Anforderungen an die Erschließung geringer sind. Mit der Überplanung bringt sich die Gemeinde jedoch auch in die Pflicht die Erschließung ortsüblich anzupassen.

Zu I.

Die nebenstehend angesprochene Zurücknahme einer Wohnbaufläche erfolgt im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Das Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7 durchgeführt.

Die Angaben bzgl. des Regenrückhaltebeckens aus dem B-Plan Nr. 5 werden nachrichtlich übernommen: „Das innerhalb des Gewerbegebietes anfallende Regenwasser wird in das im Südosten des Plangebietes vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken geleitet. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde auf Grundlage einer Berechnung des Regenwasseraufkommens dimensioniert. Von dort aus erfolgt die kontrollierte Einleitung in den verrohrten Graben Nr. Mar 1. Dieser Graben entwässert in den Metelsdorfer Graben. Der bauliche Zustand des verrohrten Grabens macht eine kontrollierte Einleitung erforderlich, da die Durchlässigkeit derzeit eingeschränkt ist. Die prinzipielle Aufnahmefähigkeit ist jedoch gegeben. Mit dem Wasser- und Bodenverband "Wallenstein-Küste" ist die Einleitmenge abzustimmen. Eine mögliche Öffnung des Grabens wird derzeit zwischen der Gemeinde und dem Wasser- und Bodenverband diskutiert. Mit dieser Öffnung wird sich die Aufnahmekapazität des Grabens deutlich erhöhen.“

Zu II.

In der Bekanntmachung wurde auf den Vorentwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hingewiesen. In den Verfahrensvermerken wurde unter 5. der Hinweis auf die verfügbaren Umweltinformationen eingefügt.

Zu III.

Die Zulässigkeit von Flachdächern wurde geprüft. Das nördlich an das WA 2 angrenzende Gebäude ist ein Gewerbebetrieb. Die Errichtung von Häusern im Bungalowstil entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde.

Die Verkehrsflächen des Dammweges und der B 208 werden entsprechend der Planzeichenverordnung und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB dargestellt. Die Hauptstraße/Birkenweg wird nicht ausgebaut.

Text - Teil B:

Zu 2.2.

Die Zulässigkeit von nur 1 WE je Doppelhaushälfte ist im Unterschied zu möglichen 2 WE im Einzelhaus zu begründen.

Zu 4.

Nr. 14 ist die Grundlage für eine Flächenvorsorge zur Regenwassernutzung. Danach können Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Dagegen kann eine Versickerungsanordnung für Niederschlagswasser nur auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 erfolgen, weil danach auch Maßnahmen festgesetzt werden können. Solche festgesetzten Maßnahmen der Niederschlagswasserversickerung können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (näheres bei → Rn. 82) sein, weil der Abfluss in die Kanalisation vermindert wird, eine Grundwasserneubildung und eine Durchfeuchtung des Bodens erreicht werden kann. Bei der Festsetzung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung muss allerdings der städtebauliche Bezug gewahrt sein, weshalb nicht jede Maßnahme festgesetzt werden kann (zB eine Verpflichtung zur Installation von Regenwasserzisternen oder eine Brauchwassernutzung).

Voraussetzung für die Festsetzung ist, dass die Versickerungsfähigkeit geprüft wurde, dass muss im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen, die Genehmigung ist im Rahmen des B-Planes einzuholen, da mit Rechtskraft eine Bebauung zulässig ist und der Bauherr in verlässlicher Weise von der Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstückes ausgehen kann.

Die Gemeinde trifft hier Festsetzungen deren Umsetzung sie nicht geprüft hat. Zudem wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, aber eine Einleitung ist, auch für das WA 1, nicht vorgesehen.

Zu 6.

Die Erforderlichkeit von örtlichen Bauvorschriften ist zu prüfen. Bei Beibehaltung sind die Festsetzungen zu begründen.

IV. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen.

Die Planung muss in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung stehen. Das Ziel der Gemeinde wie es unter 2.2 formuliert ist: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig, sollen aber im Plangebiet lediglich die Einrichtung von Ferienwohnungen umfassen.“, wird mit den getroffenen Festsetzungen nicht erreicht, da Beherbergungsbetriebe als solche nicht ausgeschlossen wurden. Gem. „ 1 Abs.9 BauNVO sind als Beherbergungsbetriebe lediglich ausnahmsweise Ferienwohnungen in Räumen zulässig. Der Ausschluss des klassischen Beherbergungsbetriebes (Pension) bedarf einer besonderen städtebaulichen Begründung. Ich weise darauf hin, dass auch die Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Löschwasser

Sofern die Löschwasserbereitstellung nicht über die Hydranten sichergestellt ist, ist es erforderlich das Regenrückhaltebecken vor Bebauung des Plangebietes fertigzustellen und als Löschwasserteich zu gestalten. Zu gesicherten Erschließung gehört auch die Löschwassersicherung. Die Gemeinde kann daher die Genehmigungsfreistellung nur erteilen,

Zu 2.2

Die Festsetzung unter 2. wird auf 1 Wohnung je Einzelhaus und Doppelhaushälfte geändert, da ansonsten die Anzahl von 15 Wohneinheiten laut landesplanerischer Stellungnahme übertroffen wird.

Zu 4.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde anhand des Geotechnischen Berichtes für den Kanalbau im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken geprüft. Im Ergebnis dessen ist die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers in eine Regenwasserleitung in der Hauptstraße/Birkenweg und im Dammweg notwendig, da die Böden im Geltungsbereich nicht versickerungsfähig sind. Das Regenrückhaltebecken ist für die Aufnahme dieser Regenwassermengen konzipiert. Diese Erläuterungen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Teil B-Text wird der Punkt 4. ersatzlos gestrichen.

Gegenwärtig wird die Ausschreibung für den Gewässerausbau der genehmigten Grabenverrohrung des Gewässers MAR/1 einschließlich Regenrückhaltebecken vorbereitet. Die Bauausführung erfolgt voraussichtlich von Mitte August 2018 bis Mitte Mai 2019.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der weiteren Anpassung der geplanten Bebauung an die dörflichen Verhältnisse in Metelsdorf und werden daher als erforderlich angesehen und werden begründet. Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

In der Begründung wird unter 2.2 die Einschränkung, dass innerhalb der Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur die Einrichtung von Ferienwohnungen zulässig sind, gestrichen.

Das Regenrückhaltebecken ist so konzipiert, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist. Die Fertigstellung des RRB erfolgt vor Baubeginn im Plangebiet.

wenn diese gesichert ist. Es bietet sich hier auch an ein bedingtes Baurecht aufzunehmen, in der Form, dass die Bebauung erst nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens als Löschteich zulässig ist.

Immissionsschutz

In die Begründung sind Aussagen zum Sportplatz mit aufzunehmen.

Welcher Schluss ist aus der Darlegung in der Begründung zu ziehen: „ Die LMS hat die Emissions- und Immissionsprognose von Geruch im Rahmen der "Wesentlichen Änderung der Rinderanlage" am Standort Metelsdorf erstellt. Diese hat ergeben, dass durch die Rinderanlage der "Stieglitz GbR" am Standort der geplanten Allgemeinen Wohngebiete weniger als 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr prognostiziert werden. Das Gutachten liegt dem StAUN Schwerin als zuständige Behörde vor."

Umweltbericht

Um den verschärften Anforderungen an den Umweltbericht umfänglich gerecht zu werden empfehle ich im Umweltbericht auf die Gliederung in der Anlage 1 des BauGB abzustellen.

Sicherung des Ausgleichs

Die Sicherung des Ausgleichs soll über städtebaulichen Vertrag gem. § 1 a Abs.3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs.1 Nr.2 BauGB erfolgen.

Der Vollzug, die Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung.

Die vertragliche Vereinbarung, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 11 Abs.3 BauGB), hat nicht nur die Ausgleichsmaßnahmen dem Umfang und der Art nach festzulegen. In sie sind auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie der Vollzug sichergestellt wird. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht. Der Vertragspartner der Gemeinde , muss eine dauerhafte Verfügungsbefugnis über die Ausgleichsflächen haben, entweder als Eigentümer oder durch eine sonstige dingliche Berechtigung (unbefristete Grunddienstbarkeit im Grundbuch), schuldrechtliche Sicherung durch Pachtvertrag reicht nicht aus.

Im städtebaulichen Vertrag kann vereinbart werden, dass sämtliche Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des zu planenden Vorhabens sind, von dem Vorhabenträger oder dem begünstigten Grundstückseigentümer übernommen werden. Vertraglich kann deshalb z. B. auch die Übernahme solcher Kosten vereinbart werden, die nach den gesetzlichen Bestimmungen auf der Grundlage der Kostenerstattungsbetragssatzung durch Kostenerstattungsbescheid nicht umgelegt werden können. Hierzu gehören im bestimmten Umfang die Kosten für die Unterhaltung von Ausgleichsflächen nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase, soweit diese zur Aufrechterhaltung der Ausgleichswirkung erforderlich ist, soweit hierdurch nicht im Ergebnis eine gesetzlich nicht vorgesehene Abgabe erreicht würde (hierzu BGH Urt. Vom 18.09.2009- V ZR 2/09) Ernst-Zinkahn-Bielenberg §§ 135a-135c RD 7.

Der städtebauliche Vertrag sollte mit Satzungsbeschluss, spätestens jedoch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes vorliegen.

In die Begründung werden Aussagen zum Sportplatz aufgenommen. Der örtliche Sportverein hat sich aufgelöst. Es finden keine regelmäßigen Veranstaltungen auf dem Sportplatz statt. Einmalige Veranstaltungen pro Jahr gelten als seltene Ereignisse und daher sind gesonderte lärmtechnische Betrachtungen nicht erforderlich.

In einer mittleren Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet befindet sich eine nach BImSchG genehmigte Anlage der Stieglitz GmbH mit Milchviehhaltung. Die geringste Entfernung zu den Rinderställen beträgt 220 m, die maximale 350 m. Hinsichtlich der Lage von Milchviehanlage und Plangebiet kann festgestellt werden, dass sich bei einer Hauptwindrichtung von SSW der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 auf der windabgewandten Seite befindet. Die Gemeinde hat sich mit der Situation im Umfeld des Plangebietes eingehend auseinandergesetzt und kann keine Anhaltspunkte für eine geruchsmäßige Beeinträchtigung des Plangebietes erkennen. Vor dem Hintergrund kommt die Gemeinde zu der Erkenntnis, dass eine erneute Erarbeitung einer Geruchsimmissionsprognose zur Umsetzung des B-Planes Nr. 7 nicht erforderlich ist. Der Verweis auf die Geruchsimmissionsprognose im Zusammenhang mit dem B-Planes Nr. 5 wird aus der Begründung gelöscht.

Umweltbericht:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gliederung aus der Anlage 1 BauGB wurde bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Ausgleich:

Die Hinweise zur rechtlichen Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet.

FD Bauordnung und Umwelt**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.

1. Eingriffsregelung:

Bearbeiter Herr Ott

Als Vorentwurf werden bereits vollständige Planunterlagen vorgelegt, obwohl dies in dieser Planungsphase noch nicht erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundlage dieser Stellungnahme keine umfassende Prüfung der Unterlagen zur Eingriffsregelung ist. Diese erfolgt erst im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Hinweise werden gegeben:

1.
Dem Umweltbericht ist der Bestandsplan der Biotoptypen beizufügen. Ansonsten ist die vorgenommene Eingriffsbewertung nur schwer nachvollziehbar.

2.
Als Teil der erforderlichen Eingriffskompensation soll der Rückbau eines Wehres im Metelsdorfer Graben dienen. Voraussetzung für die Wertstufe 2 der Maßnahme ist, dass unterhalb des Wehres bis zur Einmündung in den Wallensteingraben kein weiteres Wanderungshindernis vorhanden ist. Andernfalls kann die Maßnahme nur mit Wertstufe 1 bewertet werden (siehe HzE, Anl. 11).

3.
Der Wehrrückbau muss bei Satzungsbeschluss gesichert sein.

4.
Falls ein Ökokonto in Anspruch genommen werden soll, muss die Ökokontomaßnahme wie der Bebauungsplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland liegen.

2. Artenschutz:

Bearbeiter Herr Dr. Podelleck

Mit den Darstellungen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Kap. 3.4 der Umweltprüfung sowie der Übernahme des Ergebnisses in einen Hinweis im Textteil der Planung besteht Einverständnis.

Der Hinweis, dass die Stellungnahme auf entgegenstehende Belange hinweist, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Folgenden behandelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein Bestandsplan der Biotoptypen wird der Begründung als Anlage beigefügt.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Metelsdorfer Bach ist unterhalb des Wehres bis zur Einmündung in den Wallensteingraben frei von Wanderungshindernissen. Der Umweltbericht wird um diese Information ergänzt.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inanspruchnahme eines Ökokontos entfällt. Der Ausgleich erfolgt ausschließlich innerhalb der Gemeinde.

Artenschutz

Der Hinweis, dass mit den Darstellungen der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Übernahme des Ergebnisses in einen Hinweis im Textteil der Planung Einverständnis besteht, wird zur Kenntnis genommen.

3. Biotopschutz:

Bearbeiter Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 5x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis

Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in
Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten
Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Brandschutz

Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des

Die Hinweise zum Biotopschutz und den formellen Anforderungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung werden berücksichtigt. Ein aktueller Bestandsplan der Biotoptypen wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Die genannten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen und bei Erfordernis im Umweltbericht ergänzt.

Die Hinweise zum Brandschutz nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

Die nebenstehend ausgeführten Vorschriften zum allgemeinen Brandschutz werden im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet.

Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen.

(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder
natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien

Für die Erstbrand- sowie Dauerbrandbekämpfung ist die Wasserentnahme aus dem Regenrückhaltebecken geplant. Durch eine höhenmäßige Festlegung des Überlaufes ist sichergestellt, dass die Mindestlöschwassermenge von 48 m³ für 2 Stunden dauerhaft im Rückhaltebecken vorhanden ist. Eine Wasserentnahmestelle wird vorgesehen.

Gegenwärtig wird die Ausschreibung für den Gewässerausbau der genehmigten Grabenverrohrung des Gewässers MAR/1 einschließlich Regenrückhaltebecken vorbereitet. Die Bauausführung erfolgt voraussichtlich von Mitte August 2018 bis Mitte Mai 2019. Das Regenrückhaltebecken wird fertiggestellt, bevor mit der Erschließung des B-Plangebietes begonnen wird.

Die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf ist nicht vorgesehen.

Mit der Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

mit Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten

Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bau- oder Bodendenkmale direkt von der Planung betroffen.

Etwa 80 m südlich außerhalb des Geltungsbereiches 2 befindet sich der bisher bekannte Teil eines ausgedehnten Bodendenkmals (Metelsdorf 6), das beim Bau des Radweges entlang der B 208 auf einer Strecke von etwa 250 m erfaßt wurde. Dort wurde von der Gemeinde am Radweg eine Erläuterungstafel für die angetroffene germanische Siedlung errichtet.

Während der archäologischen Untersuchung wurde auch im gepflügten Acker auf der gegenüberliegenden Nordseite der B 208 eine entsprechende Fundstreuung festgestellt. Dies läßt ernsthaft vermuten, dass die Ausdehnung des Bodendenkmals möglicherweise noch erheblich in das Plangebiet Geltungsbereich 2 hinein reichen könnte.

Folgende Hinweise sind nur für den Geltungsbereich 2 nachrichtlich zu übernehmen:

Sämtliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich 2 sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine

Die weiteste Entfernung zwischen Wohnbebauung und Löschwasserentnahmestelle beträgt ca. 500 m (linear gemessen ca. 350 m), die kürzeste ca. 40 m. Die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ist damit gewährleistet. Das geplante Regenrückhaltebecken wird über die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr verfügen. Außerdem ist die ganzjährige Löschwasserentnahme sichergestellt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Bau- oder Bodendenkmale nicht direkt von der Planung betroffen sind, es aber ein ausgedehntes Bodendenkmal in der Nähe gibt und dieses sich eventuell auf das Plangebiet erstreckt.

Die nebenstehende Formulierung für den Geltungsbereich 2 wird in die Hinweise des Planes und in die Begründung übernommen.

denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

Für beide Geltungsbereiche gleichermaßen sind die Hinweise auf § 11 DSchG zu übernehmen bzw. gegen nicht mehr zutreffende veraltete Formulierungen auszutauschen:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

FD Bau und Gebäudemanagement

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

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zum oben genannten Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.

Abfallwirtschaftsbetrieb

der vorgelegten Bauleitplanung kann im aktuellen Planungsstand nur in Teilen zugestimmt werden.

Geltungsbereich 1

Für die Teilgebiete WA 1 und WA 3 bestehen keine Bedenken. Hier kann die Abfallentsorgung satzungsgemäß an der Grundstücksgrenze erfolgen. Die

Die nebenstehende Formulierung für die Geltungsbereiche 1 und 2 wird in die Hinweise des Planes und in die Begründung übernommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des FD Bau und Gebäudemanagement keine Einwände zur Planung bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des FD Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Einwände zur Planung bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes für den Geltungsbereich 1 keine Einwände zur Planung bestehen.

vorbeiführenden Straßen (B 208 & Dammweg) sind mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen befahrbar.

Geltungsbereich 2

Der Geltungsbereich 2 befindet sich in einem Bereich des Gemeindegebietes, der im Norden vom Dammweg und im Süden von der Bundesstraße B 208 eingegrenzt wird. Die Erschließung des hier geplanten WA 2 erfolgt über einen unbefestigten Feldweg, der als „Hauptstraße“ gekennzeichnet ist. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs 2 befinden sich bereits zwei bebaute Wohngrundstücke. Die Entsorgung für diese beiden Grundstücke kann ausschließlich über die B 208 gewährleistet werden, da eine Befahrung der „Hauptstraße“ mit Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich ist.

Für die im WA 2 gelegenen Grundstücke bedeutet dies, dass eine Entsorgung unmittelbar an der Grundstücksgrenze nicht möglich ist. Um die Abfallentsorgung für diese Grundstücke dennoch sicherstellen zu können, muss die „Hauptstraße“ unter Berücksichtigung der Anforderungen an Straßen zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen ausgebaut werden (siehe Hinweise).

Sofern der regelgerechte Ausbau nicht möglich ist, muss über die Satzung ein Behältersammelplatz ausgewiesen werden. An diesem Platz sind die Abfallbehälter am Vortag der Abholung ab 18:00 Uhr bis spätestens 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bzw. 05:00 Uhr an feiertagsbedingten Verschiebungen) durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen.

Hinweise:

1. Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt. Diese Fahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 35 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m zu gewährleisten. Sofern Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen wird, ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich.
3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24 nach RAS 06) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
4. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem muss ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gewährleistet werden um Schäden am Fahrzeug bzw. der Straßeneinrichtung zu vermeiden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes für den Geltungsbereich 2 Einwände zur Planung bestehen.

Der Gemeinde ist derzeit kein Grund bekannt, warum der Weg, der die Bezeichnung „Hauptstraße/Birkenweg“ trägt, nicht von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Die Straße wird bereits heute von LKW befahren und ist somit für eine Befahrung mit Fahrzeugen bis 40 t geeignet. Es liegt ein Schmutzwasserkanal an. Die Straßendecke ist ein Asphaltgranulat.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Gielow
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Diese Auskunft erteilt Ihnen Herr Wienhold
Zimmer 2.415 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6249 Fax 03841 / 3040-86249
E-Mail p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2018-B1-0067
Grevesmühlen, 04.04.2018

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
28.03.2018

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
SATZUNG DER GEMEINDE METELSDORF über den Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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

Wienhold

Anlagen: A4 1x Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte; 1x AP_ Übersicht
1:2000

Maßstab

Die Hinweise bzgl. der Aufnahme-, Sicherungs- und Grenzpunkte werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

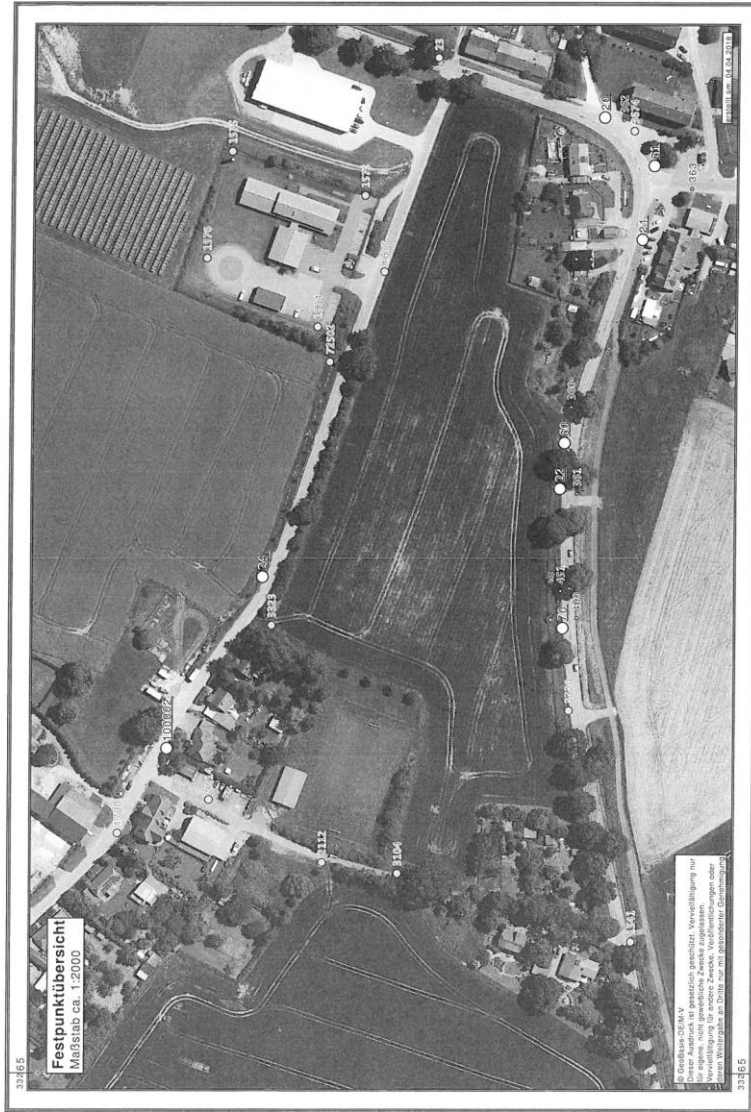
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte MV 1:2000

Gemarkung: Metelsdorf (13 0438)
Flur: 2
Flurstück: 40/1
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Metelsdorf (13 074 053)
Lage: Dämmweg

Erstellt am 04.04.2018



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG MV).
0 20 40 60 80 Meter
Maßstab 1:2000





Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

Forstamt Grevesmühlen

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

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 03 88 1 / 75 99 - 0
Fax: 03 99 4 / 235 - 426
E-Mail: grevesmuehlen@foa-mv.de

Aktenzeichen:
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 5. April 2018



Bebauungsplan Nr.7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf

Hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Dem B- Plan Nr.7 der Gemeinde Metelsdorf wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.

Begründung:

Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0

Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Waldflächen von der Planung nicht betroffen sind und dass das Forstamt der Planung zustimmt.

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

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



Bearbeiter: Herr Jefremow
Telefon: 0385 511 4422
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2441-512-00-2018/035-144a
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 19. April 2018

**Stellungnahme
zur Satzung der Gemeinde Metelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“,
Vorentwurf vom 12.03.2018
Ihr Schreiben vom 21.03.2018 – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 21.03.2018 zum o.g.
Satzungsvorentwurf.

Der Planungsraum grenzt an die Bundesstraße B208, welche zur Liegenschaft der
Straßenbauverwaltung gehört. Nach Seite 7, Abschnitt 2.4, der Begründung zum
Bebauungsplan soll die Anbindung der neuen Wohngrundstücke an die öffentlichen
Verkehrsflächen über die schon vorhandenen Verkehrsflächen erfolgen.

Für den von der B 208 ausgehenden Verkehrslärm werden Lärmschutzforderungen gegen die
Straßenbauverwaltung abgelehnt. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Straße. Ein
ausreichender Lärmschutz ist durch den Planungsträger zu sichern.

Des Weiteren bestehen gegen den Vorentwurf der Satzung der Gemeinde Metelsdorf über den
Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“ in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher
Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

Die Anbindung der neuen Wohngebiete wird über die schon vorhande-
nen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Lärmschutz für den von der
B 208 ausgehenden Verkehrslärm durch den Planungsträger zu si-
chern ist. Die Gemeinde hat sich ausführlich, auch unter Einbeziehung
des Landkreises, Untere Immissionsschutzbehörde, mit dem Thema
des Immissionsschutzes auseinandergesetzt. Lärmschutzmaßnahmen
sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass in verkehrlicher, straßenbau-
licher und straßenrechtlicher Hinsicht seitens des Straßenbauamtes
keine Bedenken bestehen.

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 04.04.2018

Betr.: Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg" der Gemeinde Metelsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

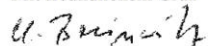
dem Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg" wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Die Erschließungsplanung, insbesondere die Planung zur Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers ist dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen.

Soll eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer Nr. 11:0:Mar/1 erfolgen, sind die Einleitstelle und die Einleitmenge anzugeben.

Einer Einleitung in das Gewässer ist nur nach Abschluss des geplanten Gewässerausbaus möglich.

Mit freundlichem Gruß



Uwe Brüsewitz
Geschäftsführer

Es ist geplant, nach Gewässerausbau und Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens das unbelastete Niederschlagswasser des Dammweges, der Hauptstraße/Birkenweg und der privaten Grundstücke hier einzuleiten, da der Boden im Plangebiet laut Geologischem Gutachten nicht versickerungsfähig ist. Die Erschließungsplanung wird dem Verband unter Angabe der Einleitstelle und -menge zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Einleitung in das RRB und damit in das Gewässer nur nach Abschluss des geplanten Gewässerausbaus möglich ist. Eine Abstimmung zwischen Gemeinde und Wasser- und Bodenverband über die rechtzeitige Fertigstellung des RRB wird erfolgen.

Von: Steffen Krauß [mailto:krauss-hk@t-online.de]
Gesendet: Donnerstag, 12. April 2018 09:03
An: Juliane Kruse; Hufmann, SRP
Cc: Brüsewitz, WBV Wallensteingraben-Küste
Betreff: Betroffenheit neue Grabenverrohrung MAR 1 durch den B-Plan Nr. 7 Dammweg der Gemeinde Metelsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" möchten wir die vorliegende Betroffenheit im Planungsraum des B-Planes Nr.7 Dammweg der Gemeinde Metelsdorf mitteilen.

Beiliegend hierzu zur Information den genehmigten Planungsstand (Lageplan) zur Grabenverrohrung des Gewässers MAR/1 einschließlich Regenrückhaltebecken. Gegenwärtig wird die Ausschreibung für diesen Gewässerausbau vorbereitet.
Die Bauausführung erfolgt voraussichtlich von Mitte August 2018 bis Mitte Mai 2019

Die Kanal-Haltungen von den Schächten GS 11.4 über GS 11.5 bis zum RRB-Zulauf verlaufen durch den Bereich des neuen B-Plangebietes (künftige straßenseitige Grundstücksbereiche) und sind entsprechend bei der B-Planaufstellung (Ausweisung von Schutzstreifen und Leitungsrechten, keine Überbauung, Mindestabstände von geplanten Baumpflanzungen etc.) zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Krauß

Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH

Lübsche Straße 179
23966 Wismar
Tel.: 03841-724614
Fax: 03841-724646
e-mail: krauss-hk@t-online.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass derzeit die Ausschreibung für den Gewässerausbau (Grabenverrohrung des Gewässers MAR/1) einschließlich Regenrückhaltebecken vorbereitet wird. Die Bauausführung erfolgt voraussichtlich von Mitte August 2018 bis Mitte Mai 2019. Mit der Fertigstellung des Gewässerausbaus wird die Einleitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und des Regenwassers der privaten Grundstücke in das RRB erfolgen.

Die Kanalhaltungen von den Schächten GS 11.4 über GS 11.5 werden in der Planzeichnung als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ dargestellt. Der Verlauf des Kanals auf privaten Flächen ergibt sich aus dem Vorhandensein weiterer Medien in der Verkehrsfläche und den notwendigen Abstandsflächen zu diesen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

01059 Dresden

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

REFERENZEN vom 21. März 2018, Frau Kruse
ANSPRECHPARTNER PT1 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: 258700 / 77384707
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 19. April 2018
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg" der Gemeinde Metelsdorf

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Die nebenstehende fachliche Festsetzung wird in die Begründung des B-Planes aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 19.04.2018
EMPFÄNGER Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
SEITE 2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,

Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 46 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir als notwendig an.

Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telekom.de zur Verfügung.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Der Mindestabstand des zu erwartenden Wurzelbereiches zu den Anlagen der Telekom ist einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

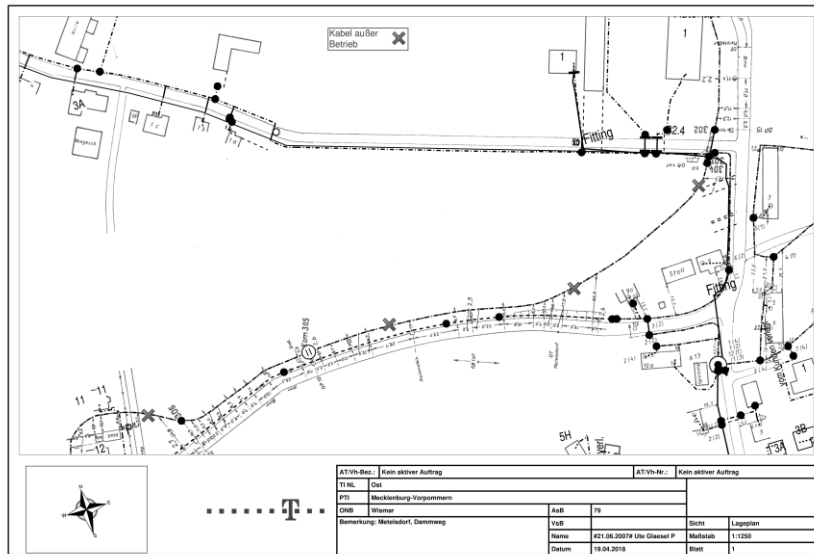
i.A.

Ute Glaesel

**Ute
Glaesel**
Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2018.04.19
10:07:42 +02'00'

Anlagen
1 Lageplan M1: 1250

Der nebenstehende Hinweis wird in die Begründung des B-Planes aufgenommen.



e.dis

EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

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

Neubukow, 03. April 2018

Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf
Bitte stets angeben: Upl/18/12

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

EINGEGANGEN						
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen						
05. April 2018						
AV	UMB	FIN	OSo	BA	ZD	Bgm.

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

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Gläubiger Id: DE6222200000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten werden der e.dis die erforderlichen Unterlagen bei der Beantragung zur Verfügung gestellt.

e.dis

strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

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 Baumbepflanzungen 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 Baumstandorte eingetragen sind.

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.

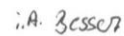
Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

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

E.DIS Netz GmbH



Norbert Lange

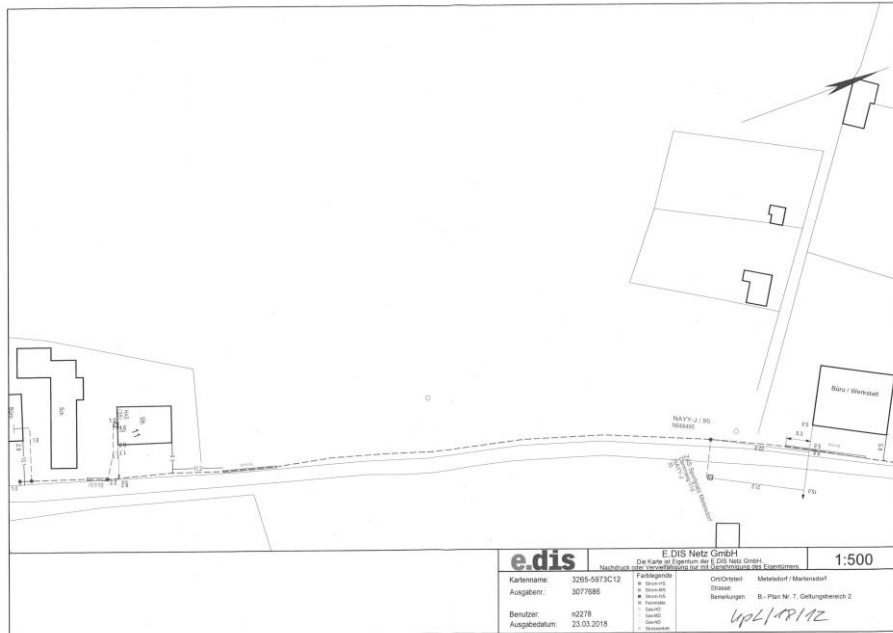


Raik Bessert

Anlage:
Lageplan

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





Leitungsauskunft

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

Gasversorgung Wismar Land GmbH

Netzdienste
Jägerstieg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

26.03.2018

Reg.-Nr.: 300927(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 7 --Dammweg--,
hier: frühzeitige Beteiligung der TöB
Ort: Gemeinde Metelsdorf (Wismar), Dammweg

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

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Gasversorgung befinden.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Büniger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registriergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

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

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. **Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**. Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

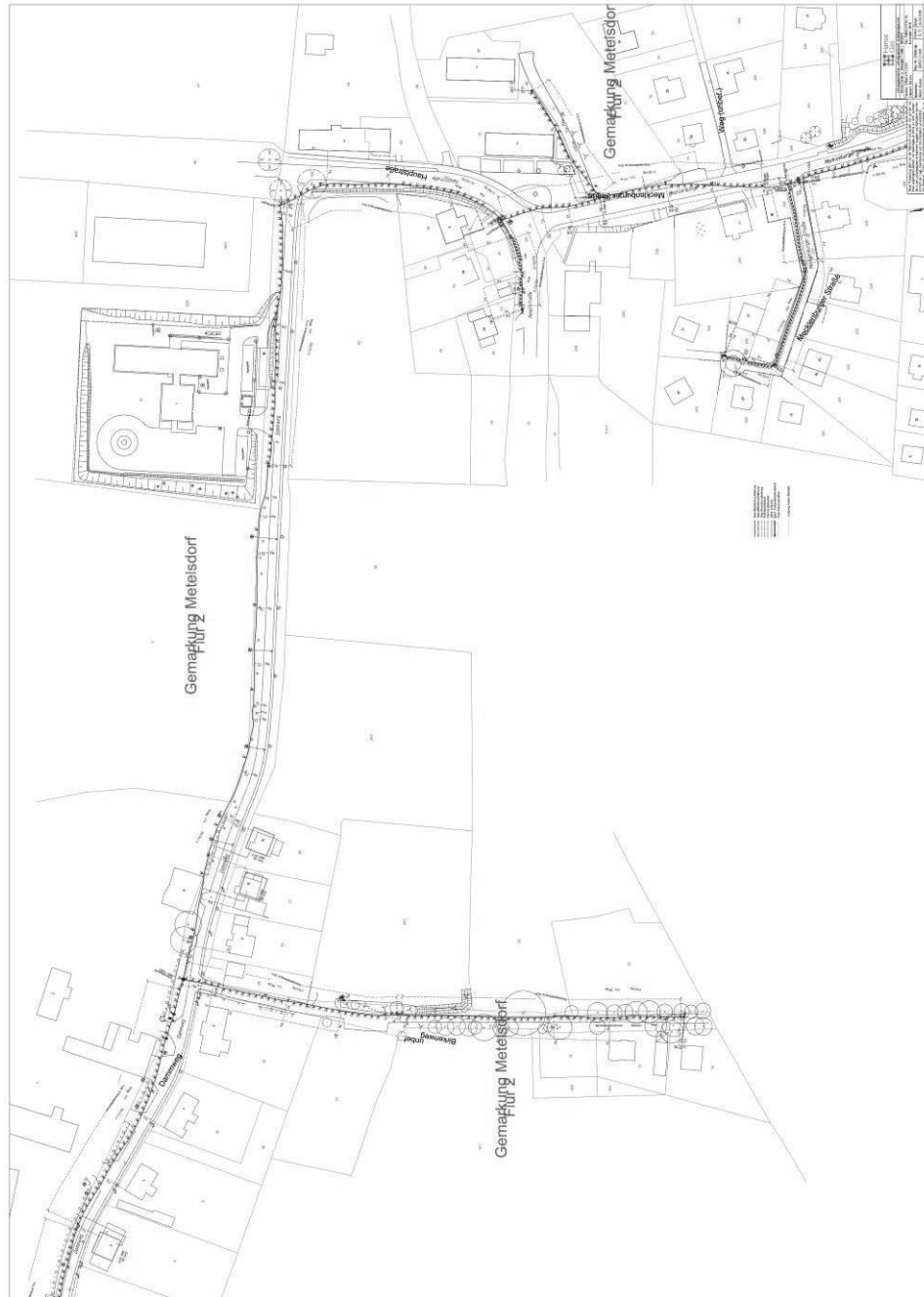
Anlagen:

Merkblatt
Leitungsanfrage
Rohrnetzplan.pdf

Vor der Erschließungsplanung sind die aktuellen Planauszüge anzufordern.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil in die Begründung des B-Planes mit aufgenommen.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.



HANSESTADT
Wismar
Der Bürgermeister
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

EINGEGANGEN
30. April 2018

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar
Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Herr Rohde
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: 26.04.2018

AV LV FIN OSO BAY ZD

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammweg“
der Gemeinde Metelsdorf

Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrter Herr Rohde,

für die nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Metelsdorf nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

Zusammenfassung der Planung:

Die Gemeinde Metelsdorf beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung auf 15 Grundstücken auf einer noch nicht als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesenen Fläche zu schaffen. Begründet wird diese Planung damit, dass eine im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche derzeit nicht erschließbar ist.

Gemäß Planunterlagen sind in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung 15 Wohneinheiten als zulässig bewertet worden.

Eine hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Metelsdorf unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Gemeinde stellt in den Planunterlagen nachvollziehbar dar, wie die 15 geplanten Wohneinheiten ermittelt wurden, Z.B., dass sie aus der Rücknahme einer im FNP festgesetzten Wohnbaufläche von mind. 9 Wohngrundstücken sowie einer evtl. noch möglichen Neuplanung von max. 6 Wohneinheiten für den Eigenbedarf resultieren.
- Die textlichen Festsetzungen sind derart anzupassen, dass mit der Ausweisung von 15 Grundstücken auch nur die geplanten 15 Wohneinheiten möglich sind, d.h. keine Zulässigkeit von Doppelhausbebauung und keine Zulässigkeit von 2 Wohneinheiten in einem Wohngebäude.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Wismar unter der Bedingung, dass die Anzahl der geplanten Wohneinheiten angepasst wird, der Planung zustimmt.

Der Plan wird dahingehend geändert, dass in Einzelhäusern, so wie in den Doppelhaushälften, nur eine Wohnung zulässig ist.

Das Änderungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wird parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 7 durchgeführt. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass dem B-Plan Nr. 7 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

- Des Weiteren ist der Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan frühestens zeitgleich mit dem abschließenden Beschluss über die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung gemäß Entwicklungsgebot zu fassen.

Begründung:

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Metelsdorf aufgrund seiner Zugehörigkeit zum Stadt-Umland-Raum Wismar bzw. zum Ländlichen Zentralort Dorf Mecklenburg keine hervorgehobene Funktion in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Metelsdorf dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat.

Gemäß den Festlegungen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar für den Zeitraum bis 2020 sind für die Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde Metelsdorf 6 Wohneinheiten ausgewiesen worden.

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Beyer
Bürgermeister

Gemäß § 8 Abs. 3 und 4 wird der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen und kann daher nach Genehmigung vor der Änderung des F-Planes bekannt gemacht werden.

Bei der Entwicklung von Wohnstandorten und der Sicherung des Gemeinwesens greift aus Sicht der Gemeinde der Hinweis der für die Landesplanung zuständigen Stellen auf den sogenannten Eigenbedarf erheblich zu kurz. Die Beschränkung der Wohnbauentwicklung auf den i. d. R. mit 3% bezifferten Eigenbedarf soll verhindern, dass Gemeinden ohne besondere Funktion im Siedlungskonzept den höherrangigen Städten und Gemeinden Einwohner entziehen und diese Städte und Gemeinden in der Folge ihren Pflichtaufgaben nicht mehr nachkommen können. Diese Konkurrenzsituation ist nur im Verhältnis zur Nachbarstadt Wismar denkbar. In der Praxis erscheint diese theoretische Konkurrenz eher ohne Bedeutung. Die Stadt Wismar und die Gemeinde Metelsdorf werden von so unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt, dass die beiden Kommunen keine jeweiligen Standortalternativen darstellen. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Stärkung der Wohnfunktion sowohl in Wismar als auch in der Nachbargemeinde Metelsdorf Vorteile für beide Kommunen beinhaltet. Zwischen der Stadt Wismar und der Gemeinde Metelsdorf als Teil des Umlandes bestehen gegenseitige Abhängigkeiten. Die Entwicklung des Mittelzentrums als auch des Umlandes bietet beiden Partnern Vorteile. Abschließend verweist die Gemeinde Metelsdorf auf den Umstand, dass das sogenannte 3 %-Kriterium nach raumgreifender Auffassung nicht dem Anspruch genügt, die an ein landesplanerisches Ziel zu stellen sind. Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich lediglich um einen landesplanerischen Grundsatz handelt, der nach sorgfältiger Prüfung der Abwägung zugänglich ist.

Beschluss zu VO/GV09/2018-1048
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zum Bebauungsplan
Nr. 7 "Dammweg" der Gemeinde Metelsdorf**

Übersicht zur Beratung:

10.04.2018	Bauausschuss	SI/09/BauA-76	ungeändert beschlossen
23.04.2018	Gemeindevertretung	SI/09/GV09-98	ungeändert beschlossen

Beschluss:

23.04.2018
SI/09/GV09-98

Gemeindevertretung Bobitz
Sitzung der Gemeindevertretung Bobitz

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	12
davon besetzte Mandate:	12
davon Anwesende:	10
Ja- Stimmen:	10
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-


Kirsch
Bürgermeisterin



Die Gemeinde Metelsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Nachbargemeinde Bobitz dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 7 zustimmt.

Beschluss zu VO/GV01/2018-1382
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zum Bebauungsplan
Nr. 7 "Dammweg" der Gemeinde Metelsdorf**

Die Gemeinde Metelsdorf nimmt zur Kenntnis, dass die Nachbargemeinde Dorf Mecklenburg dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 7 zustimmt.

Übersicht zur Beratung:

10.04.2018 Gemeindevertretung SI/01/GV01-10 ungeändert beschlossen

Beschluss:

10.04.2018 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg
SI/01/GV01-10 Sitzung der Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschluss:

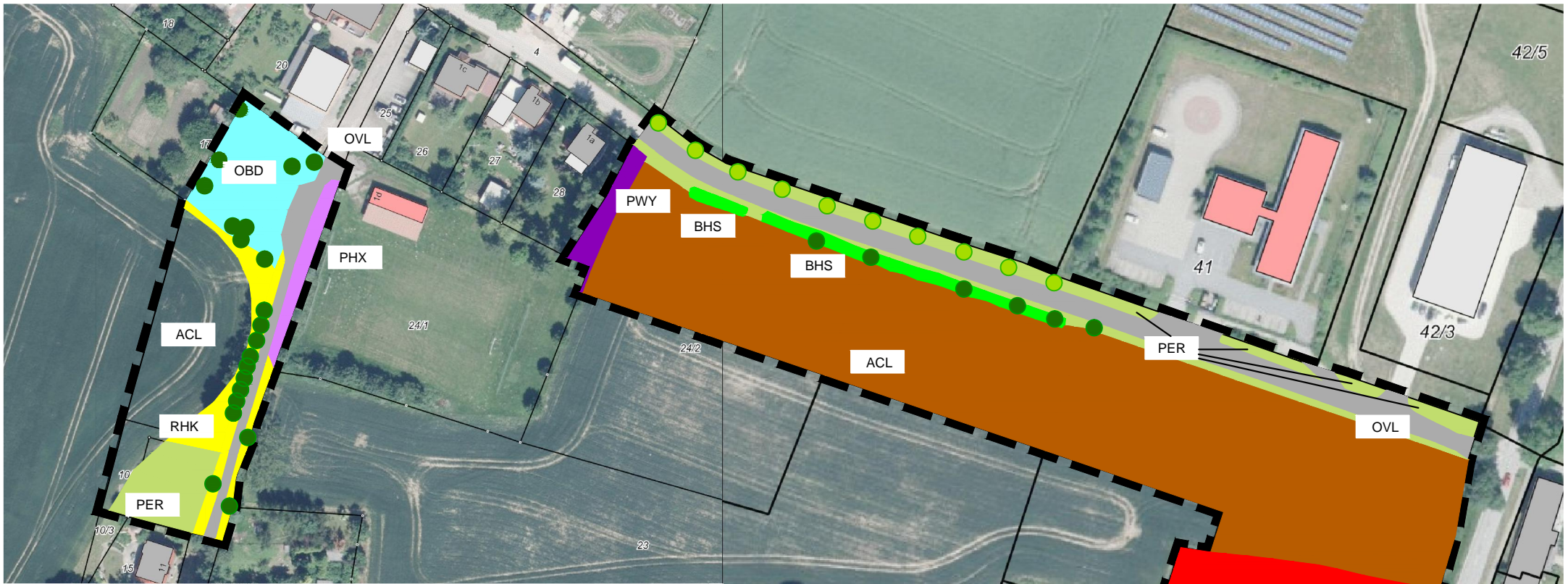
Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 „Dammweg“ der Gemeinde Metelsdorf zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums:	13
davon besetzte Mandate:	12
davon Anwesende:	10
Ja- Stimmen:	10
Nein- Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	-
Befangenheit nach § 24 KV M-V:	-


Tribukejt
Bürgermeister





Satzung der Gemeinde Metelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 "Dammweg"

Anlage: Bestandsplan der Biotoptypen

Stand: Mai 2018

gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und
FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)

Code	Biotopbezeichnung
BRJ	Neuanpflanzung einer Baumreihe
BBA	Älterer Einzelbaum
BHS	Strauchhecke mit Überschirmung
RHK	Ruderaler Kriechrasen
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten
PER	Artenarmer Zierrasen
ACL	Lehmacker
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete
OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau
OVL	Straße

