

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2018-1436 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 19.07.2018 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Dammweg" der Gemeinde Metelsdorf	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	21.08.2018
Gremium Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

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.

Anlage/n:

Auszug Entwurf und Begründung

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	

eltungsbereich 2



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.

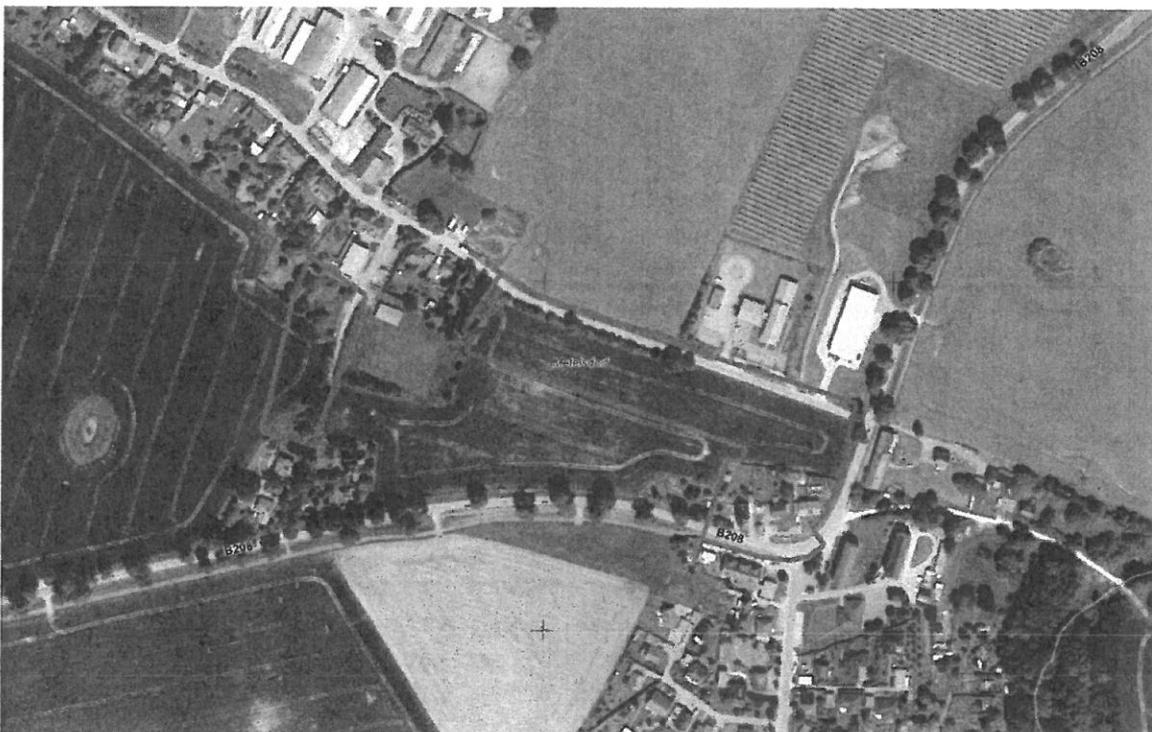
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat am 13.12.2016 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dammweg“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einreihige Wohnbebauung und den Bau eines Regenrückhaltebeckens 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 parallel durchgeführt.

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. 2,0 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. 0,5 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),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 hervorgehobene

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.

Laut der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht nachteilig berührt.

Unter der Voraussetzung, dass die ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zurückgenommen wird, steht die Planung keinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

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.

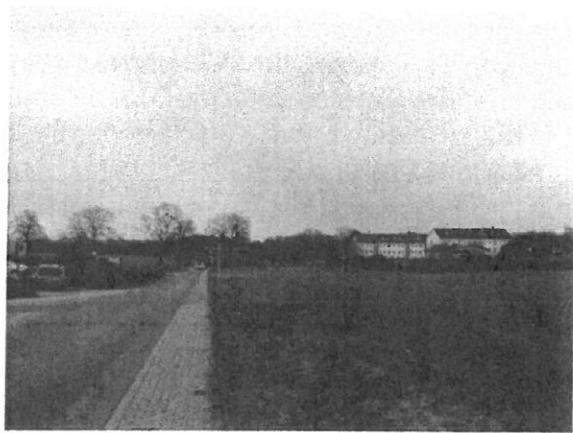
Nordwestlich der Ortslage setzt sich die vorhandene Bebauung entlang des Dammweges Richtung Martensdorf fort. Zwischen der B 208 und dem Dammweg gibt es eine Verbindungsstraße, die Hauptstraße, über die die Wohnbebauung des Dammweges ebenfalls erreicht werden kann. Die Fläche westlich an die Hauptstraße 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, herangezogen 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.

Auf der im Plan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Wiesenweg, öffentlich- sind untergeordnete Nutzungen, wie das Befahren zu unregelmäßig stattfindenden Veranstaltungen, zulässig.

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 Flächennutzung 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.dis sichergestellt. Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur im direkten Umfeld des Planungsgebietes kann von einer gesicherten Stromversorgung ausgegangen werden.

Im Plangebiet befinden sich in dem Dammweg und in der Hauptstraße/Birkenweg Versorgungsleitungen der Gasversorgung Wismar Land GmbH.

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 Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegels erforderlich ist. In der Nachtzeit hingegen wird eine Einschränkung auf 53 dB(A) erforderlich. Die Einhaltung der maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 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 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, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-

gesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

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