

Beschlussvorlage Gemeinde Metelsdorf	Vorlage-Nr: VO/GV04/2019-0583 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 04.03.2019 Einreicher: Bürgermeister
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 2. Änderung der Satzung über Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	19.03.2019
Gremium Gemeindevertretung Metelsdorf	

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf einschließlich der Begründung 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 20.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beschlossen.

Gemäß diesem Aufstellungsbeschluss verfolgt die Gemeinde Metelsdorf das Planungsziel, die Ortslage Klüssendorf im Südosten abschließend städtebaulich zu ordnen. Eine Teilfläche des ehemaligen Gutshofes soll eine zeitgemäße Nutzung erfahren und für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das jetzt auf dem Grundstück vorhandene Gebäude ist ein Neubau aus den 1960er Jahren und von den ehemaligen Nebengebäuden der Anlage existiert noch eine mittlerweile baufällige Scheune, die abgerissen werden soll. Ein schützenswertes Gutshausensemble ist also nicht mehr vorhanden und somit kann das Grundstück den Erfordernissen der Zeit entsprechend neu geordnet werden. Hier soll die Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglicht werden. Die südöstlich daran anschließenden Grundstücke sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klüssendorf mit einbezogen und für die Bebauung mit maximal zwei Wohngebäuden vorbereitet werden.

Im Laufe der Planungen hat die Gemeinde festgestellt, dass es nicht zielführend ist, den Geltungsbereich in nordöstlicher Richtung vor dem vorhandenen Gebäudebestand verlaufen zu lassen, da in diesem Bereich auch kleinteilige Erweiterungen am Hauptgebäude und an den Nebenanlagen möglich sein sollen. Der Geltungsbereich wurde dahingehend geändert.

Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens öffentlich auszulegen und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Anlage/n:

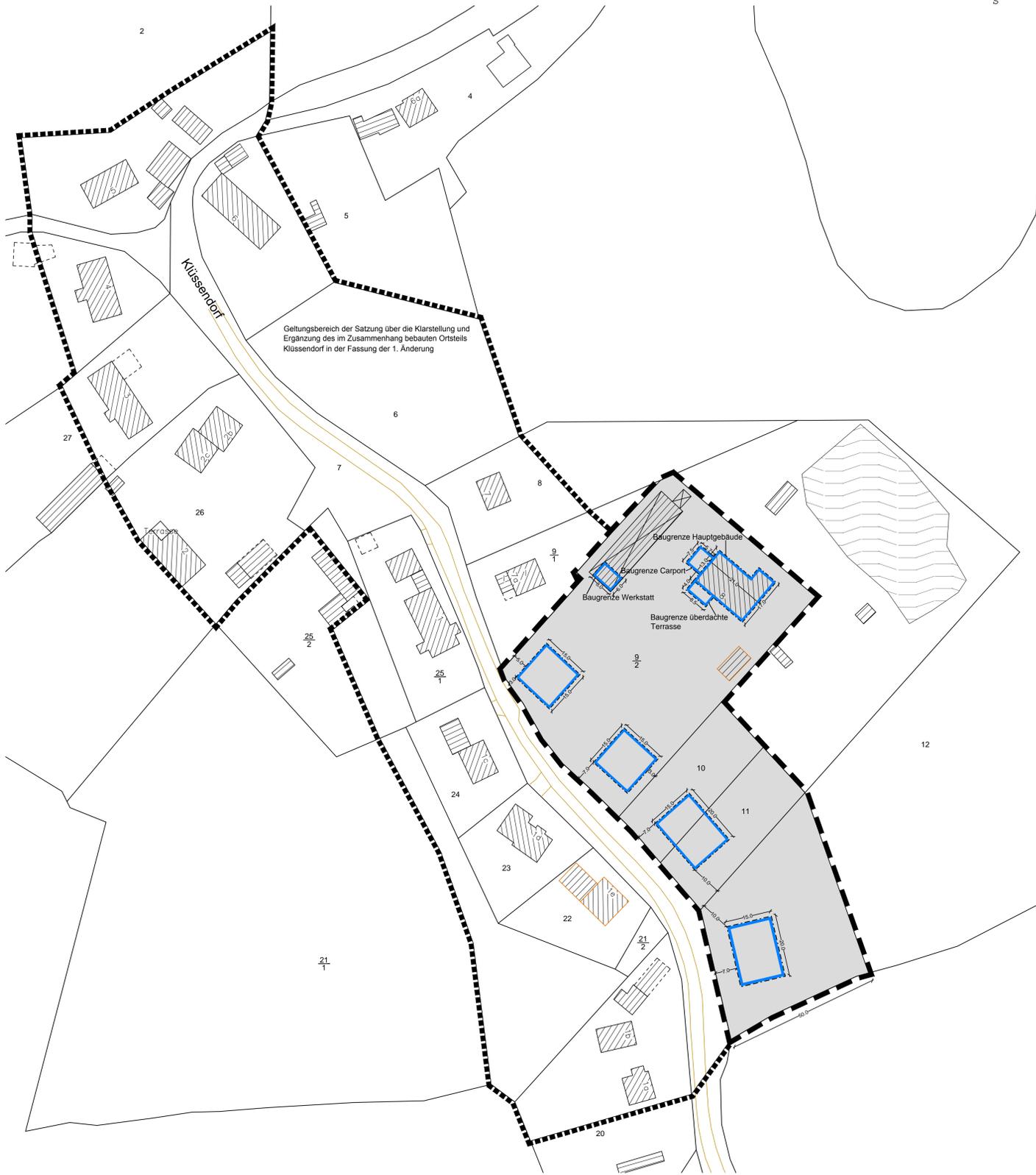
Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf als Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Entwurf und Begründung

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	

GEMEINDE METELSDORF

Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf

Lageplan M 1:750



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Ergänzungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der Satzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen der Ursprungsplanung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung i.d.F. der 1. Änderung

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bemaßung

Plangrundlagen:
Rechtskräftige Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf i.d.F. der 1. Änderung; digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2019; digitale Flurkarte Vermessungsbüro Sohn, 03.01.2019; eigene Erhebungen

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf ist die Ergänzung von Flächen, die derzeit zum Außenbereich zählen und nun dem Innenbereich zugeordnet werden sollen sowie die Regelung des dadurch entstehenden Ausgleichsfordernisses. Alle sonstigen Festsetzungen der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf i.d.F. der 1. Änderung gelten unverändert fort.

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Metelsdorf vom folgenden Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf umfasst die Flurstücke 9/2 teilw., 10, 11 und 12 teilw. der Flur 2, Gemarkung Klüssendorf.

1.2 Der Lageplan mit Zeichenerklärung und die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,5 m. Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m. Für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhe sowie der festgesetzten Sockelhöhe gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

§ 3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

3.1 Im Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung ist die Ausführung der Außenwände in roten oder rotbraunem Sichtmauerwerk sowie als gestützte Flächen in Weiß-, Grau-, Gelb- oder Rottönen zulässig. An untergeordneten Fassadenteilen (maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist die Verwendung von Holz zulässig. Blockzielehäuser sind unzulässig. Die Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig. Als Dachbedeckungen sind unglasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig.

3.2 Im Geltungsbereich sind Baustoffe, die andere Baustoffe imitieren, sowie Fachwerkmittel unzulässig.

3.3 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

3.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Empfehlung

Innerhalb des Satzungsgebietes sollten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Laubholzhecke, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Metallzaun (außer Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,3 m oder als unverfügte Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgebildet werden.

Im östlichen Bereich der Flurstücke 10 und 11 der Flur 2, Gemarkung Klüssendorf, sind aufgelassene Gartenbereiche vorhanden, die maßgeblich durch älteren Baumbestand, insbesondere Obstbäume, geprägt sind. Es wird empfohlen, in die künftige Gestaltung der Gartenbereiche den Baumbestand einzubeziehen.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. 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 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten 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, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastigerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigegepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Es ist der Ankauf von Ökopunkten der Landesforstanstalt M-V vorgesehen. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Metelsdorf und der Landesforstanstalt M-V.

Gehölzbesichtigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Weinberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom am Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäkelbörger Wegweiser" erfolgt.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäkelbörger Wegweiser" sowie auf der Internetseite des Amtes bekannt gemacht worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mäkelbörger Wegweiser" sowie im Internet bekannt gemacht. 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 Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

16. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

17. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

18. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

19. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

20. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

21. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

22. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

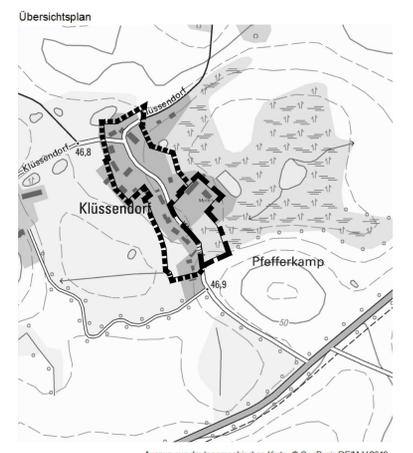
23. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

24. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

25. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

26. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

27. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

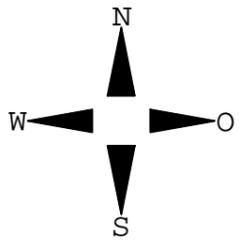


GEMEINDE METELSDORF

Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf

Entwurf
Bearbeitungsstand 12.03.2019

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzahnen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640 • info@ph-wismar.de



GEMEINDE METELSDORF

Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf



Dipl. Ing. Martin Hufmann

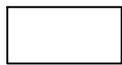
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Entwurf

Bearbeitungsstand 12.03.2019

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen



Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)



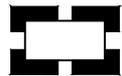
Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)



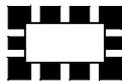
Baugrenze

Sonstige Planzeichen



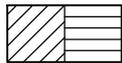
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der Satzung
(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen der Ursprungsplanung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung i.d.F.
der 1. Änderung

3. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte



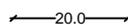
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild



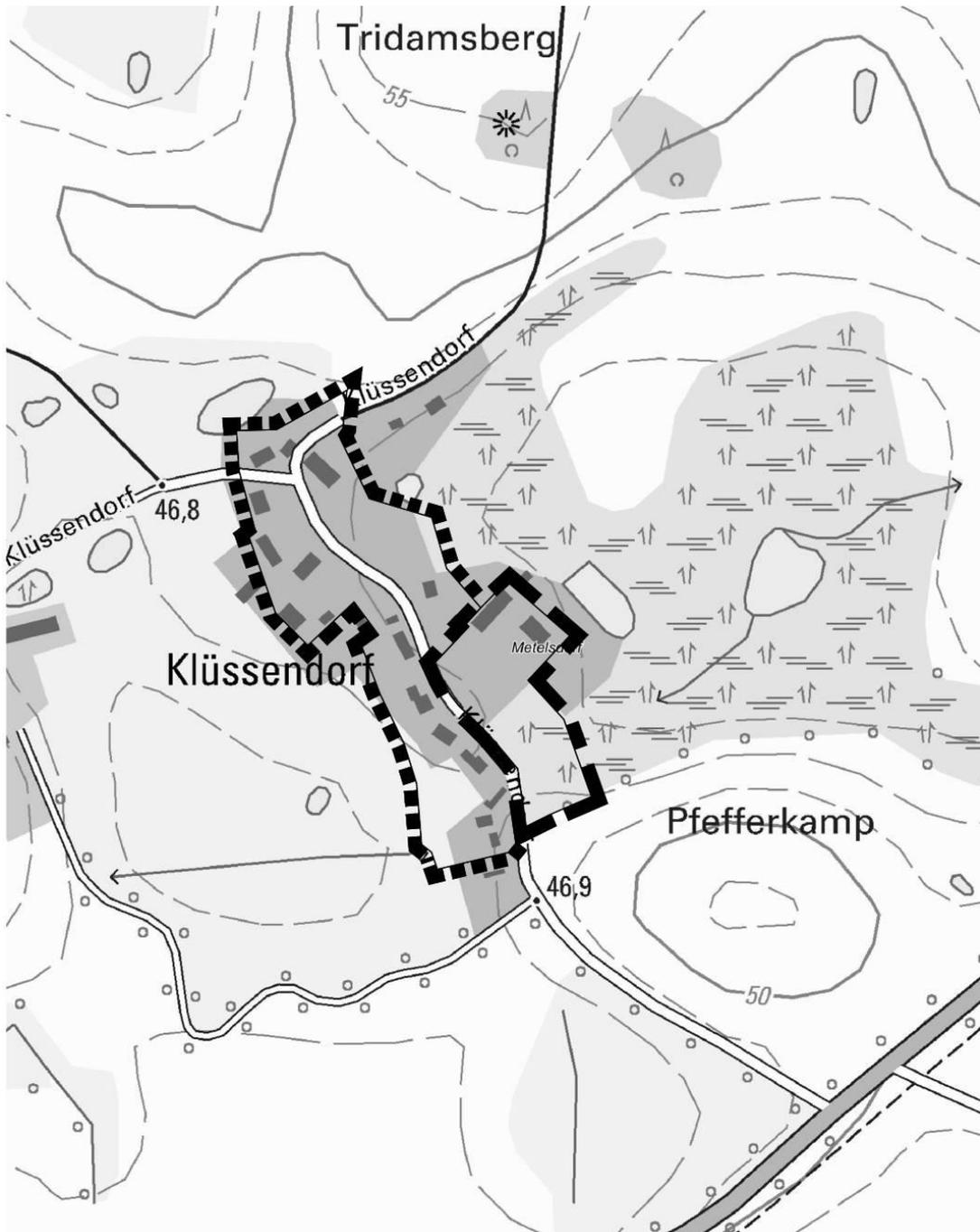
vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{9}{2}$

Flurstücksnummern



Bemaßung



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

GEMEINDE METELSDORF

2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 12.03.2019



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

GEMEINDE METELSDORF

2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Ziel der Änderung	5
2.2 Flächenbilanz	6
3. Ver- und Entsorgung	6
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	7
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
3.3 Energieversorgung	7
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	7
3.5 Telekommunikation	8
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	8
5. Bodendenkmale	8
6. Immissionsschutz	8
7. Grünordnung	9
7.1 Grundlagen der Grünordnung	9
7.2 Artenschutz	9
7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	14
8.1 Methodik	14
8.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung	15
8.3 Eingriffsbilanzierung	16
8.4 Kompensationsmaßnahmen	18
9. Sonstiges	19

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt seit dem 22.06.2001 über eine genehmigte Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf. Die Satzung hat durch Bekanntmachung der Genehmigung im Oktober 2001 Rechtskraft erlangt.

Am 11.01.2005 hat die Gemeindevertretung die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beschlossen. Damit hat die Gemeinde den Bereich südlich des bisherigen Geltungsbereiches und westlich der Dorfstraße in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Mit der Rechtskraft der 1. Änderung am 18.01.2005 wurde eine weitergefasste Abrundung geschaffen und die nach § 35 BauGB zu beurteilende Baulücke südwestlich der Dorfstraße geschlossen.

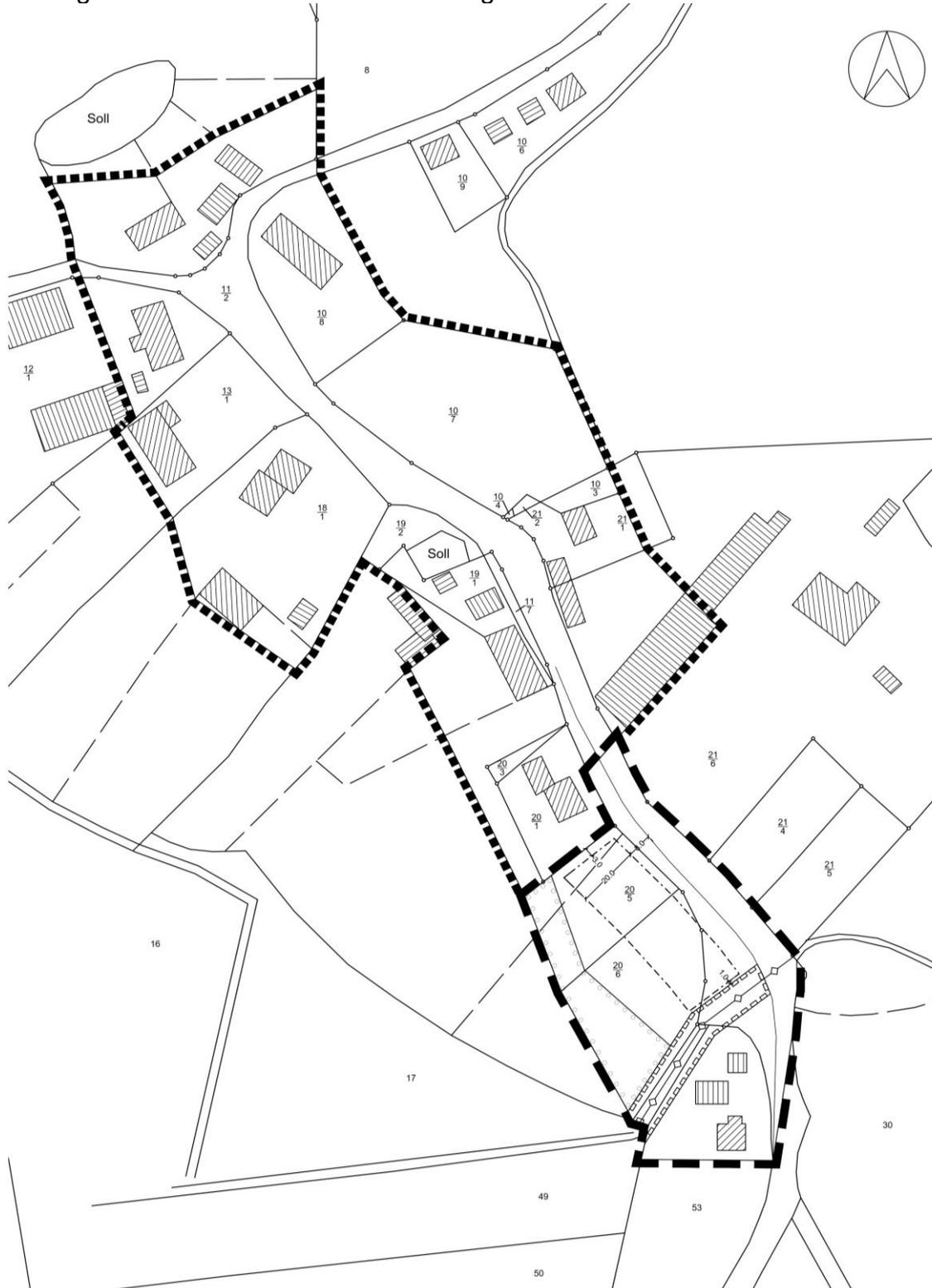
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beschlossen.

Gemäß diesem Aufstellungsbeschluss verfolgt die Gemeinde Metelsdorf das Planungsziel, die Ortslage Klüssendorf im Südosten abschließend städtebaulich zu ordnen und die Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Der gemäß Aufstellungsbeschluss ca. 0,5 ha große Geltungsbereich befindet sich gegenüber dem mittlerweile bebauten Geltungsbereich der 1. Änderung. Eine Teilfläche des ehemaligen Gutshofes soll eine zeitgemäße Nutzung erfahren und für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das jetzt auf dem Grundstück vorhandene Gebäude ist ein Neubau aus den 1960er Jahren und von den ehemaligen Nebengebäuden der Anlage existiert noch eine mittlerweile baufällige Scheune, die abgerissen werden soll. Ein schützenswertes Gutshausensemble ist also nicht mehr vorhanden und somit kann das Grundstück den Erfordernissen der Zeit entsprechend neu geordnet werden. Hier soll die Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglicht werden. Die südöstlich daran anschließenden Grundstücke sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klüssendorf mit einbezogen und für die Bebauung mit maximal zwei Wohngebäuden vorbereitet werden.

Im Laufe der Planungen hat die Gemeinde festgestellt, dass es nicht zielführend ist, den Geltungsbereich in nordöstlicher Richtung vor dem vorhandenen Gebäudebestand verlaufen zu lassen, da in diesem Bereich auch kleinteilige Erweiterungen am Hauptgebäude und an den Nebenanlagen möglich sein sollen. Der Geltungsbereich wurde dahingehend geändert. Des Weiteren hat sich die Gemeinde in der Planungsphase auch entschlossen, mit der 2. Änderung den südlichen Ortseingang zu arrondieren und eine Bebauung gegenüber dem Bestand auf der westlichen Seite der Dorfstraße zu ermöglichen. Daraufhin wurde die brachliegende Teilfläche einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt nach diesen Ergänzungen insgesamt ca. 1,6 ha.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung werden in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 BauGB sowie nach § 86 LBauO

aufgenommen. Die Aufnahme geschieht mit dem Ziel, die städtebaulichen und architektonischen Eigenarten der Ortslage zu bewahren und zu entwickeln. Besondere Bedeutung hat dabei die Festsetzung von Baugrenzen im südlichen Teil des Plangebietes, in dem eine Bebauung entlang der Dorfstraße analog zu den Wohngebäuden südwestlich der Straße gewährleistet werden soll.



Ausschnitt aus der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf (Stadt- und Regionalplanung, Satzungsbeschluss vom 11.01.2005)

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild und der digitalen Flurkarte, © GeoBasis DE/M-V 2019

Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf (rote lang gestrichelte Linie), nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches lt. Aufstellungsbeschluss (durchkreuzt wegen Änderung), südöstliche Grenze des Geltungsbereiches lt. Aufstellungsbeschluss (durchkreuzt wegen Änderung), Geltungsbereich der Ursprungssatzung i.d.F. der 1. Änderung (rote kurz gestrichelte Linie)

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.

Das Plangebiet der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf mit einer Größe von ca. 1,6 ha befindet sich im Südosten der Ortslage Klüssendorf, östlich der Dorfstraße gelegen und Teile des ehemaligen Gutshofensembles (Flurstücke 9/2 teilw., 10, 11, 12 teilw. der Flur 2, Gemarkung Klüßendorf) umfassend.

1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt seit 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem hat die Gemeinde den Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Genehmigungsverfahren. In dieser 1. Änderung werden zwei Wohnbauflächen im Süden der Ortslage westlich und östlich der Dorfstraße ausgewiesen. Eine Teilfläche des ehemaligen Gutshofensembles wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Die Planungsziele bzw. Vorhaben der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf stimmen demzufolge nicht vollständig mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan überein, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 26.06.2018 gefasst worden.

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019; die digitale Flurkarte vom Vermessungsbüro Sohn, Wismar, 03.01.2019; die rechtskräftige 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Ziel der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung umfasst die Grundstücke am südlichen Ortseingang, östlich der Dorfstraße gelegen. Die ehemals unbebaute innerörtliche Freifläche westlich der Dorfstraße und die südlich davon vorhandene Bebauung wurden mit der 1. Änderung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Mittlerweile sind hier zwei Einfamilienhäuser entstanden.

Mit der 2. Änderung der Satzung will die Gemeinde nun die städtebauliche Situation am südlichen Ortseingang abschließend ordnen und die gegenüberliegenden Grundstücke östlich der Dorfstraße ebenfalls in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen. Diese Flächen sind zum Teil Bestandteil der ehemaligen Gutshausanlage, wobei hiervon nur noch ein Stallgebäude existiert. Ein weiteres Stallgebäude, giebelständig zur Dorfstraße, das zum Zeitpunkt der 1. Änderung noch vorhanden war und im Geltungsbereich der Ursprungssatzung lag, wurde mittlerweile abgetragen. Die dadurch entstandene Freifläche ist Bestandteil der 2. Änderung. Das jetzige hier vorhandene Wohnhaus ist nicht mit dem Standort des ehemaligen Gutshauses

identisch. Es handelt sich bei den einzubeziehenden Flächen um Teile des ehemaligen Gutshofes und drei in südöstliche Richtung angrenzende, bisher brachliegende Grundstücke am südlichen Ortseingang.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Einfügungsgebotes des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung werden in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 BauGB sowie nach § 86 LBauO aufgenommen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird analog zur Satzung i.d.F. der 1. Änderung festgesetzt, dass nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser innerhalb der Baugrenzen entlang der Dorfstraße zulässig sind. Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig. Damit wird auf den bisherigen Außenbereichsflächen die Möglichkeit zur Errichtung von maximal vier Wohneinheiten geschaffen. Die Baugrenzen im nördlichen Bereich der 2. Änderung betreffen kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Gebäudebestand, wie den Anbau einer überdachten Terrasse und eines Carports, und dem Neubau eines Werkstattgebäudes.

In den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird festgesetzt, dass die Ausbildung der Dächer nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig ist. Als Dacheindeckungen sind nur unglasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Gestaltung der Außenwände ist nur mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk sowie als geputzte Flächen in Weiß-, Grau-, Gelb- oder Rottönen zulässig. An untergeordneten Fassadenteilen (maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Baustoffe, die andere Baustoffe imitieren, sowie Fachwerkimitate sind unzulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- und Ölbehälter ist nicht zulässig.

Bezüglich der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Gestaltung der Gartenbereiche auf den drei südlichen Flurstücken werden folgende Empfehlungen in den Plan aufgenommen: Innerhalb des Satzungsgebietes sollten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Laubholzhecke, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Metallzaun (außer Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,3 m oder als unverfugte Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgebildet werden. Im nordöstlichen Bereich der Flurstücke 10 und 11 der Flur 2, Gemarkung Klüssendorf, sind aufgelassene Gartenbereiche vorhanden, die maßgeblich durch älteren Baumbestand, insbesondere Obstbäume, geprägt sind. Es wird empfohlen, in die künftige Gestaltung der Gartenbereiche den Baumbestand einzubeziehen.

2.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beträgt ca. 1,6 ha.

3. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung sind in der Dorfstraße vorhanden. Die Grundstücksanschlüsse sind im Zuge der Bebauung über die Anbindungs-

punkte an die Leitungssysteme der jeweiligen Versorgungsträger herzustellen. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im gesamten Dorfgebiet dezentral.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Ortslage Klüssendorf wird über die bestehende Transportleitung aus dem Versorgungsgebiet des Wasserwerkes Dorf Mecklenburg mit Trinkwasser versorgt.

Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der bestehenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Metelsdorf ergeben, sind einzuhalten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die im Dorfgebiet vorhandenen Teiche. Diese befinden sich neben der Dorfstraße auf dem Flurstück 19 sowie innerhalb des Flurstücks 7/1.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über dezentrale, private Kleinkläranlagen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung einer zentralen Abwasserableitung nicht geplant.

Das auf den Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert auf den Grundstücksflächen. Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Der Anschluss an eine zentrale Erdgasversorgung ist nicht möglich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Anschluss der Ortslage an das überörtliche Gasnetz nicht vorgesehen.

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung aufgrund der Straßenquerschnitte gewährleistet.

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

bei der zufälligen Entdeckung von Altlasten sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Klüssendorf vorhanden.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

Die im Zusammenhang mit der Überplanung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden von den privaten Grundstückseigentümern übernommen. Dazu werden vertragliche Regelungen mit der Gemeinde Metelsdorf getroffen.

5. Bodendenkmale

Derzeit sind im Geltungsbereich der Änderungssatzung keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind auf der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

6. Immissionsschutz

Mit der vorliegenden 2. Änderung der Satzung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägten Raum von den Anwohnern zu tolerieren. Störende Emissionen, verursacht durch das geplante Vorhaben, sind nicht zu erwarten.

7. Grünordnung

7.1 Grundlagen der Grünordnung

Durch die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

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 Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (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 per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere 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. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (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 den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Der Geltungsbereich umfasst zum einen Gartenflächen. Des Weiteren werden brachliegende ruderalisierte Bereiche einbezogen. Die Gartenbereiche werden überwiegend durch Rasenflächen charakterisiert. Die Rasenfläche war zum Zeitpunkt der Kartierungen im Herbst 2018 kurz gemäht. Durch die Rasenflächen verläuft die Zufahrt zum vorhandenen Gebäude. Die angrenzende Brachfläche ist größtenteils durch ruderalen Aufwuchs gekennzeichnet. Außerdem werden aufgelassene Gartenbereiche einbezogen, die durch Obstbäume dominiert werden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind Arten der Gilden Boden- und Gehölzbrüter zu erwarten.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Das alte Scheunengebäude stellt potentiell ein Habitat für Gebäudebrüter dar. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe ist im Rahmen der Abrissgenehmigung abzuklären.

Rastvögel

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum bzw. direkten Anschluss daran, besitzt der Geltungsbereich keine Bedeutung für Rastvögel.

Säugetiere

Aufgrund der aktuellen Biotopausstattung und der anthropogenen Überformung kann ein Vorkommen weiterer geschützter Säugetiere ausgeschlossen werden. Habitatelemente bzw. genutzte Strukturen für den Biber und den Fischotter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entscheidend hierfür sind u. a. trockene Bedingungen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Die alte Scheune stellt potentiell ein Habitat (Sommerquartier) für Fledermäuse dar. Eine Betroffenheit ist im Zusammenhang mit der Abrissgenehmigung abzuklären.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Böden des Plangebietes sind durch die anthropogenen Nutzungen maßgeblich verdichtet und eignen sich daher nicht für die Eiablage oder als sonstigen Le-

bensraum. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. In der Umgebung der Ortslage Klüssendorf sind zahlreiche Kleingewässer vorhanden, die Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung sind. Am nächsten gelegen ist ein Teich nordöstlich des Gebäudebestandes. Die FFH-Zielarten Kammolch und Rotbauchunke konnten im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Managementplanes nicht nachgewiesen werden.

Eine Nutzung des Geltungsbereiches als Migrationskorridor ist nicht vollständig auszuschließen. Es werden folgende Hinweise in die Satzung aufgenommen:

- 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.

Fische

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume, auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte innerhalb des Plangebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-RL kann ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben zumeist an Fließgewässern. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des ehemaligen Gutshausgeländes soll ein altes Scheunengebäude abgerissen werden. Potentiell können die Artengruppen Gebäudebrüter und Fledermäuse betroffen sein. Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen der Abrissgenehmigung abzuarbeiten und sich daraus ergebende Maßnahmen sind zu beachten.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Der aufgelassene Gartenbereich mit Obstbäumen stellt ein potentielles Habitat für Brutvögel dar.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Es werden Garten- und Brachflächen für Wohnbebauung genutzt.

➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist mit bau- und betriebsbedingten Störungen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird von keinen erheblichen lärmbedingten Störungen ausgegangen. Die Erhöhung der Nutzungsintensität um vier weitere Wohnhäuser wird als gering eingeschätzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilten Einrichtungen

Es wird nicht von einem zusätzlichen Kollisionsrisiko durch mobile oder immobile Einrichtungen ausgegangen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Hinweise aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 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.

7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Der hier betrachtete Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nationaler oder internationaler Bedeutung.

Die Ortslage Klüssendorf umgrenzend befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-, ehemals FFH-Gebiet) Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg (DE 2134-301).

Dieses GGB 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 Kammmolch 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, Grasbulte und Moos, bevorzugen. Sie sind ebenso Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Es wurde für das GGB ein Managementplan erarbeitet (Schwerin, November 2018).

Im Umfeld der Ortslage Klüssendorf befinden sich zahlreiche Kleingewässer. Eines dieser Gewässer befindet sich im Garten der ehemaligen Gutshausanlage, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Ausbaggerung des Teiches im Zuge der Umgestaltung der ehemaligen Gutshausanlage liegt eine Genehmigung des Landkreises (20.11.2018) vor. Hier wurden auch Beeinträchtigungen des GGB geprüft.

Ein Nachweis der FFH-Zielarten Kammmolch und Rotbauchunke gelang im Rahmen der Untersuchungen des Managementplanes nicht.

Durch die hier betrachteten Vorhaben bzw. Planungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des GGB zu erwarten.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Jedoch befinden sich im mittelbaren Umfeld mehrere Gehölz- und Gewässerstrukturen mit einem Biotopsschutzstatus. Dazu zählt auch das nordöstlich des Gebäudebestandes befindliche Kleingewässer. Im Rahmen der Genehmigung zur Ausbaggerung bzw. Entschlammung des Gewässers wurden bezüglich des Biotopsschutzes folgende Hinweise gegeben, um die Belange des gesetzlichen Biotopsschutzes zu beachten:

- Die Gehölze am Ufer des Kleingewässers sind zu erhalten, da sie Bestandteil des geschützten Biotopes sind.
- Soweit in der Gewässersohle eine das Gewässer abdichtende Schicht vorhanden ist, darf diese bei den Arbeiten nicht beschädigt oder zerstört werden.
- Die gewachsenen Uferstrukturen sind zu erhalten.

Durch die hier betrachtete Überplanung werden keine mittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (§20 NatSchAG M-V) hervorgerufen.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

8.1 Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

8.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Klüssendorf. Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst ein Wohngebäude. Von der Dorfstraße zum Gebäude ist eine unbefestigte Zufahrt (OVU) vorhanden, die in eine größere vegetationsfreie Platzfläche mündet. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist ein altes Scheunengebäude und an der südöstlichen Grenze ein weiteres Nebengebäude vorhanden. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird als ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) aufgenommen.

Durch den nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft die beschriebene Zufahrt (OVU) zum Wohngebäude. Beidseitig der Zufahrt sind Zierrasenbereiche (PER) vorhanden, die intensiv gepflegt werden. Der südliche Teil des Plangebietes ist charakterisiert durch ruderalen Aufwuchs und wird als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) kartiert. An der südöstlichen Grenze befindet sich ein wenig gepflegter Gartenbereich (PGN), der maßgeblich durch Obstgehölze charakterisiert ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt. Eine Bestandsbeschreibung ist unter 3.2 vorhanden.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
10.1.5	RHU	Ruderales Staudenflur frischer und trockener	2	3
13.8.2	PGN	Nutzgarten	0	1
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,1/1
14.7.5	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0

Die Bestandsbeschreibung und die Darstellung in Tabelle 1 zeigen, dass überwiegend Bereiche des Siedlungsraumes Bestandteil des Geltungsbereiches sind. Teilweise werden brachliegende Flächen einbezogen, auf welchen eine Ruderalisierung stattgefunden hat. Es werden keine höherwertigen Biotoptypen (Wertstufe 3 und höher) überplant. Aufgrund der beschriebenen Ausprägung des Dorfgebietes und Wirtschaftsweges mit nahezu vegetationsfreien Bereichen und stark verdichteten Böden wird hier teilweise ein niedriger Biotopwert berücksichtigt.

Mit der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße wird analog fortgesetzt. Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt. Brachliegende Flächen werden städtebaulich aufgewertet.

8.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Die Umgebung der Eingriffsorte sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

Mit der hier betrachteten 2. Änderung werden vier neue Baufelder entlang der Dorfstraße geschaffen. Teilweise überplanen diese Zierrasenflächen und teilweise Ruderalflächen.

Des Weiteren werden Möglichkeiten für die bauliche Erweiterungen am Gebäudebestand und für die Errichtung von Nebenanlagen geschaffen.

Für die Errichtung der zuvor beschriebenen baulichen Anlagen wird von einem vollständigen Verlust der bestehenden Biotoptypen ausgegangen. Mit Ausnahmen eines Nebengebäudes, dass auf dem Standort des Scheuengebäudes erbaut wird, welches abgerissen wird. Des Weiteren werden die nicht überbauten Ruderalflächen in Hausgärten umgewandelt. Der nordöstliche Teil mit den Obstgehölzen ist bereits als Garten kartiert und wird nicht beim Biotopverlust berücksichtigt.

Der Bereich südlich des vorhandenen Gebäudes, der für die Terrasse vorgesehen ist, stellt sich aktuell als nahezu vegetationsfreier, verdichteter Boden dar, der häufig von Fahrzeugen befahren wird. Aus diesem Grund wird hier ein niedriger Biotopwert, angenähert an eine versiegelte Fläche angewandt.

Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
Nebenanlagen				
ODF (Terrasse)	34	0,1	0,75	3
ODF (Carport)	41	1	0,75	31
Wohngebäude				
PER	360	1	0,75	270
RHU	1300	3	0,75	2925
Gesamt:				3228

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil- /vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	--

Grundlage für Bilanzierung bildet die Annahme von Wohnhäusern mit einer Flächen-
größe von 130 m² und Nebengebäuden bzw. -anlagen von 50 m².

Für die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes und dessen Nebengebäuden bzw.
-anlagen ergibt sich der folgende zusätzliche Flächenverbrauch:

Zusätzliche Überbauung im ehemaligen Gutshofbereich

Zusätzliche Nutzung	Flächen	Überbaute Fläche
Nebengebäude	7,7 x 5,75 m	44 m ²
Überdachte Terrasse	8,5 x 4 m	34 m ²
Carport	5,5 x 7,5 m	41 m ²

Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
Nebenanlagen - Terrasse, Carport				
ODF (Terrasse)	34	0,1	0,5	17
ODF (Carport)	41	1	0,5	21
Wohngebäude				
PER	360	1	0,5	180
RHU	360	3	0,5	180
Gesamt:				398

Wirkzonen

Höherwertige Biotope oder geschützte Biotope in der Nähe des Eingriffes können mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Da diese Funktionsbeeinträchtigungen mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden im Allgemeinen zwei Wirkzonen unterschieden. Für Wohnbebauung beträgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ die Wirkzone I 50 m und die Wirkzone II 200 m.

Überwiegend befinden sich die Eingriffsorte angrenzend an besiedelte Bereiche. Nördlich des ehemaligen Gutshauses befindet sich ein Kleingewässer, welches unter der Biotop-Nr. NWM11588 in das Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope eingetragen ist. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und des aktuell fehlenden Nachweises von FFH-Zielarten Kammmolch und Rotbauchunke wird auf die Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Minimierung

Anlage von Hausgärten

Innerhalb der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen werden Hausgärten angelegt. Zur Gestaltung der Hausgärten werden keine spezifischen Festsetzungen getroffen. Dennoch wird von einer durchschnittlichen Ausprägung eines Zier- oder Nutzgartens ausgegangen. Diese werden als Minimierung des zuvor berechneten Totalfunktionsverlustes der bestehenden Biotopausstattung betrachtet. Aufgrund der fehlenden Versiegelung wird ein Biotopwert von 1 angenommen.

Entsiegelung

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes und der straßenbegleitenden Bebauung werden das alte Scheunengebäude und weitere betonierte Flächen entfernt. Diese Entsiegelung wird ebenfalls als Minimierung angerechnet.

Minimierung des Eingriffes

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert		m² EFÄ
Entsiegelungsentfernung	348	1		348
Hausgärten	940	1		940
			Gesamt:	1288

8.4 Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 2338 Punkten wird nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Es ist der Ankauf von Ökopunkten der Maßnahme VR-021-Naturwald Roter See 1 vorgesehen. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Metelsdorf und der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern.

9. Sonstiges

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

Gemeinde Metelsdorf, den

Der Bürgermeister