

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2019-1567 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 16.04.2019 Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum                      Gremium
Ö	30.04.2019      Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
N	21.05.2019      Haupt-und Finanzausschuss Dorf Mecklenburg

**Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Dorf Mecklenburg beschließt der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

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 Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen. Nähere Erläuterungen siehe Begründung.

**Anlage/n:**

Auszug Satzung und Auszug Begründung

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

**Empfehlung**  
Innerhalb des  
che nur als L  
zaun (außer  
Feldsteinmau  
Im östlichen  
Klütendorf,  
älteren Baur  
die künftige (

**Hinweise**  
Nach geger  
und Bodent  
gisch betre  
beim Land  
destens zw  
der Erdarb  
gen entdec  
Untere Dei  
bis zum Ei  
und Denk  
sind der E  
Zeugen, di  
nach Zuga

Nach gegf  
Altalager  
Anzeichen  
ruch, anor  
gerungen  
Bodensch  
Bodenaus  
Landkreis

Das durc  
in Höhe  
des Lanc  
ben. Es  
See 2 vo  
der Gem

Gehölzib  
Brutzeite  
führen.  
Verrursai  
und die

Zum Sc  
gungen  
Tierarte  
Abwes

Bei Er  
bzw. di  
hereing

Die de  
Dorf M  
der Ort

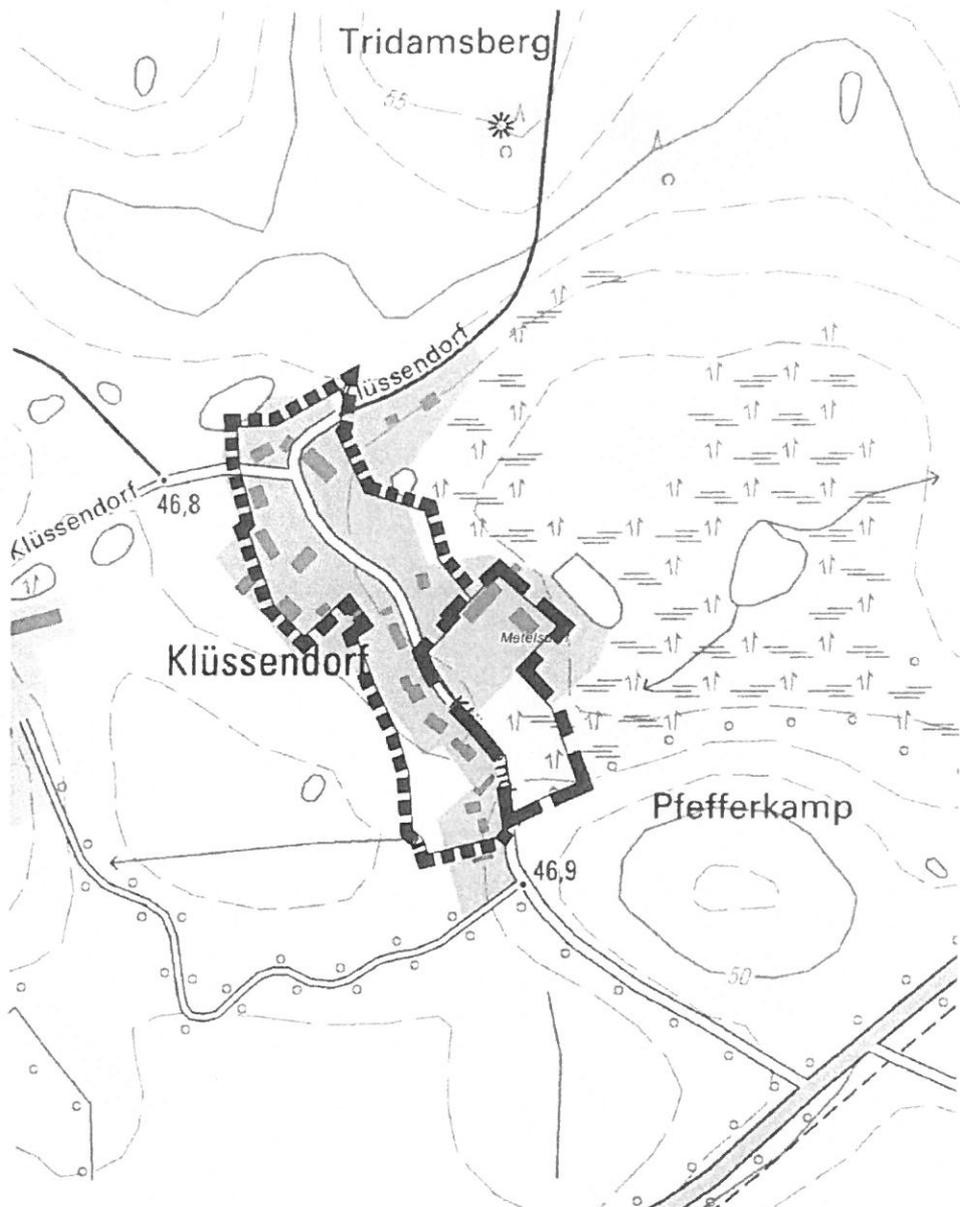


**Grundrissplanung**

Ursprünglichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung i.d.F.

Grundrisscharakter

Grundrisscharakter der Anlagen aus digitaler Flurkarte



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 01.04.2019**

## 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.

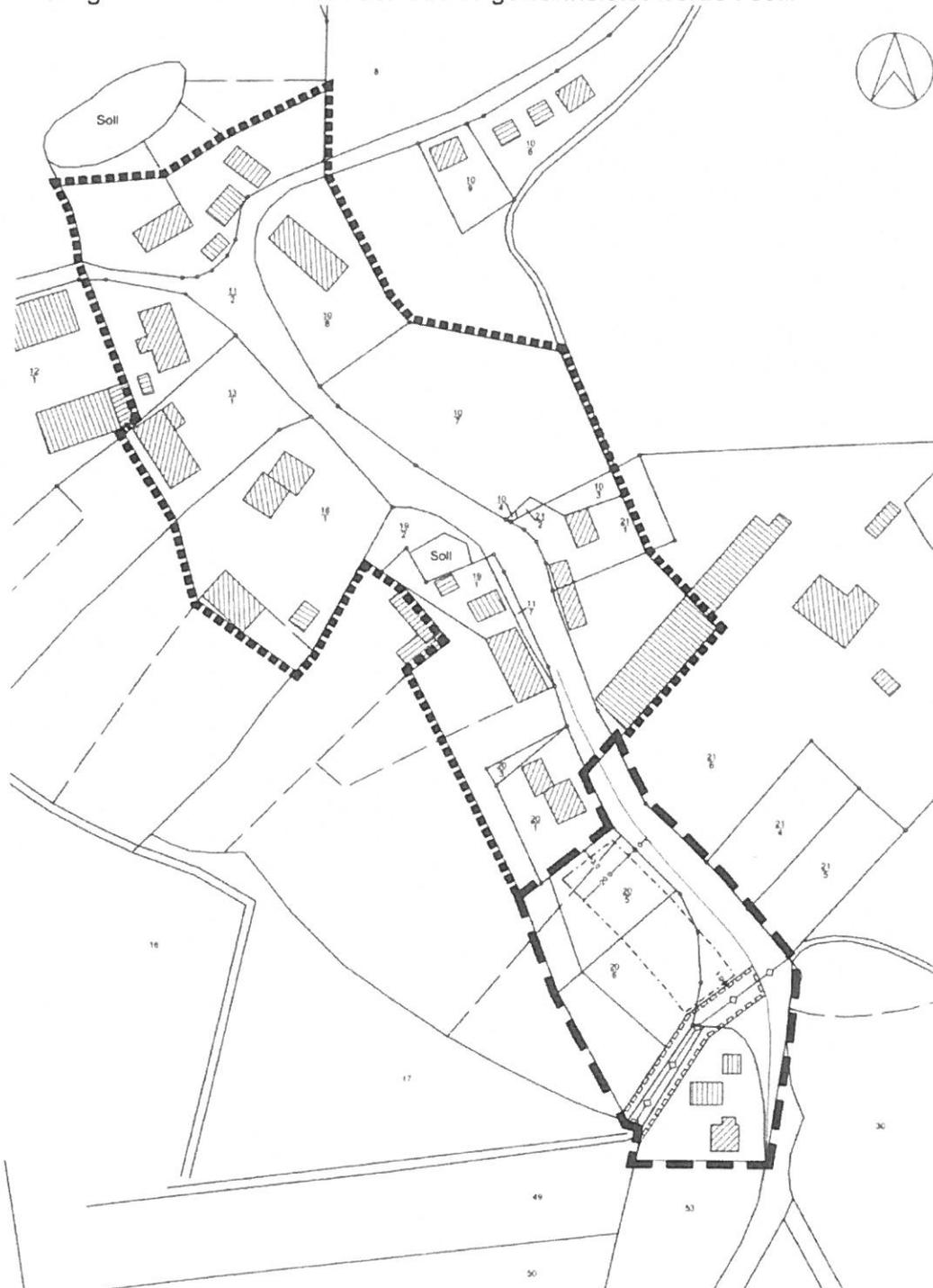
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beschlossen.

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. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 21.02.2019 genehmigt wurde, werden zwei Wohnbauflächen im Süden der Ortslage westlich und östlich der Dorfstraße sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf einer Teilfläche des ehemaligen Gutshofensembles ausgewiesen.

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, 11 und 12 (teilw.) 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.