



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

## **GEMEINDE METELSDORF**

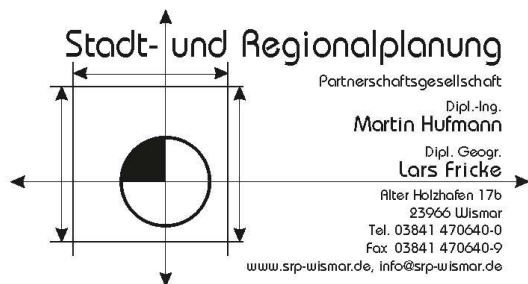
### **Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfplatz“**

für das Allgemeine Wohngebiet, gelegen im Norden des Ursprungsplangebietes,  
begrenzt im Norden durch den Dorfplatz, im Osten durch eine Streuobstwiese, im  
Süden und Westen durch Wohnbebauung

### **Begründung**

Entwurf

Bearbeitungsstand 20.11.2018



# Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	4
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung	6
2.3 Flächenbilanz	6
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>7. Sonstiges</b>	<b>9</b>



## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat in ihrer Sitzung am 08.10.2003 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das Allgemeine Wohngebiet am Dorfplatz, gelegen östlich der Wohnbebauung an der Mecklenburger Straße, westlich der Kleingartenanlage, südlich des Dorfplatzes, umfassend die Flurstücke 85/9, 5/5, 5/11, 5/12, 5/13 sowie 5/14 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, mit der Gebietsbezeichnung „Am Dorfplatz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Satzung ist rechtskräftig seit dem 03.12.2003. Der Vorhabenträger beabsichtigte die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern, die sich hinsichtlich ihrer äußeren Gestalt an die benachbarte Bebauung anpassen. Die Gemeinde beabsichtigte weiterhin, die Ortslage in diesem Bereich städtebaulich abzurunden und damit die Rahmenbedingungen für die südliche Begrenzung des Dorfplatzes zu schaffen.

In den darauffolgenden Jahren ist das Plangebiet mit zwei Winkelbungalows und Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bebaut worden. Die technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen sind vollständig hergestellt worden. Im Osten des Plangebietes ist die Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) umgesetzt worden.

Im Laufe der letzten Jahre sind in dem nördlichen Allgemeinen Wohngebiet des ursprünglichen Geltungsbereiches (jetzt Flurstück 79, Flur 2, Gemarkung Metelsdorf) Veränderungen am Hauptgebäude und an den Nebenanlagen erforderlich geworden. Diese führten zu einer geringfügigen Überschreitung der im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Um Übereinstimmung von Bestand und der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, herzustellen, ist das Ziel der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 die Anpassung der GRZ im Änderungsbereich. Die Gemeinde erachtet es als erforderlich und städtebaulich vertretbar, die GRZ auf 0,3 zu erhöhen und damit die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden in entsprechender Größe auf diesem Flurstück zu ermöglichen.

Die Gemeindevertretung beschließt daher die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit der Gebietsbezeichnung „Am Dorfplatz“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 900 m<sup>2</sup>.

Gemeinde Metelsdorf - 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfplatz“  
Entwurf



Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfplatz“ der Gemeinde Metelsdorf (Stadt- und Regionalplanung, Satzungsbeschluss vom 08.10.2003)

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Als berührte Behörde ist aus Sicht der Gemeinde Metelsdorf lediglich der Landkreis Nordwestmecklenburg zu beteiligen und wird entsprechend zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll der Plan im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausgelegt werden.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild und der digitalen Flurkarte, © GeoBasis DE/M-V 2018  
Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1  
(rote Linie), Geltungsbereich der Ursprungssatzung (rote 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 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> befindet sich im Nordosten der Ortslage Metelsdorf, in einem Wohngebiet zwischen Mecklenburger Straße sowie einer im Osten anschließenden Streuobstwiese und Kleingartenanlage.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung bezieht sich auf das im Norden der Ursprungsplanung gelegene Allgemeine Wohngebiet. Er umfasst das Flurstück 79 (im Ursprungsplan Flurstück 5/13 der Flur 1) der Flur 2 in der Gemarkung Metelsdorf.

## 1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt seit 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem hat die Gemeinde östlich der Mecklenburger Straße bis zur Grünfläche (Dauerkleingärten) eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 stimmen demzufolge mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes überein. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2018, die digitale Flurkarte vom Vermessungsbüro Sohn, Wismar, 24.10.2018, der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 sowie eigene Erhebungen.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde im Jahr 2003 in dem ländlichen Wohnort Metelsdorf die bauliche Nutzung einer privaten Fläche zu Wohnzwecken, angrenzend an bestehende bauliche Nutzungen, an den Dorfplatz und an eine Kleingartenfläche, ermöglicht. Das Plangebiet bestand aus Intensivgrünland und ruderaler Staudenflur. In den darauffolgenden Jahren ist die Fläche mit zwei Winkelbungalows und Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 bebaut worden. Die technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen wurden vollständig hergestellt. Im Osten des Plangebietes ist die Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) umgesetzt worden.

Der Ursprungsplan setzte in der nördlichen Hälfte ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest. Die Errichtung einer Terrasse war innerhalb dieser Grenzen möglich.

Seit 2017 wurden auf dem nördlichen Flurstück im Plangebiet Erweiterungen an dem Hauptgebäude notwendig und es entstanden zusätzliche Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten. Damit ist die GRZ von 0,2 nicht mehr ausreichend.



## 2.2 Städtebauliches Konzept und Ziel der Änderung

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Erhöhung der GRZ auf 0,3. Eine Überschreitung dieser GRZ ist lt. § 19 Abs. 4 BauGB für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten um 50 % zulässig.

Dazu werden alle im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen in Bezug auf ihre Grundfläche betrachtet.

Grundstücksgröße	887 m <sup>2</sup>
Wohngebäude und Terrasse, vorhanden	212 m <sup>2</sup>
GRZ I	0,3
Zulässige Grundfläche, die durch bauliche Anlagen für die Hauptnutzung überdeckt werden darf	266 m <sup>2</sup>
Carport einschließlich Zufahrt, vorhanden	96 m <sup>2</sup>
GRZ II	0,15
Zulässige Grundfläche, die durch bauliche Anlagen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten überdeckt werden darf	133 m <sup>2</sup>

Aus o. g. Tabelle wird deutlich, dass die GRZ von 0,3 durch die vorhandenen baulichen Anlagen nicht ausgeschöpft wird und somit 91 m<sup>2</sup> für Anlagen des § 19 Abs. 4 BauGB verfügbar sind. Die auf dem Grundstück vorhandenen gepflasterten Wege mit einer Größe von 59 m<sup>2</sup> sind damit berücksichtigt.

Die grundsätzlichen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zur Entwicklung eines Wohngebietes werden durch die Inhalte der 1. Änderung nicht berührt.

## 2.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Flächennutzung unterscheidet sich im Vergleich zur Ursprungsplanung nicht.

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wurden bereits vollständig hergestellt und werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

## 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

## **5. Umweltbelange**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### **5.1 Eingriffsregelung**

#### **Gesetzliche Grundlage und 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.*

Mit dem geplanten Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) planungsrechtlich vorbereitet. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 BNatSchG bei der Planung darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (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 im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahmen der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

#### **Eingriffsbeschreibung und -bewertung**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Metelsdorf, in einem Wohngebiet zwischen Mecklenburger Straße sowie einer im Osten anschließenden Streuobstwiese und Kleingartenanlage.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Metelsdorf erfolgt die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 auf 0,3, um Erweiterungsmöglichkeiten für Gebäude und Nebenanlagen zu schaffen. Daraus ableitend ergibt sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades die Notwendigkeit, diesen zusätzlichen Eingriff auszugleichen.

Nachfolgend werden die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einzelfaktoren verbalargumentativ hergeleitet.

### Versiegelung Ursprungsplan und 1. Änderung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Erhöhung der möglichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes dargestellt:

Tab. 1: mögliche Versiegelung nach Erhöhung der GRZ

Allgemeines Wohngebiet (WA),	Fläche
WA (GRZ 0,2)	177,4 m <sup>2</sup>
WA (GRZ 0,3)	266,1 m <sup>2</sup>
Erhöhung des Versiegelungsanteils	<b>88,7 m<sup>2</sup></b>

Mit der hier betrachteten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Metelsdorf ist eine maximale Erhöhung des Versiegelungsanteils von rund 89 m<sup>2</sup> verbunden. Dafür wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Zuschlag von 0,5 auf den Biotopwert von 0,0 für Vollversiegelung zugrunde gelegt.

Tab. 2: Eingriffsbilanzierung durch zusätzliche Versiegelung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m <sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)
WA zusätzliche Versiegelung, alte HzE	89 m <sup>2</sup>	0,0	0,5	44
WA zusätzliche Versiegelung, neue HzE	89 m <sup>2</sup>	0,8	0,5	116
Hier betrachtet, Stand 20.11.2018				<b>44</b>

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 44 m<sup>2</sup> EFÄ.

### Ausgleich Streuobstwiese Ursprungsplan

Im Ursprungsplan wurde durch das Vorhaben ein Eingriff von 973 m<sup>2</sup> EFÄ bilanziert. Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine Streuobstwiese festgesetzt:

Tab. 3: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme Streuobstwiese

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	m <sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)
1. Anpflanzung einer Streuobstwiese, bestehend aus regionaltypischen Obstgehölzen und Landschaftsrasen	995 m <sup>2</sup>	2	2,5	0,8	1990
Σ					<b>1990</b>

### Bilanzierung des Ausgleichs der 1. Änderung

Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“:	1194 m <sup>2</sup> KFÄ
Kompensationsbedarf Ursprungsplan:	973 m <sup>2</sup> EFÄ
<b>Kompensationsüberschuss:</b>	<b>221 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

Der durch die Umsetzung der Ursprungssatzung verursachte Kompensationsbedarf von 973 m<sup>2</sup> EFÄ wurde durch die Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 1194 m<sup>2</sup> KFÄ ausgeglichen. Damit wurde ein Kompensationsüberschuss von 221 m<sup>2</sup> KFÄ erzielt.

Der zusätzliche Eingriff durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 von 44 m<sup>2</sup> KFÄ durch die Erhöhung der GRZ auf 0,3 wird somit als ausgeglichen angesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Sonstige Umweltbelange**

Abgesehen von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bleiben alle übrigen Umweltbelange von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Metelsdorf unberührt.

## **6. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Mit der vorliegenden 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. 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