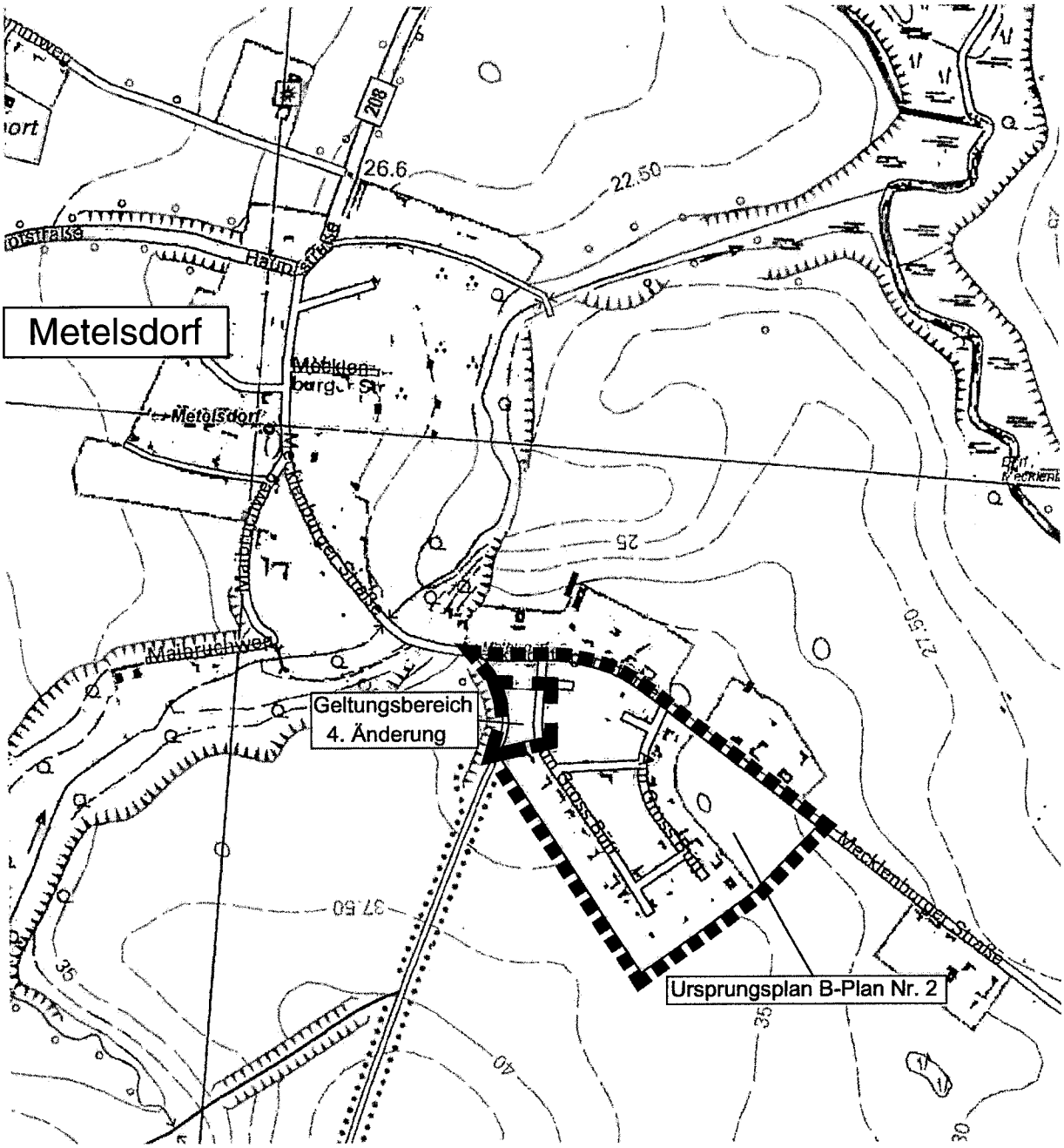


Satzung der Gemeinde Metelsdorf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd"

gelegen in Metelsdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, südlich der Mecklenburger Straße, umfassend die Flurstücke 129/24, 129/25 (teilw.) und 129/51 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

03.07.2014

Inhalt

1. Einleitung/ Planungsziele ... 2

2. Lage und Geltungsbereich ... 2

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung ... 4

4. Bebauungskonzept ... 5

4.1 Bisherige Nutzung ... 5
4.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ... 5
4.3 Örtliche Bauvorschriften ... 6
4.4 Verkehrserschließung ... 6

5. Flächenbilanz ... 6

6. Betrachtung der Umweltbelange ... 7

6.1 Darstellung Eingriff/ Ausgleich ... 7
6.2 Artenschutz ... 8

7. Ver- und Entsorgung ... 8

7.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger ... 8
7.2 Trink- und Löschwasserversorgung ... 8
7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung ... 9
7.4 Energieversorgung ... 9
7.5 Abfallentsorgung / Altlasten ... 9
7.6 Telekommunikation ... 9

8. Bodendenkmale ... 9

9. Immissionsschutz ... 10

10. Eigentumsverhältnisse ... 10

11. Sonstiges ... 10

12. Planungskosten ... 10

1. Einleitung/ Planungsziele

Die Gemeinde Metelsdorf beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd" gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im vereinfachten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Fall. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

Für das „Wohngebiet Metelsdorf Süd" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 in der Fassung der 2. Änderung. Gegenstand der 2. Änderung war die Umwidmung eines Teils der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivrasen" in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz". Eine sich im Verfahren befindliche 3. Änderung wurde bisher nicht zu Ende geführt.

Das von Änderung betroffene Flurstück 129/25 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das Flurstück 129/24 ist im Privateigentum. Aufgrund der realen Grundstücksteilung liegen Bereiche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb dieses privaten Grundstückes.

Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivrasen" wird so geändert, dass sie Teil des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA 4) wird. Die Festsetzungen des Gebietes WA 4 sollen auch künftig für den Bereich der 4. Änderung gelten. Durch diese Änderung wird das bestehende, im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet geringfügig erweitert, so dass ein zusätzliches Baugrundstück entstehen kann.

Der ursprünglich festgesetzte öffentliche Extensivrasen sollte als Ausgleich dienen. Da jedoch ein erheblicher Kompensationsüberschuss vorhanden ist, wird diese Ausgleichsfläche nicht mehr benötigt. Es wird das gesamte Flurstückes 129/24, das bereits teilweise als WA 4 festgesetzt ist, in den Änderungsbereich einbezogen, um eindeutige Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) treffen zu können. Die festgesetzten Parkplätze können entfallen, da an dieser Stelle dafür kein Erfordernis mehr besteht.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Metelsdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2, südlich der Mecklenburger Straße und umfasst die Flurstücke 129/24, 129/25 (teilw.) und 129/51 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Metelsdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2.100 m². Der Geltungsbereich ist in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

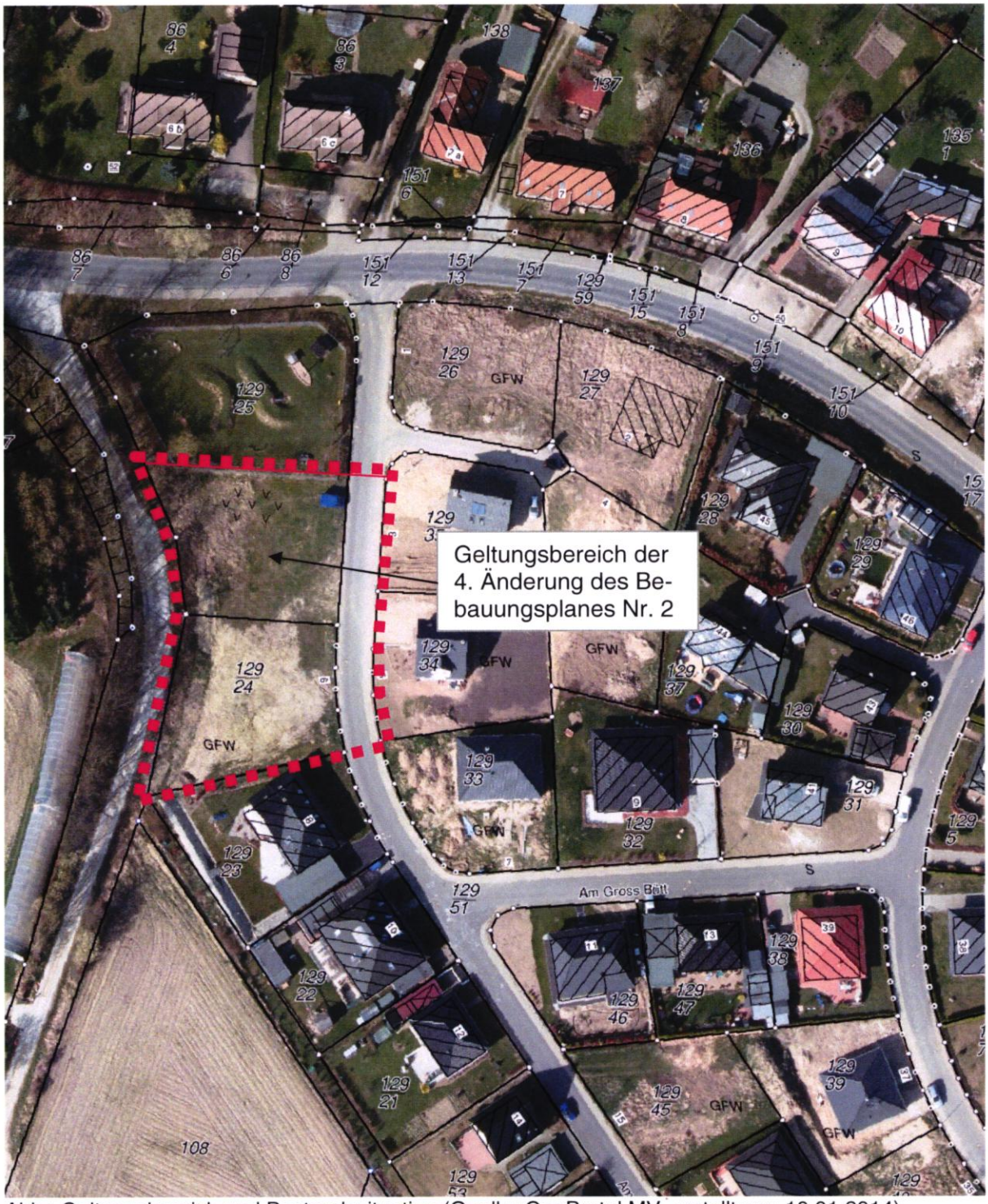


Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Quelle: GeoPortal.MV, erstellt am: 10.01.2014)

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 stimmen daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Die Gemeinde Metelsdorf mit ihren Ortsteilen Metelsdorf, Martensdorf, Schulenbrook und Klüssendorf befindet sich im Stadt-Umland-Raum Wismar. Nordöstlich des Ortsteils Metelsdorf und südwestlich von Klüssendorf befinden sich Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Metelsdorf über die Zugehörigkeit zum Stadt-Umland-Raum Wismar hinaus, keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Metelsdorf dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat.

Insbesondere für die Gemeinden im ländlichen Bereich gilt, dass eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden soll und dass die notwendige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden soll. Die Gemeinde Metelsdorf kommt diesem raumordnerischen Anspruch nach, in dem sie mit der hier vorgelegten Satzung innerörtliche Flächen bzw. Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung innerhalb des Eigenbedarfs sichert. Dies beinhaltet auch eine partielle Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen.

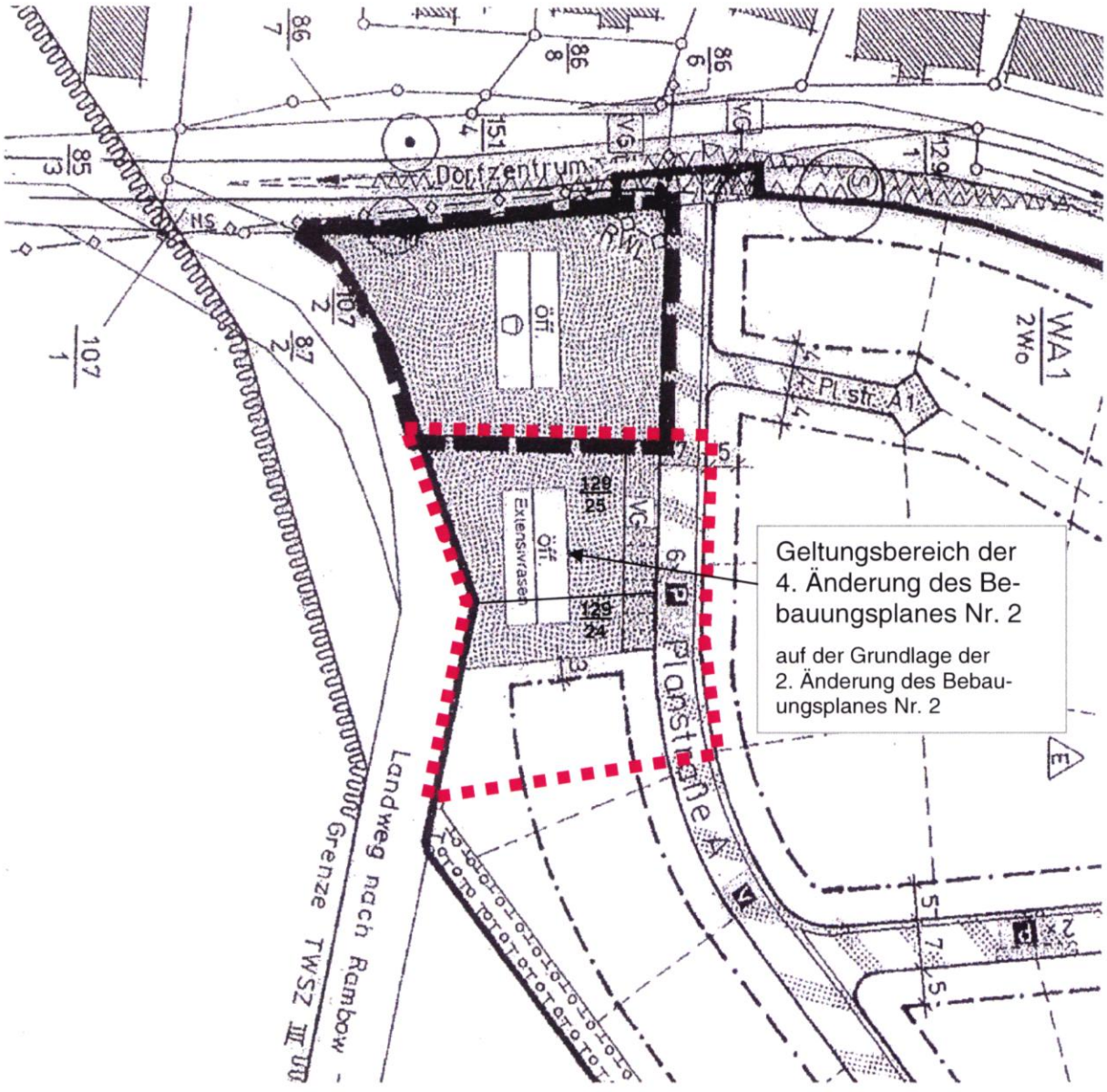
Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Metelsdorf, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000, der Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie der Bebauungsplan Nr. 2 verwendet.

4. Bebauungskonzept

4.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2, südlich der Mecklenburger Straße in der Ortslage Metelsdorf. Die Fläche grenzt nördlich unmittelbar an den vorhanden Spielplatz an, der Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 war. Südlich befindet sich ein bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebautes Wohngrundstück. Die Fläche selbst ist ungenutzt.

4.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



Das städtebauliche Konzept der Gemeinde für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohngebiet Metelsdorf Süd" sieht vor, die vorhandene Bebauung entlang der Straße "Am Gross Bütt" bis zum vorhandenen Spielplatz fortzuführen bzw. geringfügig um einen zusätzliche Bauplatz zu ergänzen. Ein weiteres einbezogenes Grundstück, für das bereits Baurecht besteht, kann aufgrund der Festsetzungen der 4. Änderung zweckmäßiger bebaut werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise des Bebauungsplans Nr. 4 gelten für den Änderungsbereich uneingeschränkt weiter. Lediglich das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 4) wird bis zur Spielplatzfläche erweitert. Entsprechend werden auch die Baugrenzen angepasst. Die Festsetzungen sehen eine maximal eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Der Höhenbeschränkung von baulichen Anlagen dienen die Festungen der Traufhöhe von max. 4,00 m und der Firsthöhe von max. 9,5 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Auch die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort. Diese begründen sich mit dem Ziel, die geplante Bebauung, entsprechend dem ländlichen Charakter des Standortes, städtebaulich sinnvoll in das Ortsbild einzufügen. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das gewünschte Ortsbild sichern.

4.4 Verkehrserschließung

Die privaten Grundstücksflächen sind direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Am Gross Bütt" angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. 2 dargestellten öffentlichen Stellflächen entfallen in der vorliegenden Planung, da sie nicht mehr notwendig sind. Die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger ist sichergestellt.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt rd. 0,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.760
Verkehrsfläche	350
$\sum$	2.110

6. Betrachtung der Umweltbelange

6.1 Darstellung Eingriff/ Ausgleich

Mit der 4. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Fläche überplant, die im ursprünglichen B-Plan als Ausgleichsfläche „Extensivrasen" dargestellt. Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes fand für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Anwendung.

Vor dem Eingriff (Ursprungsbebauungsplan)

Ackerfläche	59.600 m² x 0,2 Pkt.	11.920 Pkt.
Soll	2.700 m² x 1,0 Pkt.	2.700 Pkt.
Bestand		**14.620 Pkt.**

Nach dem Eingriff mit den ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen (Ursprungsbebauungsplan)

Private Grünflächen	18.024 m² x 0,4 Pkt.	7.209,6 Pkt.
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensive Grünlandfläche	21.700 m² x 0,7 Pkt.	15.190 Pkt.
Soll	2.700 m² x 1,0 Pkt.	2.700 Pkt.
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1230 m² x 0,7 Pkt.	861 Pkt.
Planung		**25.960,6 Pkt.**

Im Rahmen der 2. Änderung wurde bereits ein Teil dieser Rasenfläche als Spielplatz umgewidmet.

Überplanungen

Extensivrasen(gesamt)		2.000 m²
2. Änderung	Teilumwidmung in Spielplatz	1.300 m²
4. Änderung	Umwidmung in WA	**700 m²**

Eine Fläche von 700 m² des Extensivrasens, welche Bestandteil der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen waren, wird überplant. Es damit geht ein Punktwert von 490 Pkt. (700 m² x 0,7 Pkt.) der ursprünglichen Ausgleichsfläche verloren.
Mit der hier betrachteten Planung kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 40% des Baugrundstückes kommen. Diese werden ebenso berücksichtigt. Um eine Vergleichbarkeit zu der ursprünglichen Planung zu ermöglichen wurde die Berechnungsmethodik beibehalten.

Versiegelung – 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2

Bebaute Fläche Planung 700 m² (GRZ= 0,4)	280 m²	0,7 Pkt.	196 Pkt.
Zusätzliche Versiegelung			**196 Pkt.**

Zusammenstellung - Kompensationsbedarf

Ursprungsplanung - Ausgleich	25.960,6 Pkt.
Ursprungsplanung – Eingriff	14.600 Pkt.
4. Änderung – Verlust Ausgleichsfläche	490 Pkt.
4. Änderung- Versiegelung neu	196 Pkt.
Kompensationsüberschuss	**10.674,6 Pkt.**

Die Maßnahme wird damit als vollständig ausgeglichen betrachtet. Mit der Rechtskraft der 4. Änderung verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 10.674,6 Punkten.

6.2 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht handelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist überwiegend von Verkehrswegen und weiterer Wohnbebauung umgrenzt. Die Fläche ist Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes und wurde als „Extensivrasen" ausgewiesen.
Generell wird dem Plangebiet aufgrund der umliegenden anthropogenen Beeinträchtigungen eine geringe Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz zugeordnet. Es sind nur störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes (hauptsächlich: Brutvögel) zu erwarten. Im Rahmen der Umsetzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 kann es zu baudingten Störungen kommen. Diese werden als temporär und damit nicht erheblich betrachtet. Im Zuge der Baufeldfreimachung sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund von Größe und Ausmaß der Planung sowie der vorhandenen Beeinträchtigungen durch beispielsweise Verkehrswege als unerheblich eingeschätzt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind im Rahmen der erfolgten Erschließung und Bebauung neu errichtet worden. Für die leitungsgebundenen Energiearten existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Straße "Am Gross Bütt".
Bei Veränderungen im Bestand sind die Beteiligten frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.
Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.
Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Das Löschwasserkonzept des vorhandenen Wohngebiets gilt auch für die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 unverändert fort. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das in der Straße "Am Gross Bütt" liegende Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem wurde in der Vergangenheit vom Zweckverband Wismar neu errichtet.

Das bestehende Konzept zur Regenwasserentsorgung gilt weiterhin.

7.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt.

7.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet. Die Flächeneigentümer haben dazu ihre Müllbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen am Straßenrand abzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde keine Altlasten in dem Plangebiet bekannt.

Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

7.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wurde bereits durch die Deutsche Telekom AG realisiert. Eventuelle Erweiterungen sind mit der Telekom frühzeitig abzustimmen.

8. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 unter den Hinweisen genannt.

9. Immissionsschutz

Aufgrund des Abstandes der Änderungsflächen zur Mecklenburger Straße, sind keine Belastungen des Plangebiets zu erwarten. Der vorhandene Spielplatz wird nicht betrachtet, da gemeinhin das Kinderspiel in einem Wohngebiet keine belastende Lärmquelle darstellt.

10. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz. Das Flurstück 129/24 befindet sich im privaten Besitz, das Flurstück 129/25 befindet sich im öffentlichen Besitz. Die Verkehrsfläche befindet sich ebenfalls im öffentlichen Besitz.

11. Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass vereinzelt Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

12. Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen und über den Grundstücksverkauf refinanziert.

Gemeinde Metelsdorf, den 11.7.14

GEMEINDE METELSDORF
LANDKREIS MECKLENBURG

Der Bürgermeister