

# GEMEINDE METELSDORF



## BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet an der  
Mecklenburger Straße"

Satzungsbeschluss am 26.07.2006

# Gemeinde Metelsdorf – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße"

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsziele	1
1.2 Lage und Geltungsbereich	1
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	2
<b>2. Bauungskonzept</b>	<b>3</b>
2.1 Bisherige Nutzung	3
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
2.3 Örtliche Bauvorschriften	4
2.4 Verkehrserschließung	5
2.5 Grünordnungsplanung	5
2.6 Flächenbilanz	5
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	5
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	6
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
3.4 Energieversorgung	7
3.5 Abfallentsorgung / Altlasten	7
3.6 Telekommunikation	7
<b>4. Bodendenkmale</b>	<b>7</b>
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>7. Sonstiges</b>	<b>8</b>
<b>8. Planungskosten</b>	<b>8</b>

## Umweltbericht

<b>I. Einleitung</b>	<b>9</b>
I.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	9
I.2 Ziele des Umweltschutzes	9
I.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	11
I.3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
I.3.2 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik	11

<b>II.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
II.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
II.2	Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
II.3	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	15
II.4	Planungsalternativen	18
<b>III</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>18</b>
III.1	Verfahren der Umweltprüfung	18
III.2	Monitoring	19
III.3	Zusammenfassung	19

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsziele**

Die Gemeinde Metelsdorf hat im November 2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Wohngebiet an der Mecklenburger Straße" beschlossen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern, die sich hinsichtlich der äußeren Gestalt an die benachbarte Bebauung anpassen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (VE-Plan 4) verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bauliche Nutzung auf der Ostseite der Mecklenburger Straße abschließend zu ordnen. Die östliche Grenze der baulichen Nutzung wird damit durch eine Linie, ausgehend von der Blockbebauung am Dorfplatz, über die vorhandene Bebauung des VE-Planes Nr. 1, zum vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück 3/4 bestimmt. Die Siedlungsentwicklung ist damit zum Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben" eindeutig begrenzt. Die geplante Bebauung in der "zweiten Reihe" kann in diesem Bereich der Ortslage Metelsdorf als üblich angesehen werden, da diese sowohl westlich der Mecklenburger Straße als auch südlich des Gemeindebüros realisiert wurde. Sie dient darüber hinaus auch der Nutzung von innerörtlichen Brachflächen, da eine ausschließlich straßenbegleitende Bebauung an dieser Stelle nicht in der Lage wäre, die für das Ortsbild wichtige Pflege und Nutzung der tiefen Grundstücke sicherzustellen.

Die Planung in Metelsdorf wird erforderlich, da die Gemeinde vor einigen Jahren eine Abrundungssatzung beschlossen hat, die sich ausschließlich auf die straßenbegleitende Bebauung konzentriert, die besonderen Gegebenheiten im zentralen Bereich der Ortslage aber nicht berücksichtigt. Derzeit ist damit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 planungsrechtlich weitgehend als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das naheliegende Instrument der Änderungssatzung steht im Zusammenhang mit der Abrundungssatzung nicht zur Verfügung. Im Einvernehmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg bleibt daher die Abrundungssatzung unverändert bestehen. Die rechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sollen durch die Erarbeitung des vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Vorhabenträger, Herr Ludwig Wenzel, Dammweg 8, 23972 Metelsdorf, hat aus diesem Grund bei der Gemeinde Metelsdorf den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Gemeinde hat nach pflichtgemäßen Ermessen entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen und mit diesem Instrument den Bereich östlich der Mecklenburger Straße, zwischen dem Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 1 und der vorhandenen Wohnbebauung auf dem Flurstück 3/4 zu überplanen. Die im Zusammenhang mit dem Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen in direkter Nachbarschaft der geplanten Gebäude realisiert werden. Es ist geplant, innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Anschluss an ein vorhandenes und als zu erhalten festgesetztes Feldgehölz, eine Streuobstwiese anzulegen.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Mecklenburger Straße, westlich der Anlagen einer Kleintierhaltung, südlich der Kleingartenanlage sowie der vorhandenen Wohnbebauung am Dorfplatz (Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 1) und nördlich eines

Wohnhauses einschließlich der Anlagen einer Kleintierhaltung und umfasst die Flurstücke 3/10 (teilw.), 3/11 und 3/12 der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4200 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet dabei auch die erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen.

### **1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan, und Raumordnung**

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen als Wohnbauflächen (W) aus. Die Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 stimmen daher mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes überein. Aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und der signifikanten Unterschiede bezüglich des Maßstabes im Verhältnis zum Bebauungsplan reicht das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet teilweise ca. 15 m in die im F-Plan ausgewiesene Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hinein. Diese Fläche ist gleichzeitig Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wallenstein-graben". Die Abgrenzung des VE-Planes Nr. 4 ergibt sich aus der im Gelände erkennbaren, tatsächlichen Nutzung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass der VE-Plan Nr. 4 als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet werden kann. Ein erneutes Verfahren zur Herauslösung der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nach Auffassung der Gemeinde aus Gründen der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 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 Ordnungsraum Wismar. Gleichzeitig gehört die Gemeinde zum Verflechtungsbereich des Ländlichen Zentralortes Dorf Mecklenburg.

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 o.g. Zugehörigkeit zum Ordnungsraum Wismar bzw. zum Ländlichen Zentralort Dorf Mecklenburg keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Metelsdorf dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung soll den Zentralen Orten und den Siedlungsschwerpunkten in den Ordnungsräumen vorbehalten bleiben.

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 vorbereitet.

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 Teilungsplan des Vermessungsbüros Kattner im Maßstab 1:500 vom 26.08.2005 verwendet.

## **2. Bebauungskonzept**

### **2.1 Bisherige Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, östlich der Mecklenburger Straße in der Ortslage Metelsdorf. Der Geltungsbereich des von der Gemeinde 2003 beschlossene VE-Plan Nr. 1 grenzt im Norden unmittelbar an. Das überplante Gebiet ist dabei Teil einer größeren Fläche, die in den zurückliegenden Jahren als Brache bzw. als Fläche für die Haltung von Nutztieren (Schafe und Hühner) zu definieren war. Auf der Fläche stand bis zum Jahr 1996 ein großes, reetgedecktes Hallenhaus. Aufgrund der maroden Bausubstanz wurde dieses Gebäude niedrigerissen. Die erheblichen Mengen an Bauschutt wurden in den letzten Jahren sukzessive abgetragen, jedoch befinden sich bis zum heutigen Tage noch nennenswerte Schuttreste, die teilweise zu einem großen Haufen zusammentragen, teilweise flächig verteilt wurden, im Plangebiet. Die Schuttmengen sind mittlerweile überwachsen, die Ablagerungsorte jedoch noch leicht erkennbar.

Soweit möglich, wurde das Gebiet seit dem Gebäudeabriss regelmäßig gemäht, bzw. durch die Verwendung von transportablen Zäunen als Weidefläche genutzt.

In jüngster Vergangenheit wurde die brach liegende Fläche parzelliert und die beiden an der Straße liegenden Grundstücke verkauft. Diese beiden Grundstücke werden durch den Geltungsbereich der Abrundungssatzung abgedeckt, so dass zum jetzigen Zeitpunkt bereits mit der Erstellung eines Gebäudes begonnen wurde.

### **2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Grenze der baulichen Nutzung in Richtung Außenbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet wird östlich der Ortsdurchgangsstraße von einer Linie bestimmt, die den Geschosswohnungsbau am Ortseingang mit dem vorhandenen Wohngebäude kurz vor der Brücke über den Zufluss zum Wallensteingraben verbindet. Östlich dieser Linie befindet sich außer einer Garagenanlage an den Wohnblocks nur noch die Kleingartenanlage sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiese, die böschungsartig in Richtung Wallsteinniederung abfällt.

Die im Umfeld vorhandenen Gebäude sind - mit Ausnahme der Wohnblocks und der Gemeindebaracke - in jüngster Vergangenheit errichtete, eingeschossige Wohngebäude. Daher soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 eine entsprechende bauliche Nutzung der bislang brachliegenden Fläche ermöglicht werden. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es dient damit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Einrichtungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im Bebauungsplan als generell nicht zulässig definiert.

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen von 7,5 m bzw. 3,5 m dienen insbesondere der landschaftsbildverträglichen Einordnung der Gebäude in das Umfeld. Die Höhenangaben orientieren sich an den Höhen der vorhandenen Wohngebäude nördlich und westlich des Plangebietes. Sie ermöglichen das geplante Vorhaben und sorgen für einen sanften Übergang zum Kleingartengelände bzw. zur freien Landschaft.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die geplante Bebauung, entsprechend dem ländlichen Charakter des Standortes, städtebaulich sinnvoll in das Ortsbild einzufügen. Daher werden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger 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.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mit roten, rotbraunen, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Betonpfannen auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Grasdächern. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude können auch als nicht reflektierende Metaldächer ausgebildet werden. Flachdächer sind, mit Ausnahme von Carports und Nebenanlagen, generell unzulässig.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in echtem Fachwerk oder in Kombination der genannten Arten zulässig. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassadenteile ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Dächer oder Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist unzulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Mit der Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen bzgl. der Einfriedungen wird ein für das Ortsbild wichtiges Element geschaffen. Dem Ziel, den dörflichen Charakter des Ortsteils Metelsdorf zu bewahren, dienen die Festsetzungen, dass innerhalb des Satzungsbereiches Einfriedungen unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Latung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen auszubilden sind.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist unter Aspekt der Begrenzung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ausdrücklich zulässig.

## 2.4 Verkehrserschließung

Die privaten Grundstücksflächen sind über eine private innere Erschließung mit einer Breite von 4,0 m direkt an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Notwendige Stellflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten. Der Vorhabenträger stellt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Erreichbarkeit der überplanten Flächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger sicher.

## 2.5 Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung umfasst v.a. die Freiflächengestaltung innerhalb des Plangebietes. Die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht wird im Sinne der Novelle des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 im Rahmen des Umweltberichtes zu dieser Begründung abgearbeitet.

Mit Beginn des Aufstellungsverfahrens zum VE-Plan Nr. 4 wurde für das gesamte Plangebiet eine naturräumliche Bestandserfassung durchgeführt (vgl. Kap. II.1). Dabei wurde deutlich, dass höherwertige Gehölzbestände, mit Ausnahme einer ca. 50 Jahre alten Esche, nur östlich der ausgewiesenen Bauflächen auf der Böschungfläche in Richtung Wallensteinniederung vorzufinden sind. Innerhalb des Baugebietes geht die Planung von einem nahezu vollständigen Verlust der z.Zt. dort vorhandenen Biotopformen aus. Diese Annahme wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Umweltbericht) berücksichtigt.

## 2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt rd. 0,42 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung VE-Plan Nr. 4	Flächengröße ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1560
private innere Erschließung als Teil des WA	170
Ausgleichsflächen	800
sonstige Grünflächen	1675
Σ	4205

## 3. Ver- und Entsorgung

### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind neu zu errichten. Für die leitungsgebundenen Energiearten existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Mecklenburger Straße.

Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, 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

### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung in der Mecklenburger Straße sichergestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf. Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der bestehenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung ergeben, sind gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG) einzuhalten. 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. Der Baubeginn ist rechtzeitig, i.d.R. mindestens zwei Wochen vorher, dem Zweckverband anzuzeigen.

Für die Erstbrand- sowie Dauerbrandbekämpfung ist die Wasserentnahme aus dem rd. 50 m westlich des Plangebietes liegenden Feuerlöschteich vorgesehen. Der an der Mecklenburger Straße liegende Teich ist mit einer Löschwasserentnahmestelle ausgerüstet und für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser konzipiert. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nach Durchführung des Vorhabens 2 Einfamilienhäuser an der privaten inneren Erschließung anliegen und die beiden westlichen Gebäude von der Mecklenburger Straße angefahren werden können, erscheint die Ausbildung einer Wendeanlage für Feuerwehrfahrzeuge am Ende des Weges unverhältnismäßig. Das Löschwasserkonzept sowie die Regelung der Befahrbarkeit wurde mit der Feuerwehr Dorf Mecklenburg und dem zuständigen Wehrführer abgestimmt. Im Falle eines Brandes wird die Feuerwehr voraussichtlich mit ihren Fahrzeugen nicht in den privaten Weg hineinfahren, sondern die Fahrzeuge an der Mecklenburger Straße positionieren. Kleinere Rettungsfahrzeuge wie Krankenwagen u.a. können die jeweiligen Grundstückszufahrten zum Wenden benutzen.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Über das in der Mecklenburger Straße liegende bzw. in dem privaten Wohnweg zu erstellende Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser zentral entsorgt. Das Kanalsystem wurde in jüngerer Vergangenheit vom Zweckverband Wismar neu errichtet.

Das Konzept zur Regenwasserentsorgung basiert auf den Ergebnissen zweier Bodengutachten, die jeweils im Zusammenhang mit dem VE-Plan Nr. 1 erarbeitet wurden. Die Gutachter stellen übereinstimmend fest, dass unter einer geringmächtigen Schicht aus Mutterboden und Lehm gewachsener Baugrund anzutreffen ist. Dieser besteht in der oberen Ebene aus gering organischem Geschiebelehm. In darunter liegenden Schichten wird toniger und schluffiger Geschiebelehm angetroffen. Ab einer Tiefe von 0,50 m bis 1,0 m wird in beiden Baufeldern auftretendes Schichtenwasser festgestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des hier behandelten VE-Planes Nr. 4 unmittelbar an die untersuchten Flächen angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass die Angaben zu den Bodenverhältnissen übertragbar sind.

Die Ergebnisse der Gutachten führen zu der Feststellung, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Bauflächen nicht zur Versickerung zu bringen ist. Das Regenwasserkonzept sieht daher vor, das anfallende unbelastete Regenwasser abzuführen und in die örtliche Vorflut einzuleiten.

Dazu soll das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser über eine im Wohnweg zu verlegenden Leitung in den Straßengraben geleitet werden, der direkt vor dem

Plangebiet verläuft. Der Straßengraben besitzt ein ausreichendes Gefälle in südliche Richtung und entwässert in den Zufluss des Wallensteingrabens. Der Vorhabenträger hat ein geeignetes Tiefbaubüro beauftragt, die hydraulischen Voraussetzungen für dieses Regenwasserkonzept zu überprüfen. Das Büro kommt zum Ergebnis, dass die Einleitung des anfallenden Regenwassers ohne Probleme möglich ist. Für dieses Entwässerungskonzept ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde bei Landkreis Nordwestmecklenburg einzuholen.

### **3.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur im direkten Umfeld des Planungsgebietes kann von einer gesicherten Stromversorgung ausgegangen werden. Eine Erdgasversorgung besteht derzeit nicht.

### **3.5 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. Die Frage möglicher Altlasten wird jedoch mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange abschließend geklärt.

### **3.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Deutsche Telekom AG realisiert, mit der Baumaßnahmen und Anschlussbedingungen frühzeitig abzustimmen sind.

## **4. Bodendenkmale**

Derzeit sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

## **5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt zwischen rd. 150 m und rd. 200 m von der Bundesstraße 208 entfernt. Aufgrund der Ortsdurchfahrt und der 90°-Grad-Kurve, die die Bundesstraße an dieser Stelle beschreibt, beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Weiterhin befinden sich zwischen Baugebiet und Bundesstraße mehrere Gebäude, darunter mehrgeschossige Wohnblocks.

Aufgrund dieser Situation kommt es zu einer zusätzlichen abschirmenden Wirkung, so dass davon auszugehen ist, dass von der Bundesstraße keine Lärmimmissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken werden, die die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet überschreiten.

Der Mindestabstand von der Mecklenburger Straße beträgt zum Plangebiet 35 m bis 40 m. Auch in diesem Bereich werden sich zukünftig zwischen dem Straßenkörper und der geplanten Bebauung zwei Gebäude mit abschirmender Wirkung befinden. Eines dieser Gebäude befindet sich zur Zeit im Bau, das zweite Gebäude wird in naher Zukunft errichtet.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass nach den Festsetzungen der DIN 18005 Teil 1 davon ausgegangen werden kann, dass auf den von der Schallquelle abgewandten Seite eines Hauses ohne rechnerischen Nachweis mit einem um 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden kann.

Nach dieser überschlägigen Prüfung geht die Gemeinde davon aus, dass aus Sicht des Immissionsschutzes bei der vorgelegten Planung keine weiteren Belange zu berücksichtigen sind. Daher beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor solchen Einwirkungen. Die Aussagen der Gemeinde zum Immissionsschutz werden von der unteren Naturschutzbehörde, Sachbereich Immissionsschutz, mit getragen.

#### **6. Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer vertraglich gesichert.

#### **7. 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.

#### **8. Planungskosten**

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Dieser hat mit der Gemeinde Metelsdorf einen entsprechenden Durchführungsvertrag geschlossen. Die Gemeinde wird von allen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplan stehen, freigehalten.

## **Umweltbericht**

### **I. Einleitung**

#### **I.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Metelsdorf hat im November 2005 der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Wohnbebauung an der Mecklenburger Straße" beschlossen. Das Ziel des VE-Planes Nr. 4 besteht in der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern in der Ortslage Metelsdorf. Die als allgemeines Wohngebiet überplante Fläche ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu charakterisieren.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 (VE-Plan 4) beabsichtigt die Gemeinde, die bauliche Nutzung auf der Ostseite der Mecklenburger Straße abschließend zu ordnen. Die östliche Grenze der baulichen Nutzung wird damit durch eine Linie, ausgehend von der Blockbebauung am Dorfplatz, über die vorhandene Bebauung des VE-Planes Nr. 1, zum vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück 3/4 bestimmt. Die Siedlungsentwicklung ist damit zum Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben" eindeutig begrenzt. Die geplante Bebauung in der "zweiten Reihe" kann in diesem Bereich der Ortslage Metelsdorf als üblich angesehen werden, da diese sowohl westlich der Mecklenburger Straße als auch südlich des Gemeindebüros realisiert wurde.

Die Planung in Metelsdorf wird erforderlich, da die Gemeinde vor einigen Jahren eine Abrundungssatzung beschlossen hat, die sich ausschließlich auf die straßenbegleitende Bebauung konzentriert, die besonderen Gegebenheiten im zentralen Bereich der Ortslage aber nicht berücksichtigt. Derzeit ist damit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das mögliche Instrument der Änderungssatzung steht im Zusammenhang mit der Abrundungssatzung nicht zur Verfügung. Im Einvernehmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg bleibt daher die Abrundungssatzung unverändert bestehen. Die rechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sollen durch die Erarbeitung des vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

#### **I.2 Ziele des Umweltschutzes**

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wird eine Fläche bebaut, die bis 1996 mit einem für die mecklenburgische Landschaft typischen Hallenhaus sowie den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut war. Nach dem Abriss der Gebäude ist die Fläche derzeit unbebaut. Auf die zurückliegende Nutzung weisen noch im Gebiet liegende Bauschuttmengen hin. Im Norden, Westen und Süden reicht die Bebauung der benachbarten Grundstücke bis an das Plangebiet heran. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben". Der Geltungsbereich liegt des Weiteren innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als Intensivgrünland anzusprechen. Innerhalb der Fläche befindet sich eine rd. 50 Jahre alte Esche. Ziel der Planung ist u.a. der Erhalt des Baumes. Innerhalb des Intensivgrünlandes befinden sich die erwähnten Bauschuttreste.

Im Osten des Plangebietes, bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, befindet sich auf einer in Richtung Wallensteininniederung abfallenden Fläche eine ca. 10

m breite und ca. 50 m lange Feldhecke aus einheimischen Gehölzen. Diese Gehölzstruktur ist zu erhalten und wird daher im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen 13.2.2 gekennzeichnet.

Durch das beschriebene Vorhaben erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Darüber hinaus soll sich das Baugebiet landschaftlich einfügen und zu keinen nachhaltigen Störungen insbesondere des Landschaftsschutzgebietes führen.

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens wurde eine umfangreiche Erfassung des naturräumlichen Bestandes durchgeführt. Sie dient als Grundlage für die Bewertung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie für die zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als Baufläche ausgewiesen und insofern eine Vorprüfung der Umweltbelange vorgenommen. Nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet mit den Ausgleichsflächen innerhalb des nach § 23 LNatG M-V unter besonderen Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes LSG Wallensteingraben liegt. Ein Verfahren zum Herauslösung des Plangebietes ist nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, da lediglich die erforderlichen Ausgleichsflächen in das LSG gelegt wurden. Mit der Festsetzung einer Streuobstwiese wird die betreffende Fläche, wie im F-Plan dargestellt, im Sinne des Naturschutzes entwickelt.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde für die Einbeziehung der LSG-Flächen eine Ausnahmegenehmigung nach § 66 Abs. 1 LNatG M-V beantragen.

Aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und der signifikanten Unterschiede bezüglich des Maßstabes im Verhältnis zum Bebauungsplan reicht das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet im Mittel ca. 15 m in die im F-Plan ausgewiesene Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hinein. Diese Fläche ist gleichzeitig Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wallensteingraben". Die Abgrenzung des VE-Planes Nr. 4 ergibt sich aus der im Gelände erkennbaren, tatsächlichen Nutzung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass der VE-Plan Nr. 4 als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet werden kann. Ein erneutes Verfahren zur Herauslösung der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nach Auffassung der Gemeinde aus Gründen der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die Berücksichtigung von ehemals bebauten Flächen, durch die eindeutige Trennung zwischen Ortslage und LSG sowie durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen bezgl. der örtlichen Bauvorschriften wird das Landschaftsbild in der Ortsrandlage berücksichtigt.

Das Plangebiet wird von der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der Europäischen Union nicht berührt. Vogelschutzgebiete (SPA), die nach den Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen werden, werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

### **I.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung**

#### **I.3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7 wird für städtebauliche Projekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine Grundfläche von 100000 m<sup>2</sup> oder mehr, den Schwellenwert für eine Vorprüfung bildet eine Grundfläche von 20000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100000 m<sup>2</sup>. Beide Schwellenwerte werden im vorliegenden Bebauungsplan unterschritten.

Die Gemeinde Metelsdorf stellt daher fest, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 keine Vorprüfung des Einzelfalls und keine UVP erforderlich ist.

#### **I.3.2 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Metelsdorf werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten Tier- und Pflanzenwelt und der unbelebten Landschaftsfaktoren, d.h. Boden, Wasser, Luft und Klima. Auch das Landschaftsbild gehört in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut dazu.

Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Somit wird i.d.R. innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie die Vorgabe wasserdurchlässige Beläge zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordnerischer Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit für den Naturschutz gegenüber der Wertigkeit im Vorein-

griffszustand, sind weitere Kompensationsflächen heranzuziehen und in die Bewertung einzubeziehen.

Als Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dienen die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg- Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999).

## **II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Landschaftsräumlich gehört das Gebiet um Metelsdorf in die Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und Wismarbuch und wird nach der naturräumlichen Gliederung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg der Landschaftseinheit Wismarbuch mit Insel Poel (Gebiets-Nr. 102) zugeordnet.

Das Relief des Nordwestlichen Hügellandes wird durch die Erhebungen der Inneren Hauptendmoräne der Weichsel-Kaltzeit geprägt, die westlich von Wismar und im Klützer Winkel bis in den Küstenraum hineinreicht und die Großlandschaft landeinwärts begrenzt. Das Gebiet ist relativ waldarm. Schwere, fruchtbare Böden ermöglichen eine überwiegend ackerbauliche Nutzung. Im Westen bildet die Heckenlandschaft des Klützer Winkels kulturhistorisch den Übergang zur Knicklandschaft Schleswig-Holsteins. Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht aus subatlantischen Buchenmischwäldern.

Die Landschaft des Plangebietes ist zum Teil Bestandteil des nach § 23 LNatG-MV unter besonderen Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes LSG "Wallenstein-graben". Eine Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG ist jedoch nicht erforderlich, da ausschließlich private Grün- und Ausgleichsflächen in dem bestehenden LSG liegen. Die Bauflächen des VE-Planes Nr. 4 befinden sich außerhalb des Schutzgebietes. Mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspricht die Gemeinde darüber hinaus auch den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und der signifikanten Unterschiede bezüglich des Maßstabes im Verhältnis zum Bebauungsplan reicht das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet im Mittel ca. 10 m in die im F-Plan ausgewiesene Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hinein. Diese Fläche ist gleichzeitig Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Wallenstein-graben". Die Abgrenzung des VE-Planes Nr. 4 ergibt sich aus der im Gelände erkennbaren, tatsächlichen Nutzung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass der VE-Plan Nr. 4 als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet werden kann. Ein erneutes Verfahren zur Herauslösung der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nach Auffassung der Gemeinde aus Gründen der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, östlich der Mecklenburger Straße in der Ortslage Metelsdorf und umfasst eine Fläche von rd. 0,42 ha. Der Geltungsbereich des von der Gemeinde 2003 beschlossene VE-Plan Nr. 1 grenzt im Norden unmittelbar an. Das überplante Gebiet ist dabei Teil einer größeren Fläche, die in den zurückliegenden Jahren als Brache bzw. als Fläche für die Haltung von Nutztieren (Schafe und Hühner) zu definieren war. Auf der Fläche stand bis zum Jahr 1996

ein großes, reetgedecktes Hallenhaus. Aufgrund der maroden Bausubstanz wurde dieses Gebäude niedergerissen. Die erheblichen Mengen an Bauschutt wurden in den letzten Jahren sukzessive abgetragen, jedoch befinden sich bis zum heutigen Tage noch nennenswerte Schuttreste, die teilweise zu einem großen Haufen zusammetragen, teilweise flächig verteilt wurden, im Plangebiet. Die Schuttmengen sind mittlerweile überwachsen, die Ablagerungsorte jedoch noch leicht erkennbar. Soweit möglich, wurde das Gebiet seit dem Gebäudeabriss regelmäßig gemäht, bzw. durch die Verwendung von transportablen Zäunen als Weidefläche genutzt.

Von der Mecklenburger Straße an steigt das Gelände leicht in Richtung Osten an. Den Hochpunkt bildet die Grenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem östlich davon beginnenden LSG Wallensteingraben. Das Gelände fällt danach wieder in Richtung Zulauf zum Wallensteingraben ab. Am Fuß der Böschung geht das Gelände in die Niederung des Wallensteingrabens über.

Um für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannbreite (z.B. Wertstufe 1- 3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und / oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird die Wertstufe 0 vergeben. Den betroffenen Biotoptypen wird ein Kompensationserfordernis zugeordnet.

Bei Kartierungen im zu untersuchenden Gebiet wurden folgende Biotoptypen erfasst:

**Tab. 1: Biotop- u. Nutzungstypen gem. Anlage 9 der Eingriffsregelung**

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	3
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1

### **Mesophiles Laubgebüsch**

Östlich des Hochpunktes fällt das Plangebiet kontinuierlich in Richtung Niederung des Wallensteingrabens ab. Auf der Fläche des abfallenden Intensivgrünlandes befinden sich großwüchsige Sträucher, überwiegend Arten von Haselnuß, Weißdorn und Hartriegel. Das Gehölz besitzt eine Länge von ca. 50 m und eine Breite von ca.

10 m. Die Längenausdehnung erfolgt in Ost-West-Richtung. Am östlichen Ende des Gehölzes befinden sich vereinzelte Obstgehölze.

### **Älterer Einzelbaum**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ca. 50 Jahre alte Esche. Der Baum steht ca. 42 m entfernt von der Mecklenburger Straße und ca. 5 m südlich des Wegeflurstücks 3/11. Damit befindet sich der Baum knapp außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung. Diese definiert an dieser Stelle einen straßenbegleitenden Abschnitt mit einer Tiefe von ca. 40 m als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit unterliegt die Esche der Baumschutzverordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Esche besitzt einen Stammumfang von rd. 2,0 m und einen Kronendurchmesser von rd. 10 m.

### **Intensivgrünland auf Mineralstandorten**

Mit Ausnahme des beschriebenen Laubgehölzes und der älteren Esche wird das gesamte Plangebiet von einem Intensivgrünland geprägt. Insbesondere im Bereich des abgerissenen Hallenhauses wurde die Fläche eingesät. Im Wesentlichen handelt es sich jedoch um artenarmes Dauergrünland, das großflächig von Bauschuttresten durchsetzt ist.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit mehrmals jährlich gemäht, kleinere Flächenanteile wurden entweder beweidet oder mittels versetzbarer Zäune für die Hühnerhaltung genutzt.

## **II.2 Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Bestandsbeschreibungen und die Darstellungen in Tabelle 1 zeigen, dass im weit überwiegenden Teil des Planungsraumes der Biotoptyp 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten vorgefunden wird. Vorbelastungen ergeben sich durch die bereits vorhandene Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft der Fläche und durch die beschriebenen Bauschuttreste.

Die wertvolleren an der östlichen Hangkante gewachsenen Großsträucher werden von der geplanten Errichtung der beiden Wohngebäude nicht berührt.

### Eingriff in das Schutzgut Boden

Für die geplante Errichtung der 2 Wohngebäude wird Grund und Boden in Anspruch genommen und vorhandene Bodenflächen vollflächig versiegelt.

Bei Umsetzung der Planungsabsicht wird eine Gesamtfläche von maximal ca. 360 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Hinzuzurechnen sind des Weiteren Nebenanlagen, für die eine Fläche von 50 % der Gebäudefläche angenommen wird sowie Flächen für die Erschließung. Diese gehen als Teilversiegelung in die Bilanzierung ein. Das geplante Vorhaben führt zu einem Verlust an bislang unversiegelter Fläche. Dieser Flächenverlust wird gemindert, da die vorhandenen Bauschuttreste beräumt werden.

### Eingriff in das Schutzgut Flora, Fauna

Für die Errichtung der Wohngebäude werden weitere Flächen versiegelt, die bislang keiner baulichen Nutzung unterzogen waren. Dadurch entfallen Intensivgrünlandflächen.

### Eingriff in das Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Metelsdorf an der Mecklenburger Straße. Die Ortslage ist beidseitig der Straße bebaut. Die Wohngebäude sind dabei nicht nur straßenbegleitend angeordnet. Von der Mecklenburger Straße abgehende Erschließungsstraßen ermöglichen in weiten Teilen der Ortslage die Bebauung der "zweiten Reihe".

Das Plangebiet stellt sich in der Ortslage als große, brachliegende Baulücke dar, die das Ortsbild negativ beeinflusst. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage, der unmittelbar an die Fläche heranreichenden Bebauung sowie aufgrund des nach Osten hin ansteigenden Geländes ist das sich im Bereich des Wallensteingrabens zeigende Landschaftsbild von der Mecklenburger Straße aus nicht erfahrbar. Daher wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinflusst.

### **II.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch die Inanspruchnahme und Überbauung von Flächen entsprochen, die bereits im Voreingriffszustand deutliche Anzeichen einer ehemaligen Bebauung zeigen. Die folgenden Maßnahmen dienen der weiteren Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Vollständiger Erhalt und Schutz des Laubgebüsches;
- Erhalt der prägenden Esche;
- Räumung der Bauschuttreste;
- Beschränkung der Baufläche auf Bereiche, die bereits durch Nachbargrundstücke baulich geprägt sind;
- Erhalt des Mutterbodens;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste und aufgelockerte Bauweise der Gebäude, Beschränkung der Firsthöhe und Grundfläche;
- Empfehlung zur Nutzung der Sonnenenergie.

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in die nachfolgenden Biotoptypen, so dass ein Biotop- und Funktionsverlust für den Naturhaushalt zu erwarten ist.

**Tab. 2: Eingriffsbewertung**

Maßnahme	Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Ist- Biotop- Wert- stufe nach Anlage 9	Zuschlag für Ver- siegelung	Korrektur- faktor Flä- chenbeein- trächtigungsgrad	Kompen- sationser- fordernis	Flächen- äquivalent für Kom- pensation in m <sup>2</sup>
Versiege- lung für Gebäude und Zufahr- ten lt. GRZ	Inten- sivgrün- land	360	1,0	0,5	0,75	1 fach	405
Versiege- lung für Zufahrten und sonsti- ge Neben- anlagen (50% der GRZ zzgl. Fläche des Wohnwe- ges)	Inten- sivgrün- land	325	1,0	0,2	0,75	1 fach	293
Umwand- lung in Hausgärten	Inten- sivgrün- land	885	1,0	-	0,75	1 fach	664
gesamt							1362

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 entsteht im Plangebiet ein Eingriff in die dort vorkommenden Biotoptypen in Höhe eines Flächenäquivalents von 1362 m<sup>2</sup>. Dieses Flächenäquivalent ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Kompensationsbedarfsmindernd wirkt sich die Anlage der Hausgärten aus, da auf diesen Flächen nicht von einem Biotopvollverlust auszugehen ist.

**Tab. 3: Maßnahmen der Kompensationsbedarfsminderung**

Biotoptyp	Fläche	Biotopwertstufe	Freiraum- beeinträchti- gungs- grad	Kompensationsminderung
Hausgarten	885	0,6	0,75	398

Durch die Anlage von Hausgärten auf Flächen des Intensivgrünlandes wird der in Tabelle 2 ermittelte Kompensationsbedarf um ein Flächenäquivalent von 398 m<sup>2</sup> vermindert. Daraus ergibt sich ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 964 m<sup>2</sup>.

Das Maß des Lebensraumverlustes und insbesondere der Bodenversiegelung bestimmt das Kompensationserfordernis. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" sollten z.B. bislang intensiv genutzte Flächen zum Ausgleich extensiviert oder Pflanzungen mit standortfremden Bestockungen durch das Nachpflanzen standortheimischer Gehölze ersetzt werden.

Die folgenden Maßnahmen sind im Einzelnen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 vorgesehen:

Unmittelbar östlich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes befinden sich weitere Flächen des Flurstücks 3/10 der Flur 1 der Gemarkung Metelsdorf. Diese Flächen sind ebenfalls als Intensivgrünland anzusprechen. Das Grünland wird regelmäßig gemäht und dient in regelmäßigen Abständen der Kleintierhaltung. Nördlich dieser Fläche liegen die dargestellten Kleingartenanlagen.

Es ist vorgesehen, die Fläche aus der intensiven Nutzung dauerhaft herauszunehmen und in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umzuwandeln.

Dazu ist je 75 m<sup>2</sup> Fläche ein regionaltypisches Obstgehölze in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 - 12 cm) und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzmaßnahmen sind folgende Obstbäume zu verwenden:

Malus domestica	Apfel (Altenländer Pfannkuchen, Blenheim, Bohnapfel, Doberaner Renette, Gravensteiner, James Grieve, Ontario)
Pyrus communis	Birne (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne)
Prunus domestica	Pflaume (Anna Späht, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Königin Victoria)
Prunus avium	Süßkirsche (Werdersche Braune, Kaisers Kirsche, Techners Schwarze Knorpel, Schwarze Königin)

Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro qm) mit 5 % Einmischung von Kräutern und Leguminosen zu verwenden. Die jährliche Mahd ist auf dreimal pro Jahr zu beschränken. Der früheste Mahdtermin ist der 15. Juni eines jeden Jahres. Auf Düngung sowie dem Einsatz chemischer Mittel ist grundsätzlich zu verzichten.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist durch Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Trotz der Nähe zu Siedlungsflächen kann ausgeschlossen werden, dass die Kompensationsmaßnahme einem externen Nutzungsdruck unterliegt. Die Fläche ist von der Ortslage nicht einsehbar, ein Betreten ist aufgrund vorhandener Zäune bzw. der Nähe zur Niederung des Wallensteingrabens nicht möglich. Daher kann auf die vollständige Einzäunung der Streuobstwiese verzichtet werden. Aufgrund der Nähe zu den Siedlungsbereichen wird bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahme gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung, Punkt 2.4.1, ein Wirkungsfaktor berücksichtigt. Die Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme reduziert sich damit entsprechend. Der Wirkungsfaktor wird mit 0,75 definiert.

**Tab. 4: Kompensationsmaßnahme**

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- stufe Maß- nahme	Kompen- sationsfa- ktor	Wirkungs- faktor	Flächen- äquiva- lent
Anpflanzung einer Streuobstwiese, bestehend aus regionaltypischen Obstgehölzen und Landschaftsrasen	800	2	2,5	0,75	1500
$\Sigma$					1500

Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf von 964 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent (Tab. 2 und 3) wird durch die geplante Kompensationsmaßnahme mit einem Flächenäquivalent von 1500 m<sup>2</sup> ausgeglichen. Daher sind weitere Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowie die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen ist Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Dieser wird die dauerhafte Nutzung als Ausgleichsfläche durch die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich sichern. Die Durchführung der Sicherung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

#### **II.4 Planungsalternativen**

Die Ausweisung als Baugebiet und die sich daraus ergebende Nutzung wurden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft und genehmigt. Im Mittelpunkt der Planung stand dabei das Ziel der Gemeinde Metelsdorf, die Ortslage städtebaulich sinnvoll abzurunden, bestehende Baulücken zu schließen und die Voraussetzungen zu schaffen, um die teils sehr tiefen Grundstücke einer dauerhaften Nutzung zuzuführen. Weiterhin hat die Gemeinde darauf geachtet, die gegebene Grenzlinie zwischen baulicher Nutzung in der Ortslage und dem sich daran östlich anschließenden LSG einzuhalten. Diese Grenzlinie wird bestimmt durch den Geschosswohnungsbau am Ortseingang, der realisierten Bebauung des VE-Planes Nr. 1 und durch das vorhandene Wohngebäude auf dem Grundstück 3/4 der Gemarkung Metelsdorf. Das Ziel der Variantendiskussion bestand darin, die überplante Fläche weiterhin als Gartenland zu nutzen. Dabei war zu berücksichtigen, dass durch die rechtskräftige Abrundungssatzung bereits Baurecht für eine straßenbegleitende Bebauung geschaffen wurde. Die verbleibenden Flächen waren jedoch zu groß, um sie den direkt an der Straße liegenden Grundstücken als Gartenland zuordnen zu können. Die Folge wäre eine dauerhafte Brachfläche in der zweiten Reihe gewesen. Die Gemeinde kam zu der Ansicht, dass eine solche Brachfläche innerhalb der Ortslage nicht zu vertreten sei.

Unter Zugrundelegung dieser Planungsziele stellt das jetzige Vorhaben eine Flächennutzung dar, die von der Gemeinde Metelsdorf mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt wurde.

### **III. Zusätzliche Angaben**

#### **III.1 Verfahren der Umweltprüfung**

Der Umweltprüfung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zu Grunde. Darin wurden die "Ziele des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau" (EAG Bau) umgesetzt und eingeführt. Die Biotopbewer-

tung basiert auf den "Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Unterlagen zum Flächennutzungsplan, das Regionale Raumordnungsprogramm, der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 (Verwendung der Ergebnisse des Bodengutachtens, Angaben zur Versickerungsfähigkeit), die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Metelsdorf und der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg verwendet. Besondere technische Verfahren, z.B. eigenständiges Bodengutachten, Altlastensanierung u.a. mussten nicht angewendet werden. Der Gemeinde sind keine wesentlichen Belange bekannt, die in der Planung nicht berücksichtigt worden sind.

### III.2 Monitoring

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bauleitplanes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Durchführung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Entwicklung der Umweltziele werden durch die Gemeinde und die zuständige Untere Naturschutzbehörde überwacht. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Metelsdorf abschließend geregelt. Die Gemeinde wird das Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen beauftragen, den Zustand der Kompensationsmaßnahmen alle zwei Jahre zu kontrollieren.

### III.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Metelsdorf beabsichtigt, in der Ortslage Metelsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu schaffen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 ist die Zielstellung verbunden, die bauliche Nutzung auf der Ostseite der Mecklenburger Straße abschließend zu ordnen. Die geplante Bebauung in der "zweiten Reihe" kann in diesem Bereich der Ortslage Metelsdorf als üblich angesehen werden, da diese sowohl westlich der Mecklenburger Straße als auch südlich des Gemeindebüros realisiert wurde. Sie dient darüber hinaus auch der Nutzung von innerörtlichen Brachflächen, da eine ausschließlich straßenbegleitende Bebauung an dieser Stelle nicht in der Lage wäre, die für das Ortsbild wichtige Pflege und Nutzung der tiefen Grundstücke sicherzustellen.

Der VE-Plan Nr. 4 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Die Überprüfung der Umweltbelange führte zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung keine höherwertigen Biotopformen beeinträchtigt werden und dass der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Als Ausgleichsmaßnahme wurde festgesetzt, dass auf dem Flurstück 3/10 eine Streuobstwiese mit einer Gesamtfläche von 800 m<sup>2</sup> anzulegen und diese Fläche mit Landschaftsrasen einzusäen ist. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen dem Eigentümer des Baugebietes und der Gemeinde Metelsdorf im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Gemeinde Metelsdorf wird von den Kosten der Ausgleichsmaßnahme, der Ersatzpflanzung, der Erschließung und der Planung freigehalten.

Metelsdorf, den 26.07.2006

ausgefertigt: 27.7.06



*Gantzkow*  
Gantzkow, Bürgermeisterin

