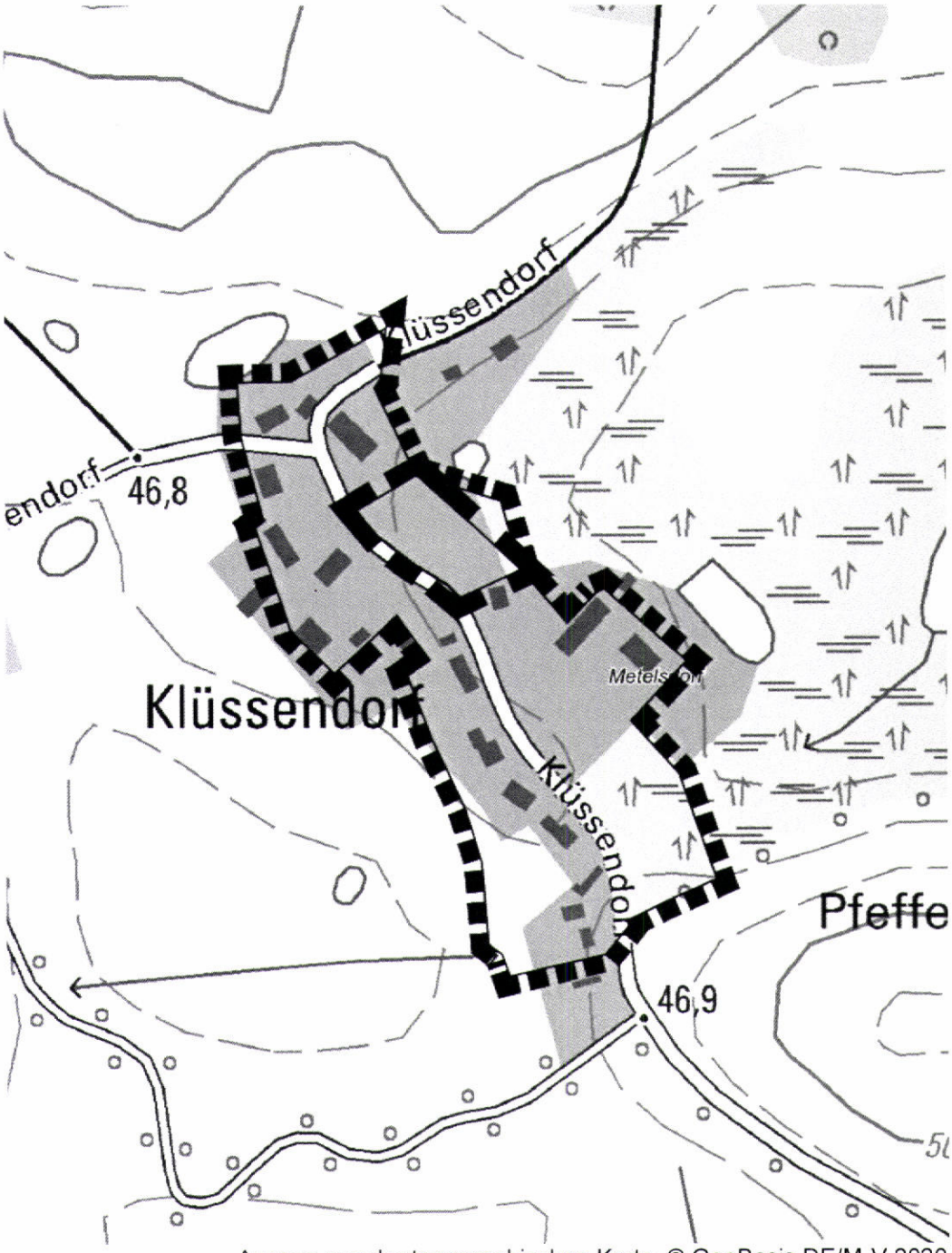


Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

GEMEINDE METELSDORF

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

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

25.08.2020

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

GEMEINDE METELSDORF

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung **2**

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht 5

2. Planungskonzept **5**

2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Ziel der Änderung 5
2.2 Flächenbilanz 6

3. Ver- und Entsorgung **6**

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten **7**

1. Einleitung

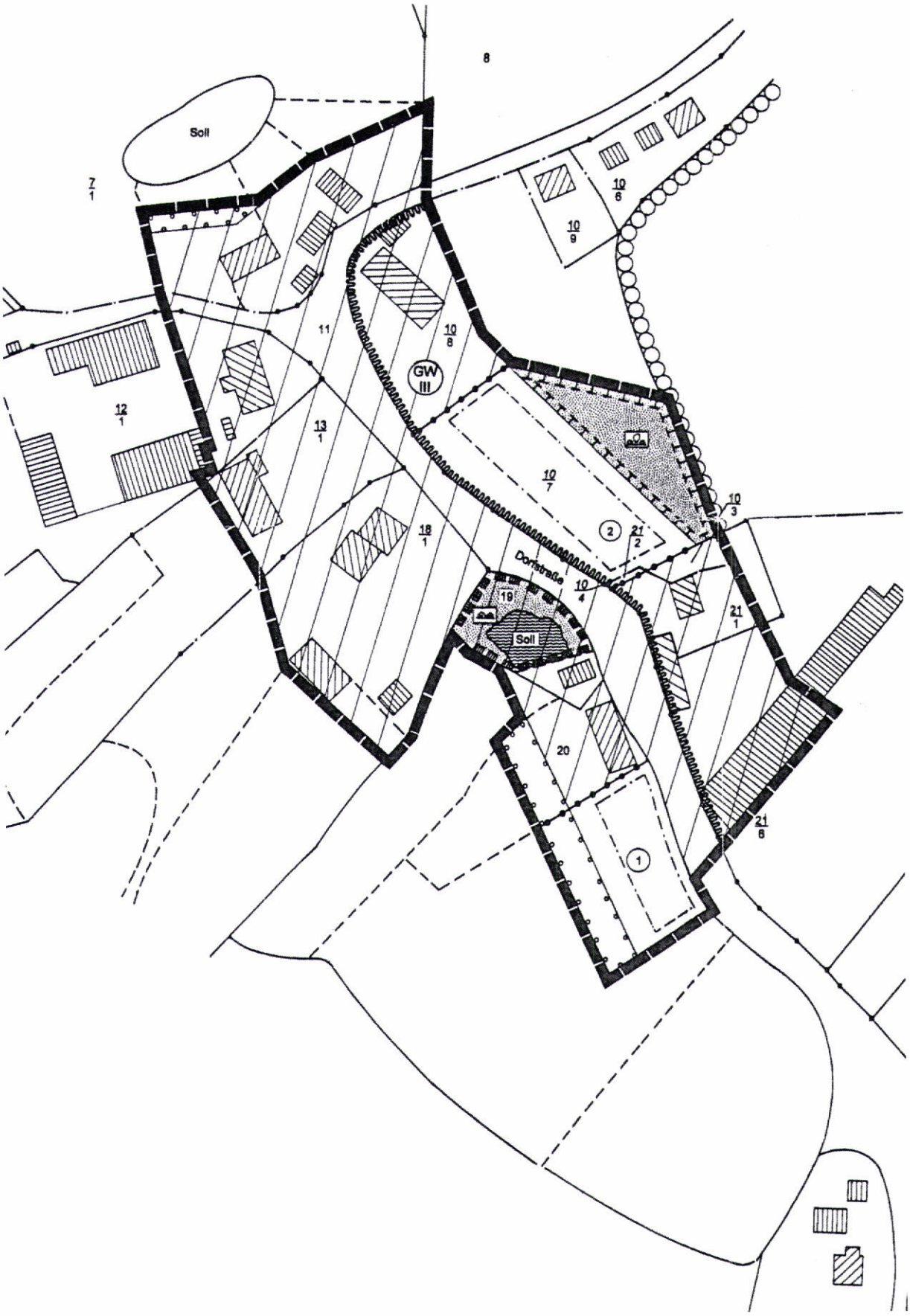
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt seit dem 22.06.2001 über eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf. Die Satzung hat durch eine amtliche Bekanntmachung 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.

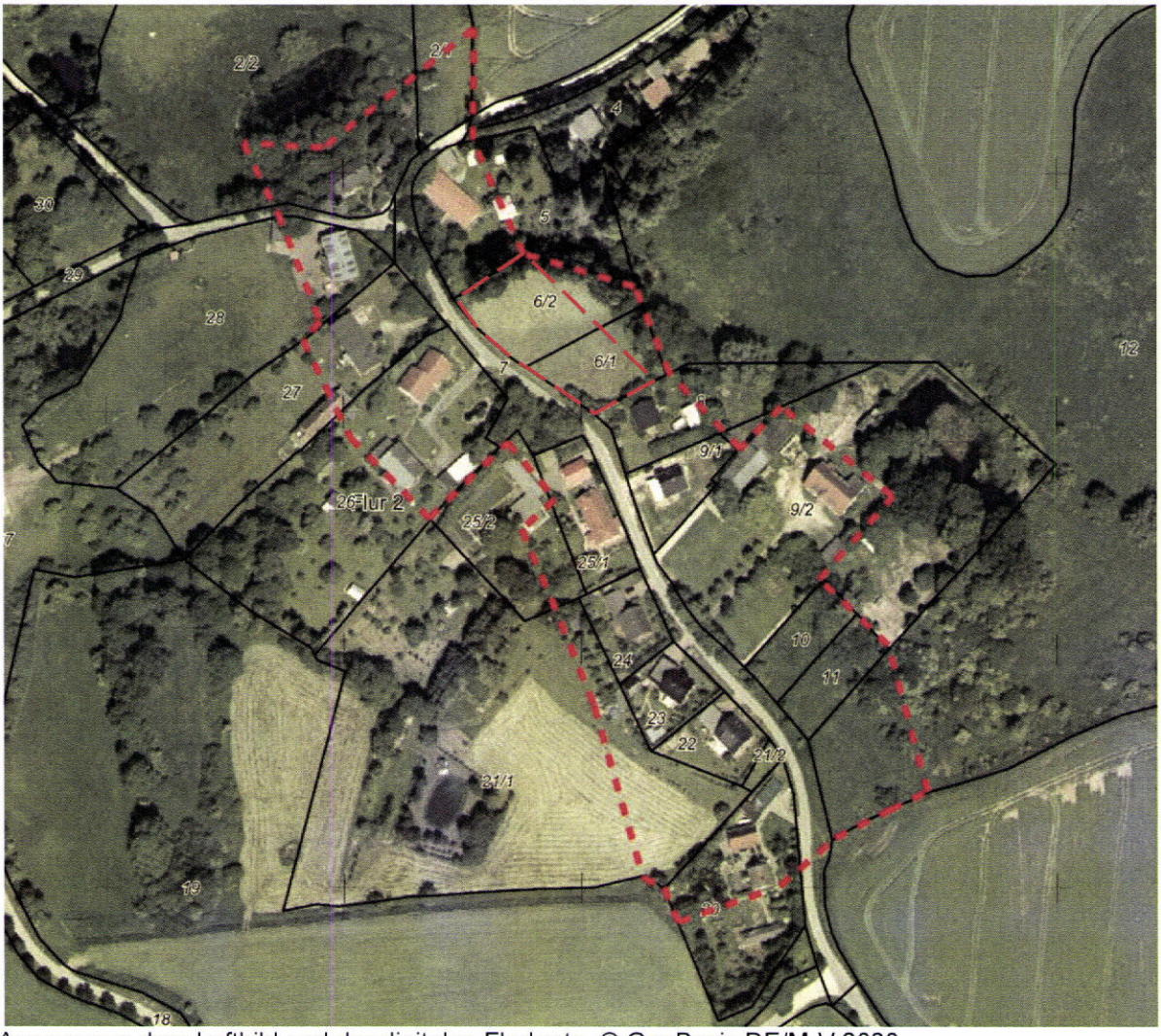
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf hat in ihrer Sitzung am 20.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beschlossen. Am 04.02.2020 fasste die Gemeinde den Satzungsbeschluss. Mit dieser Satzung verfolgte 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.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wurden in die Ursprungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 6 BauGB sowie nach § 86 LBauO aufgenommen. Die Aufnahme geschah mit dem Ziel, die städtebaulichen und architektonischen Eigenarten der Ortslage zu bewahren und zu entwickeln. Aufgrund der baulichen Entwicklung in Klüssendorf besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 3. Änderung keine städtebauliche Notwendigkeit mehr, die gestalterischen Festsetzungen für den Bereich der 3. Änderung beizubehalten. Es werden daher zeitgemäße und der Ortslage angepasste Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen definiert, indem die Festsetzungen des übrigen Satzungsgebietes nun auch für den Bereich der 3. Änderung der o. g. Satzung gelten. Die Darstellung der Baugrenzen im Änderungsbereich wird zur Verdeutlichung des ursprünglichen Planungszieles der Gemeinde und zur besseren Lesbarkeit des Planes beibehalten.



Ausschnitt aus der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf (Rechtskraft seit 2001)

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild und der digitalen Flurkarte, © GeoBasis DE/M-V 2020
Geltungsbereich der 3. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf (rote lang gestrichelte Linie),
Geltungsbereich der Ursprungssatzung i.d.F. der 2. 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 3. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf mit einer Größe von ca. 0,25 ha befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Klüssendorf östlich der Dorfstraße. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 6/1 teilw. und 6/2 teilw. der Flur 2, Gemarkung Klüßendorf. Im Ursprungsplan wurde der Änderungsbereich mit Bereich 2 bezeichnet und umfasste das damalige Flurstück 10/7 teilw. der Flur 2, Gemarkung Klüßendorf.

1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt seit 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung. Die Planungsziele bzw. Vorhaben der 3. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf stimmen mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan überein, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Genehmigungsverfahren.

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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 682)

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 2020; die digitale Flurkarte vom Vermessungsbüro Sohn, Wismar, 03.01.2019; die derzeit noch nicht rechtskräftige Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf i.d.F. der 2. Änderung sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Ziel der Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung der Satzung umfasst die unbebauten Flurstücke 6/1 teilw. und 6/2 teilw. im nördlichen Bereich der Ortslage. Im Ursprungsplan stellt diese Fläche den Bereich 2 mit der Flurstücksnummer 10/7 teilw. dar. Für diesen Teilbereich der Ursprungssatzung wurde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgesetzt. Innerhalb dieser Ergänzungsfläche wurden Baugrenzen dargestellt. In den Örtlichen Bauvorschriften der Satzung wurde aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Einfügungsgebotes des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung folgende Festsetzung gemäß § 86 LBauO aufgenommen:

Auf dem innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Teilbereich des Flurstücks 10/7 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer mit

einer Dachneigung von 25° bis 30° oder als Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig. Bei der Verwendung von Satteldächern sind die Gebäude mit einem Kniestock von 1,00 m bis 1,25 m auszubilden. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung und -form ausgebildet werden. Als Dacheindeckungen sind nur unglasierte, einfarbig rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Gestaltung der Außenwände ist nur mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk sowie mit geputzten Flächen mit roten, rotbraunen und gelbbraunen Farbtönen zulässig.

Aufgrund der baulichen Entwicklung in Klüssendorf besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 3. Änderung keine städtebauliche Notwendigkeit mehr, die gestalterischen Festsetzungen für den Bereich der 3. Änderung beizubehalten. Es werden daher zeitgemäße und der Ortslage angepasste Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen definiert, indem die o. g. Festsetzung ersatzlos gestrichen wird und damit die Festsetzungen des übrigen Satzungsgebietes nun auch für den Bereich der 3. Änderung der o. g. Satzung gelten:

Im übrigen Satzungsgebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen und gelbbraunen Farbtönen zulässig. An untergeordneten Fassadenteilen ist die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Dächer in diesem Teil des Satzungsgebietes sind nur als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig. Als Dacheindeckungen sind unglasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig.

Aufgrund der 3. Änderung der Satzung ist in diesem Teil der Ortslage nun die Errichtung von Fachwerkhäusern mit einer Dachneigung von 38° bis 55°zulässig.

Die Darstellung der Baugrenzen im Änderungsbereich wird zur Verdeutlichung des ursprünglichen Planungszieles der Gemeinde und zur besseren Lesbarkeit des Planes beibehalten.

2.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beträgt ca. 0,25 ha.

3. Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zu den Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung der Ursprungsplanung gelten für die 3. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf weiterhin fort.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

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

Gemeinde Metelsdorf, den 25.9.2020

GEMEINDE METELSDORF • LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG •

Der Bürgermeister