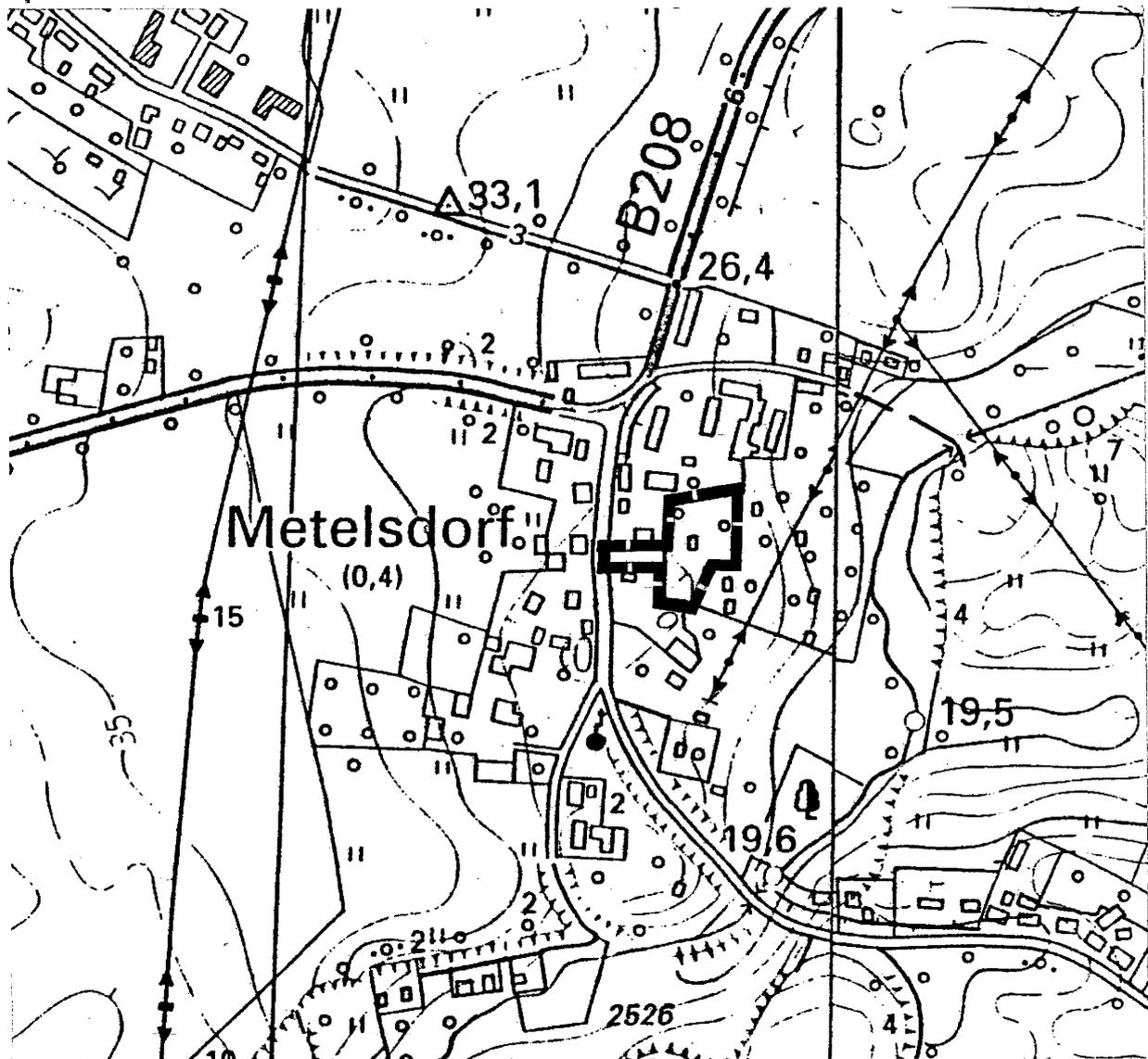


GEMEINDE METELSDORF



SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für das allgemeine Wohngebiet "Am Dorfplatz"

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Metelsdorf

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Dorfplatz"

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	2
1.1	Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen	3
1.3	Raumordnerische Einordnung der Gemeinde	3
1.4	Eigentumsverhältnisse	4
2.	Städtebauliche Konzeption	4
2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.3	Örtliche Bauvorschriften	5
2.4	Verkehrerschließung und Stellplätze	6
3.	Grünordnung	6
3.1	Aufgabe und Zielsetzung	6
3.2	Methodik	6
3.3	Naturräumliche Ausgangsbedingungen	7
3.4	Bestandsbewertung	9
3.5	Eingriffsminderung	10
3.6	Eingriffsdarstellung	10
3.7	Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	12
4.	Immissionsschutz	14
5.	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Wasserversorgung	14
5.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
5.3	Löschwasserversorgung	15
5.4	Energieversorgung	16
5.5	Abfallentsorgung/ Altlasten	16
5.6	Telekommunikation	16
6.	Verkehrerschließung	16
7.	Bodendenkmale	16
8.	Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben"	16
9.	Planungskosten	17

Anlage: Bestandsplan

1. Einleitung

Die Gemeinde Metelsdorf hat am 18.12.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Am Dorfplatz", umfassend die Flurstücke 85/9, 5/5, 5/11, 5/12, 5/13 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 5/14, Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, gelegen östlich der Wohnbebauung an der Mecklenburger Straße, westlich der Kleingartenanlage sowie südlich des Dorfplatzes beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2.200 m². Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern, die sich hinsichtlich der äußeren Gestalt an die benachbarte Bebauung anpassen.

Die Planung im Ortszentrum wird erforderlich, da die Gemeinde vor einigen Jahren eine Abrundungssatzung beschlossen hat, die diesen zentralen Bereich am Dorfplatz nicht umfasst. Damit ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich als Aussenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gegenstand der Abrundungssatzung ist in diesem Bereich die straßenbegleitende Bebauung. Die jetzige Situation am Dorfplatz wirft jedoch städtebauliche Probleme auf. Dem Platz fehlt es am östlichen und südlichen Rand an einer eindeutigen räumlichen Begrenzung. Die fehlenden Raumkanten erschweren auch die Umgestaltung des Dorfplatzes, die die Gemeinde im Rahmen der derzeit laufenden Dorferneuerungsplanung durchführen will. Die Gemeinde beabsichtigt daher in diesem Bereich die Ortslage städtebaulich sinnvoll abzurunden und damit die Rahmenbedingungen für eine Wiederbelebung des zentralen Platzes zu schaffen. 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, die Bohm-Wagner-Voß GbR, Schweriner Straße 28, 23970 Wismar, hat aus diesem Grund bei der Gemeinde Metelsdorf den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Gemeinde hat nach pflichtgemäßen Ermessen am 18.12.2002 entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen und mit diesem Instrument den Bereich östlich des Dorfplatzes, zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Kleingartenanlage, zu überplanen.

1.1 Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar im Zentrum der Ortslage Metelsdorf. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Dorfplatz, der baulich von der Gemeindegarage, von zwei Wohnblocks sowie von einer Garagenanlage eingerahmt wird. Im Osten schließt sich das Gelände einer Kleingartenanlage an. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich freistehende Wohngebäude. Südlich der überplanten Fläche liegt eine Brachfläche innerhalb der Ortslage, die z.T. Gegenstand der rechtskräftigen Abrundungssatzung Metelsdorf ist.

1.2 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen als Wohnbauflächen (W) aus. Die Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 stimmen daher mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes überein. Daher wird der vorgelegte vorhabenbezogene B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.90, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- 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, Erlässe und Richtlinien.

Als weitere Grundlagen dienen der von der Gemeinde Metelsdorf beschlossene Flächennutzungsplan, das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) sowie die rechtskräftige Abrundungssatzung der Gemeinde Metelsdorf.

Als Plangrundlagen wurden die aktuelle Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Metelsdorf, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10000, der Lage- und Höhenplan vom 30.11.2002 des Vermessungsbüros Bauer im Maßstab 1: 500 sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.3 Raumordnerische Einordnung des Planungsgebietes

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.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Bei den überplanten Flurstücken handelt es sich um Flächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche wurde durch die Eintragung einer Baulast gesichert. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Sicherung der Flächen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Für die private innere Erschließung existiert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Vorhabenträgers.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung

Das Plangebiet ist gemeinsam mit dem Dorfplatz Teil des zentralen Bereiches der Ortslage Metelsdorf. Als Hauptort der Gemeinde soll Metelsdorf nach dem Willen der Gemeindevertretung an dieser Stelle den bisher nur in Ansätzen vorhandenen städtebaulichen Schwerpunkt erhalten. Dieses Planungsziel ist jedoch nicht dahingehend zu interpretieren, dass an dieser Stelle vermehrt der Wohnungsbau ermöglicht werden soll. Vielmehr geht es darum, gemeinsam mit dem Dorferneuerungsplan, den die Gemeinde derzeit erarbeitet, das Dorfzentrum zu stärken, den Dorfplatz zu gestalten und den gesamten Zentrumsbereich städtebaulich abzurunden.

Der Platz besitzt im v.a. Süden keine räumliche Begrenzung, so dass der Platzcharakter hier weitgehend verloren geht. Durch die fehlende Raumkante öffnet sich die Fläche in Richtung eines Intensivgrünlandbereiches, der im weiteren Verlauf von dem Gelände einer Dauerkleingartenanlage begrenzt wird. Der hier vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 nimmt bereits diese Zielstellung auf.

Dieser Bebauungsplan verbindet den Wunsch des Vorhabenträgers nach Errichtung von zwei Wohngebäuden mit dem Planungsziel der Gemeinde, dem Dorfplatz die fehlende Raumkante zu geben und die Ortsmitte weiter abzurunden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan auf dem nördlichen Baugrundstück ein Baufenster fest, dass möglichst nahe am Dorfplatz liegt. Gleichzeitig geht die geplante Bebauung nicht über die hintere Kante des zurückliegenden Wohnblocks hinaus. Einer Ausbreitung der Siedlungsflächen in östlicher Richtung wird somit entgegengewirkt.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wird in einem ländlichen Wohnort die bauliche Nutzung von einer privaten Fläche zu Wohnzwecken, angrenzend an bestehende bauliche Nutzungen, ermöglicht.

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, Anla-

gen 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 westlich des Plangebietes. Sie ermöglichen das geplante Vorhaben und sorgen für einen sanften Übergang zum Kleingartengelände bzw. zur freien Landschaft. Andererseits erreichen die Gebäude eine ausreichende Höhe, um die gewollte Begrenzungsfunktion für den Dorfplatz zu übernehmen.

2.3 Örtliche Bauvorschrift

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 die 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 Metalldächer 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. Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes und unter Berücksichtigung der zentralen Lage sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. 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 Satzungsgebietes 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 CO₂-Emissionen ausdrücklich zulässig.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die privaten Grundstücksflächen sind über die private innere Erschließung mit einer Breite von 3,5 m direkt an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Notwendige Stellflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden. Der Vorhabenträger stellt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Erreichbarkeit der überplanten Flächen als auch der Nachbarflächen für die Anwohner als auch für die Ver- und Entsorger sicher.

3. Grünordnung

3.1 Aufgabe und Zielsetzung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe gemäß § 18 Abs. 1 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 können. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich dabei auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten (Tier und Pflanzen) und unbelebten (Boden, Wasser, Luft und Klima) Landschaftsfaktoren. Auch das Landschaftsbild wird in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut erwähnt.

Nach § 18 Abs. 1 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 bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und das Vorhaben ist im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

3.2 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 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" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie zum Beispiel die Vorgabe, wasser-durchlässige Beläge zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordnerischer Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen für den Naturschutz innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit gegenüber der Wertigkeit im Voreingriffszustand, sind weitere Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen und in die Bewertung einzustellen. Die Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und der Eingriffs-Ausgleichsbilanz bilden die Hinweise zur

Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

3.3 Naturräumliche Ausgangsbedingungen

Die Lage und die Ausgangsbedingungen des Plangebietes wurden bereits in den Kap. 1.2 und 2.1 grob beschrieben. Das Plangebiet ist im Wesentlichen als Intensivgrünland auf Mineralstandorten sowie als ruderaler Staudenflur anzusprechen. Auf dem Flächenanteil der ruderalen Staudenflur stehen kleine Gebüschgruppen sowie ein junger Einzelbaum. Die naturräumliche Situation wird durch die unmittelbar benachbarten Wohngebäude sowie durch die östlich der Fläche liegenden Kleingärten bestimmt. Die Bodenvegetation auf den betroffenen Flächen ist sehr jung. Die Flächen wurden während der Errichtung der unmittelbar westlich liegenden Wohnhäuser als Lagerplatz für Baumaterial sowie als Rangierfläche für Baustellenfahrzeuge benutzt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wurden die Fläche bereinigt, glattgeschoben und zum großen Teil mit Rasen eingesät. Die naturräumlichen Ausgangsbedingungen können der Bestandskarte entnommen werden.

Der Untersuchungsraum unterteilt sich in die im Folgenden aufgeführten Biotoptypen:

Einzelgehölze:

Am Rand des als Parkfläche genutzten Dorfplatzes wurden in jüngster Vergangenheit (Herbst 2002) einige Linden gepflanzt. Die Linden haben einen Stammumfang von 12-14 cm. Eine dieser Linden befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Bei der vermessungstechnischen Erfassung der Planfläche wurde festgestellt, dass diese sich auf dem Flurstück des Vorhabenträger befindet. Die Linde wird daher in Absprache mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger um rd. 5 m versetzt. Der Vorhabenträger ist für die fachgerechte Umsetzung verantwortlich. Für den Fall, dass die Linde beschädigt wird, hat der Vorhabenträger für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die Linde wird vor Beginn der Baumaßnahmen versetzt. Sie wird daher in der folgenden Bilanzierung nicht weiter behandelt.

Unmittelbar neben der o.g. Linde befindet sich ein kleiner Kiefernbestand aus nicht heimischen Arten. Der Bestand wird aus 4 Einzelgehölzen gebildet, die eine Höhe von rd. 2,5 m aufweisen. Die Kiefern weisen einen gewundenen, strauchartigen Wuchs auf. Durch unsachgemäße Astschnitte sind die Stämme insbesondere in Bodennähe stark beeinträchtigt. Wie die neugepflanzten Linden stehen die Kiefern direkt neben dem Wertstoffcontainerplatz. Die genannten Einzelgehölze befinden sich auf der als Intensivgrünland (Neuansaat von Rasen) charakterisierten Fläche.

Gehölzflächen:

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches bilden verschiedene Pflanzenarten eine locker bestandene Gehölzfläche auf ruderaler Staudenflur:

Dabei handelt es sich um ein Weißdorngebüsch, das aus drei Einzelgehölzen besteht. Das Alter der Pflanzen wird mit ca. 10 Jahren bestimmt. Südlich davon steht ein Hauspflaumengebüsch, dessen Alter mit ca. 5 Jahren bestimmt wird. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in rd. 15 m Entfernung ein älterer Pflaumenbaum. Es ist daher davon auszugehen, dass der Jungausschlag durch Samenverbreitung von diesem Baum stammt. Weiterer Bestandteil der Gehölzfläche ist eine ca. 5 jährige Esche, die von einem kleinwüchsigen Mahoniengebüsch eingerahmt wird. Die gesamte Gehölzfläche umfasst eine Grundfläche von rd. 120 m².

Staudenflure und Intensivgrünland:

Das gesamte Plangebiet besteht mit Ausnahme des Wirtschaftsweges aus Intensivgrünland und Staudenfluren. Im Plangebiet dominiert das Intensivgrünland. Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches wird vollständig von der Intensivgrünlandfläche eingenommen. Südlich der vorhandenen inneren Erschließung befindet sich die rudere Staudenflur. Die Flächen sind stark anthropogen überformt, da sie in jüngster Vergangenheit als Lagerplatz und Rangierfläche genutzt und danach wieder begründet und eingesät wurden.

- **Rudere Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte in der Vegetationsform der Brennesselstaudenflur mit kennzeichnenden Pflanzenarten**

Die Fläche umfasst rd. 600 m² und beschreibt den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Wie die übrigen Flächen auch, wird die rudere Staudenflur im Westen von neu errichteten Wohngebäuden begrenzt. Im Osten schließt sich wieder Intensivgrünland bzw. die Kleingartenanlage an. Die Fläche ist auch Standort der oben beschriebenen Gehölzfläche. Vegetationsform der Staudenflur ist die Brennesselstaudenflur.

Kennzeichnende Pflanzenarten sind:

Aegopodium podagraria, *Artemisia vulgaris*, *Epilobium montanum*, *Tanacetum vulgare* und *Urtica dioica*.

Weitere charakteristische Arten sind:

Dactylis glomerata, *Elytrigia repens*, *Lamium album* und *Symphytum officinale*.

- **Intensivgrünland auf Mineralstandorten**

Dieser Flachenteil umfasst rd. 1300 m² und beschreibt den gesamten nördlichen Teil sowie einen schmalen Streifen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (zwischen ruderaler Staudenflur und Kleingartenanlage). Die Fläche grenzt im Norden an den Dorfplatz bzw. an den Standort der Wertstoffcontainer. Die Fläche ist als Intensivgrünland auf Mineralstandorten mit einem Anteil von über 95% *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras) zu bewerten.

Teilverseigelte Flächen:

- **Private innere Erschließung an der Mecklenburger Straße**

Bei der privaten inneren Erschließung handelt es sich um einen rd. 40 m langen und rd. 3,5 m breiten Weg, der mit zerkleinertem Bauschutt befestigt und verdichtet wurde. Der Weg dient bislang ausschließlich der Erschließung der westlich des Plangebietes liegenden vier Wohngebäude. Nunmehr soll der Weg, der sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, um ca. 25 m verlängert werden. Damit werden die erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten zwei Wohngebäude geschaffen.

Landschaftsbild:

Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht, weil

- die Wohnblöcke nördlich des Geltungsbereiches die geplanten Wohngebäude sowohl in der Größe als auch in der Höhe weit übertreffen,
- das Plangebiet unmittelbar an die bebaute Ortslage angrenzt bzw. zu dieser gezählt werden kann.

3.4 Bestandsbewertung

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 Spannweite (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 (s. Bestandsbeschreibung Kap. 3.3), z.B. nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb des Geltungsbereiches abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt.

Tab. 1: Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotop- typ.	Biotoptyp M.-V.	Fläche in m ²	Wertstufe nach Einstu- fung der Bio- toptypen	Regena- rations- fähigkeit	Wertstufe unter Be- rücks. d. spez.Aus- prägung
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilver- siegelt	140	0	0	0
10.1.2	Ruderales Staudenflur	600	2	0	1,5
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten (Neuansaat von Rasen)	1300	1	0	1
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Arten (Fichtengebüsch aus nichtheimischen Arten)	20	0	0-1	1
13.2.1	Weißdorngebüsch (ca. 10 Jahre)	25	0	1	1
13.2.1	Hauspflaumengebüsch (ca. 5 Jahre)	35	0	1	1
2.7.2	Einzelbaum (Esche, ca 5 Jahre)	25	0	1	1
2.7.2	Einzelbaum (Linde, Neuanpflanzung)	25	0	1	1
Σ		2170			

Die ruderales Staudenflur auf frischen bis trockenen Standorten besitzt lt. Rote Liste Biotoptypen BRD eine Wertstufe von 2 bis 3. Aufgrund der geringen Anzahl der kennzeichnenden Pflanzenarten wird dieser Fläche die Wertstufe 2 zugeordnet. Durch die starke Überformung der Fläche und durch die vorherrschende Vegetationsausprägung als Brennesselstaudenflur wird die Wertstufe weiter um 0,5 reduziert. Aufgrund der speziellen Ausprägung der ruderalen Staudenfläche geht diese mit der Wertstufe 1,5 in die Bilanzierung ein.

3.5 Eingriffsminderung

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird u.a. durch die Inanspruchnahme und Überbauung von stark überformten Flächen entsprochen. Weiterhin wird der Gelungsbereich durch die Wohnbebauung in unmittelbarer westlicher und nördlicher Nachbarschaft sowie durch den Parkplatz geprägt. Die östliche Begrenzung bildet eine Kleingartenanlage, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Vorbelastungen des Plangebietes erheblich sind. Die folgenden Maßnahmen dienen der weiteren Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Überbauung einer Fläche im Ortszentrum, die durch vorhergehende Nutzungen stark beeinträchtigt, maschinell eingeebnet und bepflanzt wurde;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- Festsetzung der Versickerung von auf Privatflächen anfallendem Niederschlagswasser vor Ort;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste Bauweise der Gebäude und Begrünung des Wohngebietes;
- Umsetzung einer neu gepflanzten Linde.

3.6 Eingriffsdarstellung

Durch die Realisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen werden eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht. Diese setzen sich aus der Versiegelung durch die Verlängerung der privaten inneren Erschließung sowie der nach GRZ möglichen Versiegelung durch die Bebauung zusammen. Zusätzlich wird die nach BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um max. 50 % als mögliche Teilversiegelung berücksichtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen nicht.

Die Gemeinde kommt nach sorgfältiger Bestandserfassung zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung der Bebauungsplanfläche keine bilanzierungsrelevanten mittelbaren Auswirkungen auf benachbarte Biotop entstehen werden. Die sich südlich an das Plangebiet anschließenden Staudenflure auf dem Flurstück 3/5 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche und durch die rechtskräftige Abrundungssatzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Metelsdorf zugeordnet worden. Es ist daher davon auszugehen, dass auf diesen Flächen eine städtebauliche Entwicklung stattfinden wird. Diese Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

In die Bilanzierung geht ebenfalls die Anlage von Hausgärten ein. Dieser Biotoptyp wird sowohl auf Intensivgrünland als auch auf ruderaler Staudenflur angelegt. Die Hinweise zur Eingriffsregelung weisen den Hausgärten die Werteinstufung "0" zu. Gemäß Tabelle 2 (Punkt 2.4.1) können Biotoptypen mit der Wertstufe "0" eine Kompensationswertzahl zwischen 0 und 0,9 zugewiesen werden. Um die Unterschiede in der Wertigkeit zwischen einer vollversiegelten Straße und einem Hausgarten deutlich werden zu lassen (beide erhalten lt. Eingriffshinweisen die Wertstufe 0), wird dem Hausgarten die Kompensationswertzahl 0,9 zugeordnet. In die Berechnung des Kompensationserfordernisses geht daher nur die Differenz zwischen dem Wert des

Ursprungsbiotops und dem Wert des Hausgartens ein. Dies bedeutet, dass die Anlage eines Hausgartens (Wert 0,9) auf Intensivgrünland (Wert 1,0) mit 0,1 in die Bilanzierung eingeht. Für die Anlage des Hausgartens auf der ruderalen Staudenflur (Wert 1,5) gilt, dass die Differenz von 0,6 bilanzrelevant ist. Durch diese Vorgehensweise wird der Biotopwertverlust zwischen Ausgangs- und Zielbiotop ermittelt. Gleichzeitig wird dem Eindruck entgegengetreten, bei einem Hausgarten handelt es sich um einen wertlosen (vgl. versiegelte Fläche) Biotoptyp.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Beeinträchtigung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße und dem Korrekturfaktor, der sich aus der unmittelbaren Nähe zu vorhandenen Störquellen ergibt, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab 2: Kompensationsbedarf

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Faktor Flächenversiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad/Korrekturfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Vollversiegelung durch Bebauung (mögl. Bebauung lt. GRZ)	auf ruderaler Staudenflur	110	1,5	1,5	0,5	1/0,75	165
	Intensivgrünland Neuansaat	235	1	1	0,5	1/0,75	264
Teilversiegelung private innere Erschließung (einschl. 50%-ige mögl. Überschreitung GRZ)	auf ruderaler Staudenflur	55	1,5	1,5	0,2	1/0,75	70
	Intensivgrünland Neuansaat	141	1	1	0,2	1/0,75	127
Anlage Hausgarten auf	ruderaler Staudenflur	450	0,6*	0,6	0	1/0,75	203
Anlage von Hausgarten auf	Intensivgrünland Neuansaat	450	0,1*	0,1	0	1/0,75	34
Abgang von	Weißdorngebüsch	25	1,0	1,5	0	1/0,75	28
	Hauspflaumengebüsch	35	1,0	1,5	0	1/0,75	39
	Einzelbaum (Esche)	25	1,0	1,5	0	1/0,75	28
	Fichtengebüsch	20	1	1	0	1/0,75	15
Σ							973

* Wertstufe als Differenz zwischen Wert Ausgangsbiotop und Wert Zielbiotop

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 973 Wertpunkte. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wurde bei der Bestimmung des Flächenäquivalents für die Kompensation die Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen berücksichtigt. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wurde mit 0,75 festgesetzt. Diese Festsetzung beruht auf dem Umstand, dass der mittlere Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen an allen Stellen des Planbereiches weniger als

50 m beträgt. Durch den festgesetzten Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 reduziert sich das Flächenäquivalent entsprechend.

3.7 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

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 Bbauungsplanes Nr. 1 vorgesehen:

Unmittelbar östlich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes befindet sich innerhalb des Flurstücks 5/14, Flur 1, Gemarkung Metelsdorf, ein weiterer, rd. 995 m² großer, Teil des Intensivgrünlandes. Auf dieser Fläche wurde zeitgleich zur bereits bilanzierten Intensivgrünlandfläche eine Neuansaat von Rasen vorgenommen. Östlich 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 m² 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. 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.

Aufgrund der Nähe zu Siedlungsflächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kompensationsmaßnahme einem externen Nutzungsdruck unterliegt. Daher ist die Streuobstwiese vollständig einzuzäunen. Trotz der Festsetzung, die Ausgleichsfläche einzuzäunen, wird bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahme gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung, Punkt 2.4.1, ein Wirkungsfaktor berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass der Flächeneigentümer unmittelbar neben der Aus-

gleichsfläche wohnt und daher eine unmittelbare Kontrolle über die Erreichung des Entwicklungszieles ausübt, wird der Wirkungsfaktor mit 0,8 definiert. Die Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme reduziert sich damit entsprechend.

Tab. 3: Kompensationsmaßnahme

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anpflanzung einer Streuobstwiese, bestehend aus regionaltypischen Obstgehölzen und Landschaftsrasen	995	2	2,5	0,8	1990
Σ					1990

Um den Wert der Kompensationsmaßnahme bestimmen zu können, ist der Wert des Ausgangsbiotops ebenfalls zu ermitteln. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umzuwandelnde Fläche um Intensivgrünland. Dieser Biotoptyp erhält gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung unter der Biotoptyp-Nr. 9.3.2 eine Wertigkeit von 1. Gemäß Tabelle 4, Punkt 2.4.1 der Eingriffshinweise ist ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 zu vergeben. Dies bedeutet, dass die bisherige Wertermittlung mit einem Korrekturfaktor von 0,75 zu versehen ist.

Tab. 4: Ermittlung der Wertigkeit des Ausgangsbiotops

Ausgangsbiotop	Fläche in m ²	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Intensivgrünland (Neuansaat)	995	1	1	0,8	796
Σ					796

Tab. 5: Bilanzierung:

Wert des Ausgangsbiotops:	796
Wert des Zielbiotops	<u>1990</u>
Kompensationswirkung	1194

Flächenäquivalent Ausgleich:	1194
Flächenäquivalent Eingriff:	<u>973</u>
Kompensations-Überschuss:	221

Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf von 973 Wertpunkten (Tab. 2) wird durch die geplante Kompensationsmaßnahme mit einem Flächenäquivalent von 1194 Wertpunkten (Kompensationswirkung, Tab. 5) 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 hat die dauerhafte Nutzung als Ausgleichsfläche durch die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

4. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt zwischen rd. 80 m und rd. 150 m von der Bundesstraße 208 entfernt. Die Bundesstraße verläuft im Bereich der dichtesten Annäherung durch die geschlossene Ortslage Metelsdorf. 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 im Plangebiet überschreiten.

Der Mindestabstand von der Mecklenburger Straße beträgt zum Plangebiet 60 m bis 70 m. Auch in diesem Bereich befinden sich zwischen dem Straßenkörper und der geplanten Bebauung mehrere Gebäude, die abschirmende Wirkungen besitzen.

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 Bebauungsplan keine Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor solchen Einwirkungen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Im folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Schutzabstände zu Leitungen zu beachten.

5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung im privaten Wohnweg bzw. 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.

5.2 Löschwasserversorgung

Für die Erstbrand- sowie Dauerbrandbekämpfung ist die Wasserentnahme aus dem rd. 200 m südlich des Plangebietes liegenden Feuerlöschteich vorgesehen. Der an der Mecklenburger Straße liegende Teich ist mit einer Löschwasserentnahmestelle versehen und für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser konzipiert. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nach Durchführung des Vorhabens 6 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 mit ihren Fahrzeugen in den privaten Weg hineinfahren und nach Beendigung des Einsatzes diesen rückwärts verlassen. Kleinere Rettungsfahrzeuge wie Krankenwagen u.a. können die jeweiligen Grundstückszufahrten zum Wenden benutzen.

5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Das Konzept zur Regenwasserentsorgung basiert auf den Ergebnissen zweier Bodengutachten, die jeweils zu den beiden Baufeldern 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.

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 Regenwasser in einen vorhandenen, unmittelbar neben den Bauflächen liegenden Schacht geleitet und von dort über die ebenfalls vorhandene Rohrleitung dem Zufluss des Wallensteingrabens zugeführt werden. Dieses Regenwasserkonzept wird mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

5.4 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.

5.5 Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet.

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.

5.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden.

6. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Mecklenburger Straße aus. Durch die Verlängerung der vorhandenen privaten inneren Erschließung um ca. 25 m mit einer Ausbaubreite von 3,5 m werden sowohl die vorhandenen als auch die zwei geplanten Wohngebäude an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bebauungsplan sieht dafür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabenträger als auch der örtlichen Ver- und Entsorger vor. Die private innere Erschließung ist dazu in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine zentrale Abführung des auf der Zufahrt anfallenden Regenwassers ist daher nicht erforderlich.

7. Bodendenkmale

Derzeit sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Auf der Planzeichnung wird jedoch ein textlicher Hinweis angebracht, der das Verhalten bei unvermuteten Bodendenkmalfunden regelt

8. Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben"

Das Plangebiet befindet sich wie weite Teile der Ortslage Metelsdorf innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Wallensteingraben". Die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird im Wesentlichen durch die Mecklenburger Straße bestimmt. Die Gemeinde hat parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes die Herauslö-

sung der Ortslage Metelsdorf aus dem Landschaftsschutzgebiet "Wallensteingraben" beantragt. Das Herauslösungsverfahren wurde vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg eingeleitet. Aufgrund des komplizierten Verfahrens kann eine mehrmonatige Bearbeitungszeit angenommen werden.

Um die zeitnahe Realisation des Bauvorhabens dennoch zu ermöglichen, hat der Vorhabenträger am 1.10.03 beim Landkreis Nordwestmecklenburg die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der LSG-Verordnung beantragt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat dem Vorhabenträger mit Schreiben vom 7.10.03 die beantragte Ausnahmegenehmigung erteilt.

9. Planungskosten

Die Planungskosten werden von dem Vorhabenträger getragen. Dieser hat mit der Gemeinde einen entsprechenden Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Metelsdorf, den 22.10.03



