

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

## GEMEINDE METELSDORF

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

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

13.01.2020



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

# GEMEINDE METELSDORF

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

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	4
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Ziel der Änderung	5
2.2 Flächenbilanz	7
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	7
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
3.3 Energieversorgung	7
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	8
3.5 Telekommunikation	8
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>8</b>
<b>5. Bodendenkmale</b>	<b>8</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>7. Grünordnung</b>	<b>9</b>
7.1 Grundlagen der Grünordnung	9
7.2 Artenschutz	9
7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
<b>8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>13</b>
8.1 Methodik	13
8.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung	14
8.3 Eingriffsbilanzierung	16
8.4 Kompensationsmaßnahmen	19

## **1. Einleitung**

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

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt seit dem 22.06.2001 über eine genehmigte Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf. Die Satzung hat durch Bekanntmachung der Genehmigung im Oktober 2001 Rechtskraft erlangt.

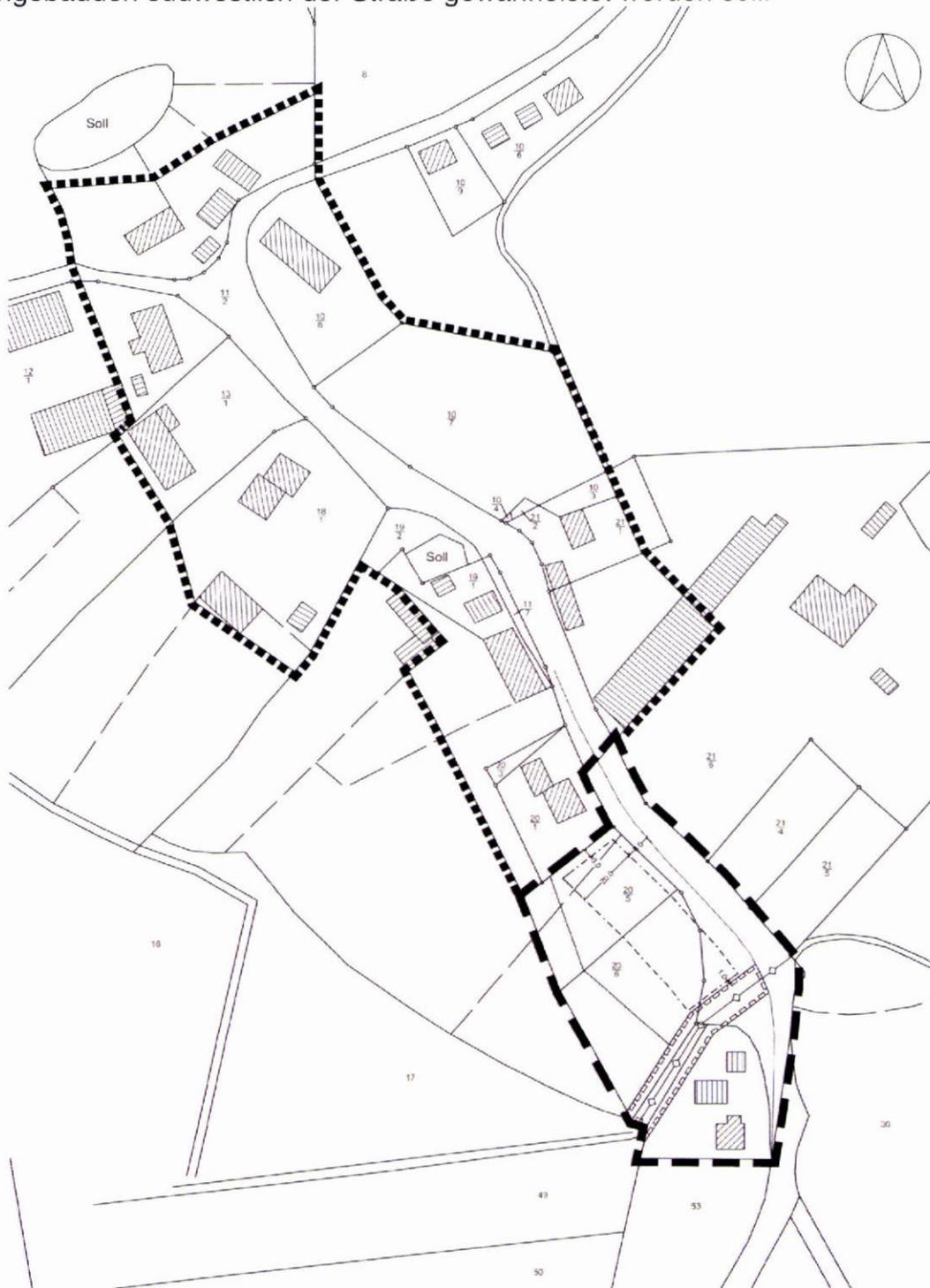
Am 11.01.2005 hat die Gemeindevertretung die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beschlossen. Damit hat die Gemeinde den Bereich südlich des bisherigen Geltungsbereiches und westlich der Dorfstraße in die im Zusammenhang bebaute 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. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange fand vom 04.04. bis zum 06.05.2019 statt.

Gemäß diesem Aufstellungsbeschluss verfolgt 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. Der gemäß Aufstellungsbeschluss ca. 0,5 ha große Geltungsbereich befindet sich gegenüber dem mittlerweile bebauten Geltungsbereich der 1. Änderung. Eine Teilfläche des ehemaligen Gutshofes soll eine zeitgemäße Nutzung erfahren und für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das jetzt auf dem Grundstück vorhandene Gebäude ist ein Neubau aus den 1960er Jahren und von den ehemaligen Nebengebäuden der Anlage existiert noch eine mittlerweile baufällige Scheune, die abgerissen werden soll. Ein schützenswertes Gutshausensemble ist also nicht mehr vorhanden und somit kann das Grundstück den Erfordernissen der Zeit entsprechend neu geordnet werden. Hier soll die Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglicht werden. Die südöstlich daran anschließenden Grundstücke sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klüssendorf mit einbezogen und für die Bebauung mit maximal zwei Wohngebäuden vorbereitet werden.

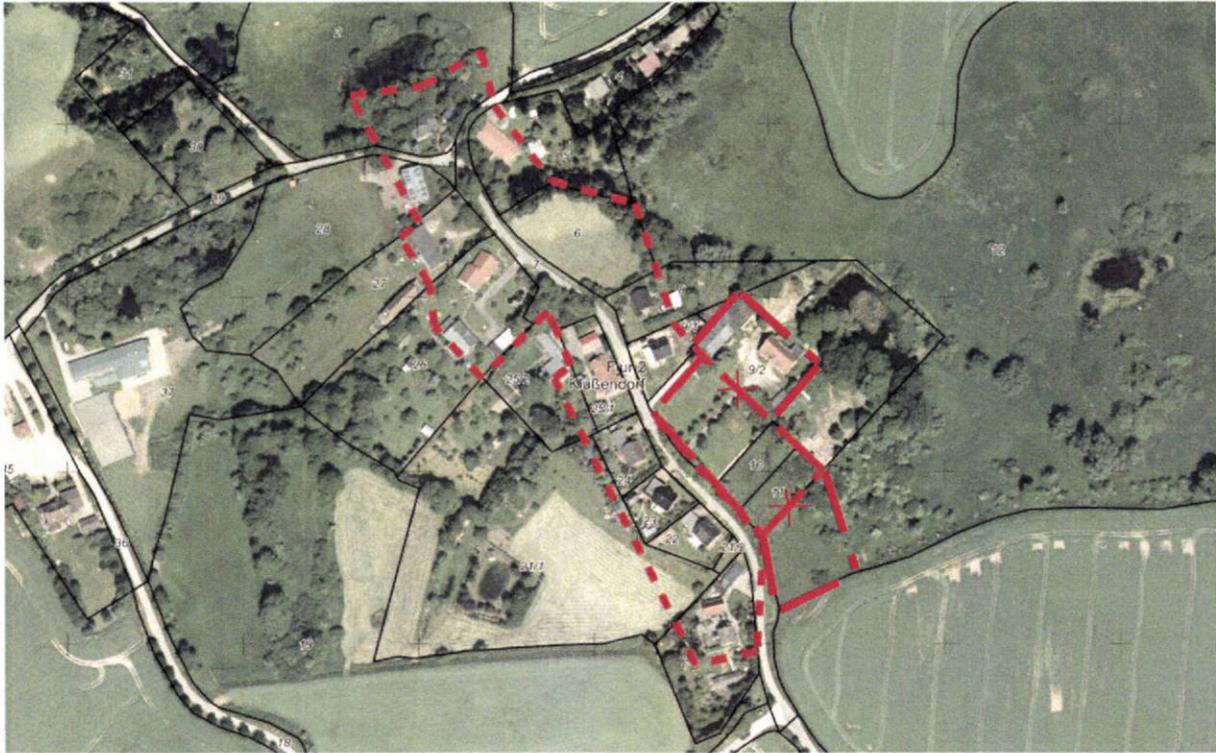
Im Laufe der Planungen hat die Gemeinde festgestellt, dass es nicht zielführend ist, den Geltungsbereich in nordöstlicher Richtung vor dem vorhandenen Gebäudebestand verlaufen zu lassen, da in diesem Bereich auch kleinteilige Erweiterungen am Hauptgebäude und an den Nebenanlagen möglich sein sollen. Der Geltungsbereich wurde dahingehend geändert. Des Weiteren hat sich die Gemeinde in der Planungsphase auch entschlossen, mit der 2. Änderung den südlichen Ortseingang zu arrondieren und eine Bebauung gegenüber dem Bestand auf der westlichen Seite der Dorfstraße zu ermöglichen. Daraufhin wurde die brachliegende Teilfläche einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt nach diesen Ergänzungen insgesamt ca. 1,6 ha.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung werden in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 BauGB sowie nach § 86 LBauO aufgenommen. Die Aufnahme geschieht mit dem Ziel, die städtebaulichen und architektonischen Eigenarten der Ortslage zu bewahren und zu entwickeln. Besondere Bedeutung hat dabei die Festsetzung von Baugrenzen im südlichen Teil des Plangebietes, in dem eine Bebauung entlang der Dorfstraße analog zu den Wohngebäuden südwestlich der Straße gewährleistet werden soll.



Ausschnitt aus der 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf (Stadt- und Regionalplanung, Satzungsbeschluss vom 11.01.2005)

## 1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild und der digitalen Flurkarte, © GeoBasis DE/M-V 2019  
Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf (rote lang gestrichelte Linie),  
nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches lt. Aufstellungsbeschluss (durchkreuzt wegen Änderung),  
südöstliche Grenze des Geltungsbereiches lt. Aufstellungsbeschluss (durchkreuzt wegen Änderung),  
Geltungsbereich der Ursprungssatzung i.d.F. der 1. 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 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf mit einer Größe von ca. 1,6 ha befindet sich im Südosten der Ortslage Klüssendorf, östlich der Dorfstraße gelegen und Teile des ehemaligen Gutshofensembles (Flurstücke 9/2 teilw., 10, 11, 12 teilw. der Flur 2, Gemarkung Klüßendorf) umfassend.

## 1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt seit 2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem hat die Gemeinde den Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 21.02.2019 genehmigt wurde, werden zwei Wohnbauflächen im Süden der Ortslage westlich und östlich der Dorfstraße sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf einer Teilfläche des ehemaligen Gutshofensembles ausgewiesen.

Die Planungsziele bzw. Vorhaben der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf stimmen demzufolge nicht vollständig mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan überein, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 26.06.2018 gefasst worden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
  - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
  - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019; die digitale Flurkarte vom Vermessungsbüro Sohn, Wismar, 03.01.2019; die rechtskräftige 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf sowie eigene Erhebungen.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Ziel der Änderung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung umfasst die Grundstücke am südlichen Ortseingang, östlich der Dorfstraße gelegen. Die ehemals unbebaute innerörtliche Freifläche westlich der Dorfstraße und die südlich davon vorhandene Bebauung wurden mit der 1. Änderung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Mittlerweile sind hier zwei Einfamilienhäuser entstanden.

Mit der 2. Änderung der Satzung will die Gemeinde nun die städtebauliche Situation am südlichen Ortseingang abschließend ordnen und die gegenüberliegenden Grundstücke östlich der Dorfstraße ebenfalls in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen. Diese Flächen sind zum Teil Bestandteil der ehemaligen Gutshausanlage, wobei hiervon nur noch ein Stallgebäude existiert. Ein weiteres Stallgebäude, giebelständig zur Dorfstraße, das zum Zeitpunkt der 1. Änderung noch vorhanden war und im Geltungsbereich der Ursprungssatzung lag, wurde mittlerweile abgetragen. Die dadurch entstandene Freifläche ist Bestandteil der 2. Änderung. Das jetzige hier vorhandene Wohnhaus ist nicht mit dem Standort des ehemaligen Gutshauses

identisch. Es handelt sich bei den einzubeziehenden Flächen um Teile des ehemaligen Gutshofes und drei in südöstliche Richtung angrenzende, bisher brachliegende Grundstücke am südlichen Ortseingang.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Einfügebotes des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung werden in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB sowie nach § 86 LBauO aufgenommen. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird analog zur Satzung i.d.F. der 1. Änderung festgesetzt, dass nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser innerhalb der Baugrenzen entlang der Dorfstraße zulässig sind. Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig. Damit wird auf den bisherigen Außenbereichsflächen die Möglichkeit zur Errichtung von maximal vier Wohneinheiten geschaffen. Die im Entwurf dargestellten Baugrenzen im nördlichen Bereich der 2. Änderung betrafen kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Gebäudebestand, wie den Anbau einer überdachten Terrasse und eines Carports, und dem Neubau eines Werkstattgebäudes. Als Ergebnis der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises wird die Baugrenze um das bestehende Wohngebäude und die geplante überdachte Terrasse als Absicherung gegen eine nicht beabsichtigte Vergrößerung des Baukörpers beibehalten. Die Baugrenzen für das zu errichtende Carport und die zu errichtende Werkstatt werden gegenüber dem Entwurf entfernt. Für diese geplanten Baumaßnahmen richtet sich die Zulässigkeit künftig nach § 34 BauGB unter Beachtung einzelner im Plan getroffener Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Damit berücksichtigt die Gemeinde den Inhalt einer telefonischen Abstimmung mit der Stabsstelle vom 06.06.2020.

In den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird festgesetzt, dass die Ausbildung der Dächer nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig ist. Als Dacheindeckungen sind nur unglasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Gestaltung der Außenwände ist nur mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk sowie als geputzte Flächen in Weiß-, Grau-, Gelb- oder Rottönen zulässig. An untergeordneten Fassadenteilen (maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Baustoffe, die andere Baustoffe imitieren, sowie Fachwerkimitate sind unzulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- und Ölbehälter ist nicht zulässig.

Bezüglich der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Gestaltung der Gartenbereiche auf den drei südlichen Flurstücken werden folgende Empfehlungen in den Plan aufgenommen: Innerhalb des Satzungsgebietes sollten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Laubholzhecke, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Metallzaun (außer Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,3 m oder als unverfugte Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgebildet werden. Im nordöstlichen Bereich der Flurstücke 10, 11 und 12 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Klüssendorf, sind aufgelassene Gartenbereiche vorhanden, die maßgeblich durch älteren Baumbestand, insbesondere Obstbäume, geprägt sind. Es wird empfohlen, in die künftige Gestaltung der Gartenbereiche den Baumbestand einzubeziehen.

## **2.2 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf beträgt ca. 1,6 ha.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung sind in der Dorfstraße vorhanden. Die Grundstücksanschlüsse sind im Zuge der Bebauung über die Anbindungspunkte an die Leitungssysteme der jeweiligen Versorgungsträger herzustellen. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im gesamten Dorfgebiet dezentral.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

### **3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Ortslage Klüssendorf wird über die bestehende Transportleitung aus dem Versorgungsgebiet des Wasserwerkes Dorf Mecklenburg mit Trinkwasser versorgt.

Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der bestehenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Metelsdorf ergeben, sind einzuhalten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die im Dorfgebiet vorhandenen Teiche. Diese befinden sich neben der Dorfstraße auf dem Flurstück 19 sowie innerhalb des Flurstücks 7/1.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über dezentrale, private Kleinkläranlagen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung einer zentralen Abwasserableitung nicht geplant.

Das auf den Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert auf den Grundstücksflächen. Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.dis sichergestellt. Der Anschluss an eine zentrale Erdgasversorgung ist nicht möglich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Anschluss der Ortslage an das überörtliche Gasnetz nicht vorgesehen.

### **3.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung aufgrund der Straßenquerschnitte gewährleistet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Altlasten sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

### **3.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Klüssendorf vorhanden.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

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

Die im Zusammenhang mit der Überplanung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden von den privaten Grundstückseigentümern übernommen. Dazu werden vertragliche Regelungen mit der Gemeinde Metelsdorf getroffen.

## **5. Bodendenkmale**

Derzeit sind im Geltungsbereich der Änderungssatzung keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind auf der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

## **6. Immissionsschutz**

Mit der vorliegenden 2. Änderung der Satzung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägten Raum von den Anwohnern zu tolerieren. Störende Emissionen, verursacht durch das geplante Vorhaben, sind nicht zu erwarten.

## **7. Grünordnung**

### **7.1 Grundlagen der Grünordnung**

Durch die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren. Des Weiteren sind die Belange des Artenschutzes und weiterer Schutzgebiete und -objekte zu beachten.

### **7.2 Artenschutz**

Für die hier vorliegende 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf wurde für die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher als Anlage dieser Begründung beigelegt ist. Die Untersuchungen erfolgen auf der Grundlage einer Potentialanalyse. Maßgeblicher Betrachtungsschwerpunkt waren der geplante Gebäudeabriss und der Verlust von Garten- und Ruderalflächen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse stellt der Untersuchungsraum ein potentiell Sommerquartier/Tageshangplatz und ein Teilhabitat (Jagdrevier) dar.
- In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentiell Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern festgestellt. Des Weiteren stellt das Scheunengebäude ein potentiell Habitat für Gebäudebrüter dar.
- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Es wird folgende Festsetzungen und Hinweise in die Satzung aufgenommen:

Der beabsichtigte Abriss von baulichen Strukturen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Vor Beginn der Abrissarbeiten des Scheunengebäudes ist eine gutachterliche Besatzkontrolle der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen. Bei dem Vorfinden von Individuen der benannten Artengruppen sind Anzahl, Art sowie Standort für die Ersatzquartiere bzw. -nestern mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit und außerhalb der Nutzung der Sommerquartiere, d. h. innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen, sodass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel oder Hangplätze der Fledermäuse zerstört werden.

### **7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **Schutzgebiete**

Der hier betrachtete Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nationaler oder internationaler Bedeutung.

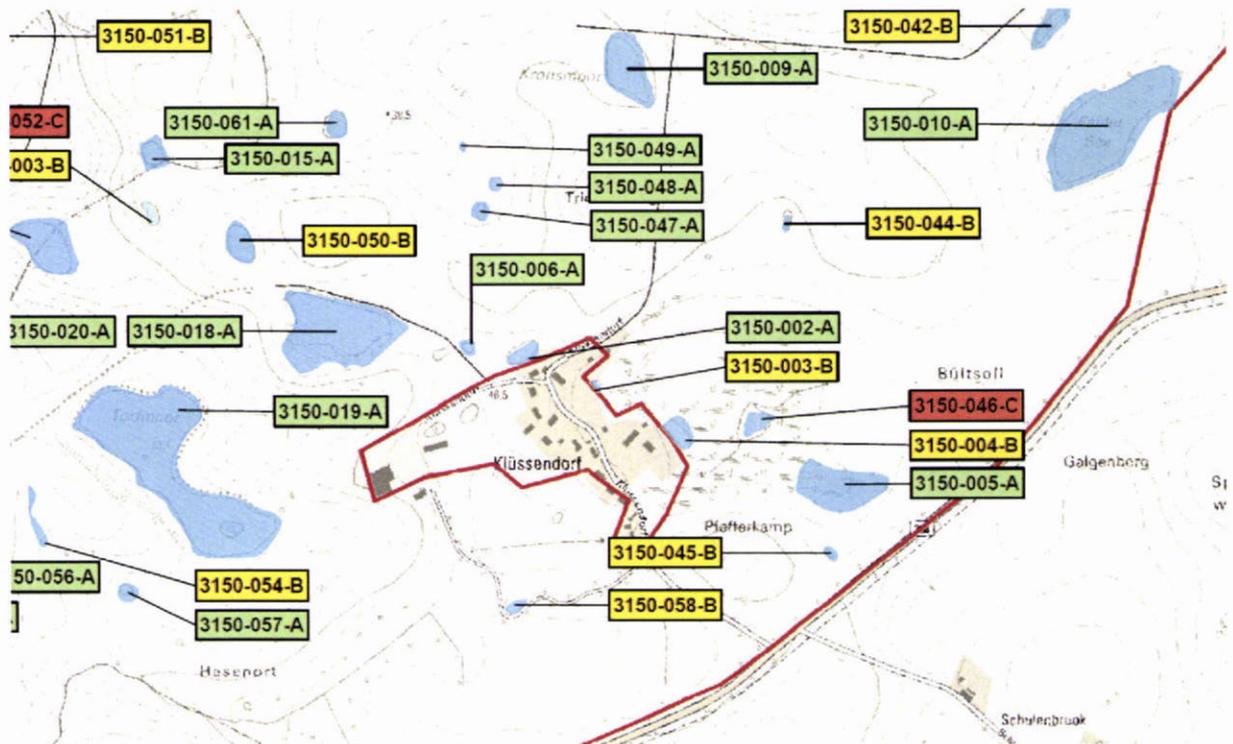
Die Ortslage Klüssendorf umgrenzend befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-, ehemals FFH-Gebiet) Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg (DE 2134-301).

Im Rahmen der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese wird als Anlage der Begründung beigefügt. Eine Zusammenfassung der Bewertung ist nachfolgend wiedergegeben:

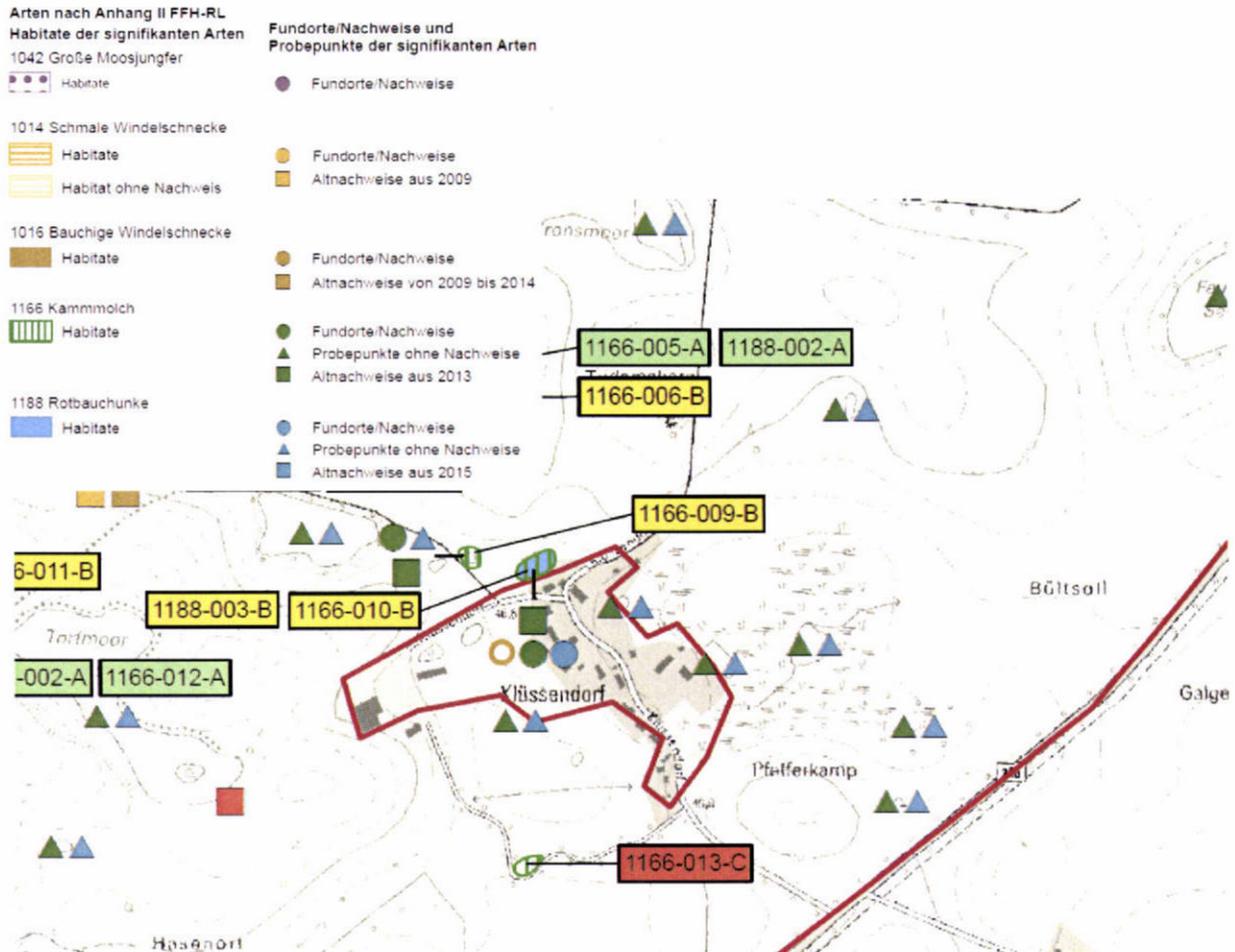
Mit dieser FFH-Vorprüfung sollte abgeklärt werden, ob es durch diese Entwicklung zu Beeinträchtigung des angrenzenden Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung kommen kann. Es gehen mit der Umsetzung der Planung keine FFH-Lebensraumtypen verloren und es sind keine FFH-Arten direkt betroffen. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme von maßgeblichen Bestandteilen des Schutzgebietes. An der südöstlichen Grenze kommt es formal betrachtet zu einer geringfügigen Überschneidung mit dem Schutzgebiet. Diese resultiert u.a. aus einer Darstellungsungenauigkeit der Schutzgebietsgrenze. Dennoch wird diese Fläche in der hier behandelten Ergänzungssatzung, die parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt wird, als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, aufgenommen. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen werden ausgeschlossen. Betriebsbedingt ergibt sich eine potentielle Erhöhung Störungen durch menschliche Präsenz (Licht, Lärm etc.). Erhebliche Beeinträchtigung der Ziele des Schutzgebietes werden ausgeschlossen, da sich die sensiblen Bereiche (Kleingewässer und deren Umfeld) in ausreichendem Abstand von ca. 200 m und mehr befinden. Im Falle des nächstgelegenen Kleingewässers im nördlichen Bereich des ehemaligen Guthausparkes (ca. 50 m von der Grenze des Änderungsbereiches) ist von keiner Erhöhung der Störungen auszugehen, da dieser Bereich bereits als Garten genutzt wird und durch die Planung diesbezüglich keine Änderung der Nutzung erfolgt. Zudem befinden sich die geplanten baulichen Erweiterungen auf der dem Schutzgebiet abgewandten Gebäudeseite bzw. als seitliche Verlängerung des Gebäudes. Auch im Rahmen der Genehmigung für dieses Kleingewässer wurden keine Auswirkungen auf die Zielarten festgestellt.

Es handelt sich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage um maximal vier Häuser sowie um die Möglichkeit zu Ausbaurbeiten an einem bestehenden Wohnhaus. Die im Managementplan zum GGB dargestellten Erhaltungsmaßnahmen sowie die dort genannten vorrangigen und wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen werden durch die hier betrachtete Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele auch unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen können ausgeschlossen werden, so dass auf eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.



Auszug aus dem Managementplan-Karte 2a Lebensraumtypen – Darstellung der Kleingewässer mit jeweiligen Erhaltungszuständen



Auszug aus dem Managementplan-Karte 2a Lebensraumtypen – Nachweis der FFH-Zielarten

### Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Jedoch befinden sich im mittelbaren Umfeld mehrere Gehölz- und Gewässerstrukturen mit einem Biotopsschutzstatus. Dazu zählt auch das nordöstlich des Gebäudebestandes befindliche Kleingewässer. Im Rahmen der Genehmigung zur Ausbaggerung bzw. Entschlammung des Gewässers wurden bezüglich des Biotopsschutzes folgende Hinweise gegeben, um die Belange des gesetzlichen Biotopsschutzes zu beachten:

- Die Gehölze am Ufer des Kleingewässers sind zu erhalten, da sie Bestandteil des geschützten Biotopes sind.
- Soweit in der Gewässersohle eine das Gewässer abdichtende Schicht vorhanden ist, darf diese bei den Arbeiten nicht beschädigt oder zerstört werden.
- Die gewachsenen Uferstrukturen sind zu erhalten.

Durch die hier betrachtete Überplanung werden keine mittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (§20 NatSchAG M-V) hervorgerufen.

### Geschützte Bäume

Mit der Umsetzung der hier behandelten Planungsziele sind keine Baumfällungen von geschützten Einzelbäumen, Baumreihen oder Alleen notwendig.

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 8.1 Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

*(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2. Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

## 8.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nachfolgend werden die Biotoptypen beschrieben und eine verbale Herleitung des Kompensationserfordernisses dargestellt. In der Tabelle 1 sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt.

### *Biotoptypen innerhalb des Plangebietes*

#### 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Brache, die zuvor landwirtschaftlich genutzt wurde. Hier haben sich ruderale Strukturen entwickelt. Es dominieren verschiedene Gräser.

*Wertstufe: 2*

*Kompensationserfordernis: 3*

#### 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Als Teil des Gartenbereiches des bestehenden Wohnhauses innerhalb des Plangebietes befinden sich angrenzend an den Straßenraum Zierrasenbereiche. Diese erscheinen regelmäßig gemäht.

*Wertstufe: 0*

*Kompensationserfordernis: 1*

#### 13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Bereich der durch Obstholzbestand geprägt ist.

*Wertstufe: 0*

*Kompensationserfordernis: 1*

#### 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Im Nahbereich des Wohnhauses und der dazugehörigen Nebengebäude sind Gartenbereiche vorhanden, die durch verschiedene Rasen- und Gehölzbereiche charakterisiert werden. Ebenso sind hier Spielflächen für Kinder vorhanden.

*Wertstufe: 0*

*Kompensationserfordernis: 1*

#### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Die Zufahrt zum bestehenden Wohngebäude sowie die platzartige Erweiterung angrenzend zum Wohnhaus stellen sich als stark verdichtete nahezu vegetationsfreie Fahrbahn dar.

*Wertstufe: 0*

*Kompensationswert: 0,1*

*Gemäß der überarbeiteten Fassung der Hinweise zur Eingriffsregelung von 2018 wird das Kompensationserfordernis bei einer Wertstufe von 0 durch 1 abzüglich des Versiegelungsgrades. Wenngleich hier keine Versiegelung durch beispielsweise Pflasterung oder Asphaltierung vorliegt, scheint es nicht gerechtfertigt, für die angrenzenden Zierrasenflächen und die vegetationsfreien Bereiche den gleichen Biotopwert anzusetzen. Die Gemeinde weicht deshalb in diesem Punkt von den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) ab.*



Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes  
 Auszug aus dem Luftbild und der digitalen Flurkarte, © GeoBasis DE/M-V 2019

**Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebiet**

Nr. Biototyp		Biotoptyp M- V	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis
10.1.4	<b>RHK</b>	Ruderaler Kriechrasen	2	3
13.3.2	<b>PER</b>	Artenarmer Zierrasen	0	1
13.8.3	<b>PGN</b>	Nutzgarten	0	1
13.8.4	<b>PGZ</b>	Zierrasen	0	1
14.7.5	<b>OVU</b>	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,1

Die Bestandsbeschreibung und die Darstellung in Tabelle 1 zeigen, dass überwiegend Bereiche des Siedlungsraumes Bestandteil des Geltungsbereiches sind. Teilweise werden brachliegende Flächen einbezogen, auf welchen eine Ruderalisierung stattgefunden hat.

Mit der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße wird analog fortgesetzt. Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt. Brachliegende Flächen werden städtebaulich aufgewertet.

### 8.3 Eingriffsbilanzierung

#### Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Die Umgebung der Eingriffsorte sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Mit der hier betrachteten 2. Änderung werden vier neue Baufelder entlang der Dorfstraße geschaffen. Teilweise überplanen diese Zierrasenflächen (PER) und teilweise Ruderalflächen (RHK) sowie Bereiche der bestehenden Zufahrt zum vorhandenen Wohnhaus. Es werden Möglichkeiten für die bauliche Erweiterungen am Gebäudebestand und für die Errichtung von Nebenanlagen geschaffen.

Für die Errichtung der zuvor beschriebenen baulichen Anlagen wird von einem vollständigen Verlust der bestehenden Biotoptypen ausgegangen. Mit Ausnahmen eines Nebengebäudes, dass auf dem Standort des Scheuengebäudes erbaut wird, welches abgerissen wird. Des Weiteren werden die nicht überbauten Ruderalflächen in Hausgärten umgewandelt. Der nordöstliche Teil mit den Obstgehölzen ist bereits als Garten kartiert und wird nicht beim Biotopverlust berücksichtigt.

Der Bereich südlich des vorhandenen Gebäudes, der für die Terrasse vorgesehen ist, stellt sich aktuell als nahezu vegetationsfreier, verdichteter Boden dar, der häufig von Fahrzeugen befahren wird. Aus diesem Grund wird hier ein niedriger Biotopwert, angenähert an eine versiegelte Fläche angewandt (siehe Pkt. 8.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung).

Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m <sup>2</sup> EFÄ
<b>Nebenanlagen</b>				
OVU (Terrasse)	34	0,1	0,75	3
PER (Carport)	41	1	0,75	31
<b>Wohngebäude</b>				
PER	360	1	0,75	270
RHK	1300	3	0,75	2925
Gesamt:				<b>3228</b>

## Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil- /vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	--

Für die vier zusätzlichen Wohnbaugrundstücke werden pauschalisierte Annahmen für den Flächenverbrauch getroffen. Grundlage für Bilanzierung bildet die Annahme von Wohnhäusern mit einer Flächengröße von 130 m<sup>2</sup> und Nebengebäuden bzw. -anlagen von 50 m<sup>2</sup>. Dies schließt auch die Versiegelungen für Zuwegungen ein. Zur Minderung des Eingriffes wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Zufahrten, Wegeflächen und Stellplätze nur teilversiegelt, d.h. in wasserdurchlässiger Bauweise wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke), errichtet werden dürfen.

Für die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses und dessen Nebengebäuden bzw.-anlagen kann auf konkrete Grundlagen zuständigen Architekturbüros zurückgegriffen werden. Daraus ergibt sich der folgende zusätzliche Flächenverbrauch:

Zusätzliche Überbauung im ehemaligen Gutshofbereich

Zusätzliche Nutzung	Flächen	Überbaute Fläche
Nebengebäude	7,7 x 5,75 m	44 m <sup>2</sup>
Überdachte Terrasse	8,5 x 4 m	34 m <sup>2</sup>
Carport	5,5 x 7,5 m	41 m <sup>2</sup>

Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m <sup>2</sup> EFÄ
Nebenanlagen - Terrasse, Carport				
ODF (Terrasse)	34	0,1	0,5	17
ODF (Carport)	41	1	0,5	21
Wohngebäude				
PER	360	1	0,5	180
RHK	360	3	0,5	180
Gesamt:				<b>398</b>

## Wirkzonen

Höherwertige Biotope oder geschützte Biotope in der Nähe des Eingriffes können mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Da diese Funktionsbeeinträchtigungen mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden im Allgemeinen zwei Wirkzonen unterschieden. Für Wohnbebauung beträgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ die Wirkzone I 50 m und die Wirkzone II 200 m.

Insgesamt ist die Erweiterung der Ortslage um vier Baugrundstücke möglich. Zwei dieser Flächen für die zusätzlichen Wohngebäude befinden sich derzeitigen Zufahrts- und Gartenbereich und somit innerhalb der bestehenden Ortslage. Die zwei weiteren Flächen befinden sich im direkten südlichen Anschluss daran. Alle Grundstücke befinden sich anliegend an die vorhandene Erschließungsstraße. Im Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen charakterisiert durch weitere Teile der Ortslage Klüssendorf sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen und Kleingewässern.

Nördlich des ehemaligen Gutshauses befindet sich ein Kleingewässer, welches unter der Biotop-Nr. NWM11588 in das Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope eingetragen ist. Im Rahmen des bestehenden Managementplanes für das GGB Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg (DE 2134-301) konnte kein aktueller Nachweis von FFH-Zielarten Kammmolch und Rotbauchunke erbracht werden.

Aufgrund der geringen Anzahl von Gebäuden sowie deren Lage wird hier nicht von mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope im Umfeld der Ortslage ausgegangen.

### Minimierung

#### *Anlage von Hausgärten*

Innerhalb der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen werden Hausgärten angelegt. Zur Gestaltung der Hausgärten werden keine spezifischen Festsetzungen getroffen. Dennoch wird von einer durchschnittlichen Ausprägung eines Zier- oder Nutzgartens ausgegangen. Diese werden als Minimierung des zuvor berechneten Totalfunktionsverlustes der bestehenden Biotopausstattung betrachtet. Aufgrund der fehlenden Versiegelung wird ein Biotopwert von 1 angenommen.

Gemäß Punkt 2.7 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) werden kompensationsmindernde Maßnahmen als Maßnahmen definiert, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfes führt. Vor der Überarbeitung der HzE war die Berücksichtigung der kompensationsmindernden Wirkung von Gärten durchaus eine übliche Praxis. Die Anlage von Hausgärten wird für die zwei zusätzlichen Grundstücke angewandt, die aktuell als Ruderalfläche kartiert wurden. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Gärten, ähnlich wie die übrigen Gärten der Ortslage Klüssendorf, mit Zierrasen und Gehölzen gestaltet werden. Wenngleich die Hausgärten nicht die gleiche Wertigkeit in Bezug auf die Funktion für den Naturhaushalt besitzen wie die teilweise vorhandenen Ruderalflächen, so ist ihnen dennoch eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt zuzusprechen. Aufgrund dieser Argumentation weicht die Gemeinde hier von den Regelungen der HzE ab.

#### *Entsiegelung*

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes und der straßenbegleitenden Bebauung werden das alte Scheunengebäude und weitere betonierte Flächen entfernt. Diese Entsiegelung wird ebenfalls als Minimierung angerechnet. Aufgrund des Abrisses eines Scheunengebäudes im Bereich

des ehemaligen Gutshofes ist nach der Überplanung der hier betrachteten Satzung ein geringerer Versiegelungsanteil auf dem ehemaligen Gutshofgelände vorhanden als aktuell. Die Gemeinde sieht es als gerechtfertigt an, diese Verringerung des Versiegelungsanteiles zu berücksichtigen.

Minimierung des Eingriffes

<b>Biotoptyp M-V</b>	<b>Fläche</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>m<sup>2</sup> EFÄ</b>
Entsiegelung	348	1	348
Hausgärten	940	1	940
Gesamt:			1288

#### 8.4 Kompensationsmaßnahmen

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2338 Ökopunkten wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Es werden Ökopunkte der Maßnahme VN-022-Naturwald Roter See 2 angekauft. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Metelsdorf und der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern. Der Eingriffsverursacher hat gegenüber der Zulassungs- oder Genehmigungsbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.2020 .....



  
Der Bürgermeister

