

# GEMEINDE METELSDORF

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

Lageplan M 1:750



- Zeichenerklärung**
- 1. Festsetzungen**
- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Ergänzungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
  - Baugrenzen** (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze
  - Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der Satzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

- 2. Darstellungen der Ursprungsplanung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung i.d.F. der 1. Änderung
- 3. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte
  - vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Bemaßung

Plangrundlagen:  
Rechtskräftige Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf i.d.F. der 1. Änderung; digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2019; digitale Flurkarte Vermessungsbüro Sohn, 03.01.2019; eigene Erhebungen

### Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf ist die Ergänzung von Flächen, die derzeit zum Außenbereich zählen und nun dem Innenbereich zugeordnet werden sollen sowie die Regelung des dadurch entstehenden Ausgleichsfordernisses. Alle sonstigen Festsetzungen der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf i.d.F. der 1. Änderung gelten unverändert fort.

### Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Metelsdorf vom 04.02.2020 folgende Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

### Inhaltliche Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich**
  - Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf der Gemeinde Metelsdorf umfasst die Flurstücke 9/2 teilw., 10, 11 und 12 teilw. der Flur 2, Gemarkung Klüssendorf.
  - Der Lageplan mit Zeichenerklärung und die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)**
  - Im Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB unter Beachtung einzelner im Plan getroffener Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB.
  - Im Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,5 m. Für das Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m. Für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhe sowie der festgesetzten Sockelhöhe gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**
  - Im Geltungsbereich der 2. Änderung der Satzung ist die Ausföhrung der Außenwände in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk sowie als geputzte Flächen in Grau-, Gelb- oder Rötönen zulässig. An untergeordneten Fassadenteilen (maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist die Verwendung von Holz zulässig. Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Die Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig. Als Dachbedeckungen sind unglasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig.
  - Im Satzungsbereich sind Baustoffe, die andere Baustoffe imitieren, sowie Fachwerkmotive unzulässig.
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
  - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.
  - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 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. -nester mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Empfehlung

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 unverfügte Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgebildet werden.

Im östlichen Bereich der Flurstücke 10, 11 und 12 (teilweise) 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.

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baugleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 2338 Ökotoxipunkten wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen behoben. Es werden Ökotoxipunkte 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 Ökotoxikontaminante vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abriss von Gebäuden vor Beginn der Brutzzeit 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.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.11.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.12.2018 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mackelbörger Wegweiser“ erfolgt.  
Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.20 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19.03.2019 den Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.20 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, hat in der Zeit vom 04.04.2019 bis zum 06.05.2019 während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 27.03.2019 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mackelbörger Wegweiser“ sowie auf der Internetseite des Amtes bekannt gemacht worden.  
Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.20 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.20 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.02.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.20 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 04.02.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.02.2020 gebilligt.  
Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.20 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.  
Gemeinde Metelsdorf, den 30.6.20 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 05.07.20 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Mackelbörger Wegweiser“ sowie im Internet bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.07.20 in Kraft getreten.  
Gemeinde Metelsdorf, den 06.07.20 (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



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

### GEMEINDE METELSDORF

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

SATZUNGSBESCHLUSS

04.02.2020

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de