

Gemeinde Benz

BE/112/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow" der Gemeinde Benz

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 11.05.2021 Einreicher:
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 6 „OT Kalsow“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft.

Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00

Beiträge	00,00 €	
----------	---------	--

Anlage/n

1	01 - 2021.05.11 - Prüfung und Abwägung_rev (öffentlich)
2	01 - 2021.05.11 - Begründung - SATZUNG (öffentlich)
3	02 - 2021.05.10 - B-Plan - SATZUNG_4 (öffentlich)

Gemeinde Benz

B-Plan Nr. 6 „OT Kalsow“

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nicht abgegeben wurden Stellungnahmen folgender TÖB

- 04 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- 08 E-Versorger e.dis AG



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Neuburg
 Für die Gemeinde Benz
 Hauptstraße 10 a
 23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23836 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 66314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 13.04.2021

Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz gem. § 13 a BauGB
 hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**
 Anschreibens vom 26.02.2021, hier eingegangen am 01.03.2021

Sehr geehrter HerrLange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des
 Bebauungsplans Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz mit Planzeichnung im Maßstab
 1:1000, Planungsstand 03.02.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem
 Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im
 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straß.enverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Kataster und Vermessung	Kommunalaufsicht

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Seite 1/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreitz Wismar
 Rostocker Straße 78
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03941 3040 0
Fax 03941 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033873

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde eine bauliche Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung der Gutsanlage und der Freihaltung von Flächen von Bebauung in der Sichtachse zur Gutsanlage schaffen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

II. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung

Zur zulässigen Zweigeschossigkeit sollten in die Begründung Erläuterungen aufgenommen werden.

Text - Teil B:

Zu 1.3

Letzter Satz, die Festsetzung ist irreführend, da man vermuten könnte, dass diese Nutzungen ohne die Festsetzung nur in eigenständigen Gebäuden zulässig wären, dem ist jedoch nicht so. Die Kombination ist auch ohne diese Festsetzung vom Grund her zulässig. Ich empfehle die Streichung.

Zu 3.1 letzter Satz

Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. (ist in einem 5 m Streifen ab Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche unzulässig). Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen, dass bei dem Flurstück 27/12 ; 27/6 es beidseitig gilt.

Zu II 1.1

Hier sollte auch auf das Anpflanzen von Bäumen gem. Plan hingewiesen werden und gleichzeitig auch auf den Ersatz bei Abgang um das Ziel der Alleeerhaltung gerecht zu werden.

Örtliche Bauvorschriften

Zu 1

Auch hier ist der Hinweis auf die Hauptgebäude aufzunehmen, wie in der Begründung dargelegt.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Seite 3/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03941 3040 0
Fax 03941 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WAS
CID DE48NWM00000033873

Die Entwicklung des B-Planes aus dem FNP wird bestätigt.

Die Begründung wird entsprechend dem Hinweis ergänzt.

Die Empfehlung, die Kombination der zulässigen Nutzungen in einem Gebäude auf Grund der Rechtslage zu streichen, wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird wie folgt beachtet: Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass der Mindestabstand von 5,00 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze /Straßenbegrenzungslinie gilt. Für das aus den Flurstücken 27/11, 27/12 und 27/6 gebildete Grundstück gilt es beidseitig.

Dem Hinweis wird gefolgt. Als neuer Pkt. 1.2 wird hinzugefügt: Die vorhandene Allee (Weißblühende Roßkastanie) wird durch Neupflanzung von Hochstämmen gleicher Baumart der Mindestqualität StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballierung, mit Dreibocksicherung gem. zeichnerischer Festsetzung ergänzt.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wird entsprechend den gegebenen Hinweisen angepasst.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Baumschutz nach § 18 und 19 NatSchAG M-V

Bezüglich des Vorhandenseins von gesetzlich geschützten Bäumen werden in der Begründung zum B-Plan keine Aussagen getroffen. Lediglich im Textteil zum B-Plan werden Schutzmaßnahmen festgesetzt (II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1). Sofern diese eingehalten werden, gehe ich davon aus, dass durch die Umsetzung des B-Plans keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume beeinträchtigt werden.

Da es sich im Bereich der Zuwegung zum Seniorenhaus maßgeblich um eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe handelt, ist diese mit der o. g. Festsetzung ebenso vor Beeinträchtigungen zu schützen – hierzu ist der B-Plan zu ergänzen.

Ebenfalls ist zu beachten, dass für die anzupflanzenden Bäume, welche die Baumreihe bzw. die gegenüberliegenden Bäume ergänzen sollen, heimische, standortgerechte, laubwerfende Großbäume ausgewählt werden, welche den Alleencharakter erhalten.

Seite 4/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03941 3040 0
Fax 03941 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WAS
CID DE48NWM00000033873

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind nahezu ausnahmslos gem. § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und demzufolge zur Erhaltung sowohl zeichnerisch als auch gem. Textteil B II. 1.1 festgesetzt. Die zeichnerischen (und in der Endfassung unter Punkt II. 1.2 auch die textlichen) Festsetzungen beinhalten zudem auch die Ergänzung der ortstypischen Kastanienallee.

Als neuer Pkt. II. 1.2 wird den textlichen Festsetzungen hinzugefügt: Die vorhandene Allee (Weißblühende Roßkastanie) wird durch Neupflanzung von Hochstämmen gleicher Baumart der Mindestqualität StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballierung, mit Dreibocksicherung gem. zeichnerischer Festsetzung ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und im weiteren Verfahren der UNB zur Prüfung vorzulegen.

Die vorgelegte Planung enthält in der Begründung einige artenschutzrechtliche Aussagen, ohne jedoch konkrete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen aufzuführen. Innerhalb der Fläche die für Bebauungen vorgesehen ist, hier Gebiet WA 1, sind aktuell Gehölzbestände vorhanden, die ein potentielles Brutareal darstellen. Insofern sind hier entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich um ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, siehe oben. Diese Maßnahmen sind die Satzung zum B-Plan, Teil B Text, aufzunehmen und bei der Umsetzung zu beachten.

Sofern sichergestellt wird, dass die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten werden, sind derzeit keine entgegenstehenden Belange erkennbar.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Alle wesentlichen abfallrechtlichen Belange sind berücksichtigt.

Seite 6/10

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 78 23970 Wismar	Telefon 03941 3040 0 Fax 03941 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WAS CID DE48NWM00000033873
------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote ist nicht zu erwarten. In WA 1 befindet sich eine einreihige Siedlungshecke aus Ziergehölzen, die das bereits bebaute Flurstück 27/6 von dem nördlich angrenzenden Flurstück 27/3 abgrenzt; die Zierhecke ist Bestandteil des bebauten Flst. 27/6, von ihrer Erhaltung ist insofern auszugehen, zumal sich die Hecke nicht im festgesetzten Baufenster befindet und das Baufenster sich im Übrigen eng an der Kubatur des jetzigen Wohngebäudes orientiert. Des Weiteren stehen im Norden des WA 1 auf dem Flurstück 27/10 zwei mittelalte Apfelbäume, die derzeit nest- und höhlenfrei sind und überdies gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG nicht dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen. Deren baubedingte Entfernung führt demnach nicht zum Eintritt von Verboten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG. Die übrigen zur Bebauung vorgesehenen Freiflächen sind, wie bereits in der Begründung dargestellt, artenschutzrechtlich nicht relevant, da diese struktur- und störungsbedingt für vom Besonderen Artenschutz erfasste europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL keine Habitatfunktion übernehmen.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Alle wesentlichen bodenschutzrechtlichen Belange sind berücksichtigt.
Die Zulassung von zwei Nutzungseinheiten in jedem Gebäude, zwei Vollgeschossen und einer Fristhöhe bis 10 m wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden begrüßt! Es wird angeregt, die Geschossigkeit mit II nicht optional, sondern zwingend festzusetzen (römische Ziffer im Kreis gem. N. 2.7 PlanZV).

Brandschutz
Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Seite 7/10

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreisitz Wismar Rostocker Straße 78 23970 Wismar	Telefon 03941 3040 0 Fax 03941 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WAS CID DE48NWM00000033873
-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Alle wesentlichen bodenschutzrechtlichen Belange wurden berücksichtigt. Die Gemeinde sieht davon ab, die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zwingend festzusetzen.
Begründung: Den künftigen Bauherren soll die Möglichkeit gegeben werden, die ortstypische Bauweise aufzugreifen. Da das Ortsbild von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt ist, soll das auch als Option bestehen bleiben. Durch die Ausweisung einzelner Baufenster entstehen große Grundstücke mit geringer Bebauungsdichte, was zu einem sparsamen Umgang des Bodens führt.

Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.

Die Hinweise zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen werden beachtet. Der B-Plan eröffnet kein Baurecht für Gebäude, die mehr als 50,0 m von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Seite 8/10

Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Seitens der Straßenverkehrsbehörde NWM werden keine Einwände erhoben

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder

Seite 9/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03941 3040 0
Fax 03941 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WAS
CID DE48NWM00000033873

Die Löschwasserversorgung des geplanten Baugebietes (WA 1) ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Baugebietes befindet sich der Vertragshydranten (V1) mit einer Leistung von 48 m³/h. Das Baufeld liegt vollständig im 300 m Umkreis des Hydranten.

Keine weiteren Hinweise

Keine Einwände

Die Hinweise zum Straßenausbau sind im Rahmen einer Erschließungsplanung zu beachten und wurden in die Begründung aufgenommen.

- Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass das freizuhaltende Lichtraumprofil in der Höhe 4,50 m beträgt.
 3. Im Bereich der Parkplätze in Senkrechtaufstellung ist für das Vorwärtseinparken eine Fahrbahnbreite von 6,00 m erforderlich.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes kann der Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zugestimmt werden.

Gemäß Pkt. 6.2 der Begründung zum B-Plan Nr. 6 sollen die Belange der Abfallwirtschaft bei der Gestaltung der Verkehrswege entsprechend berücksichtigt werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Wege im Bereich der Gutsanlage – welche im Bestand schon vorhanden sind – werden demnach mit Fahrbahnbreiten von mind. 5,00 m hergestellt, so dass eine Befahrung mit den derzeit eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen möglich ist. Die Abfallentsorgung kann unter diesen Umständen für diesen Bereich weiterhin gewährleistet werden.

Für das WA1 erfolgt die Abfallentsorgung über die vorhandene innerörtliche Erschließungsstraße.

Im Ergebnis kann damit die Abfallentsorgung sowohl für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes, als auch für die unmittelbar hieran anschließenden Grundstücke im Bereich der Gutsanlage weiterhin sichergestellt werden.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Keine Einwände, da keine Betroffenheit

Zustimmung, die Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Seite 10/10



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabstelle Wirtschaftsförderung,
Regionalentwicklung und Planen
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222

E-Mail c.haberer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2021-B1-0033

Grevesmühlen, 04.03.2021

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
01.03.2021

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
B-Plan Nr. 6 in Kalsow der Gemeinde Benz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Haberer

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49;
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Aufnahme- und Sicherungspunkte im Plangebiet werden im Plan gekennzeichnet.

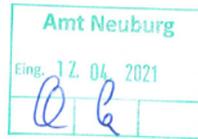
Die Hinweise zum Schutz vorhandener Aufnahme und Sicherungspunkte werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



STALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Neuburg
z.H. Frau Lockowand
Hauptstr. 10a
23974 Neuburg



Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-074-21-5122-74056
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 6. April 2021

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „OT Kalsow“

Ihr Schreiben vom 26. Februar 2021

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Vom o.g. Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ werden keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sein. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nicht. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem STALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Bedenken und Anregungen

keine Betroffenheit, die Untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt.

2

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind nachfolgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden:

Anlagenbetreiber	Anlage
Biogas Kalsow UG & Co.KG	Biogasanlage/ Biogaslager/ BHKW's <u>Vermerk:</u> Die Biogasanlage unterliegt der Störfall-Verordnung
Infrastrukturgesellschaft Windmühlenberg GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen
Gewi Windpark GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen
DIF Windpark Kalsow GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen
GET projekt GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen
Windstrom Kalsow GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen
Windstrom Rohlstorf GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen (im Genehmigungsverfahren)
Hocke Bioenergie GmbH & Co. KG	BHKW

Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, da keine Betroffenheit

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind Bestandteil der Begründung.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Bestandsschutz dieser Anlagen wird durch die Planung nicht berührt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3

Hinweis:

Biogas Kalsow UG & Co.KG

Zur Vermeidung von unzulässigen Immissionen (Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Stäube u.a. m.) durch diese Anlage wird generell ein Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung (B-Plan Nr. 6) gefordert.

Dieser Mindestabstand ist in Hinsicht auf die Geruchsemissionen durch ein Gutachten (GIRL M-V) zu untermauern.

Des Weiteren ist ausgehend von der vorhandenen Biogasanlage der Biogas Kalsow UG & Co. KG der erforderliche Sicherheitsabstand gemäß KAS 18 auszuweisen.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Die Biogasanlage Kalsow UG & Co.KG befindet sich südlich der Ortslage Kalsow an der Ortszufahrt von der B 105.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 mit dem Baufeld für eine ergänzende innerörtliche Wohnbebauung befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage. Die Errichtung und der Betrieb der Biogasanlage erfolgte und erfolgt nach den Maßgaben des Genehmigungsbescheides des StALU Westmecklenburg vom 13.07.2011.

Grundlage der Genehmigung war der Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte (Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Stäube u.a.m.) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Ortslage Karow durch den Betrieb der Biogasanlage.

Die Nachweise der Einhaltung waren Grundlage der BImSch-Genehmigung.

Da sich das Plangebiet in weiterer Entfernung als die vorhandene nächstgelegene Wohnbebauung befindet, erübrigen sich weitere Nachweise bzw. Gutachten.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Amt Neuburg
Für die Gemeinde Benz
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-52/21
Datum: 16.04.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

**Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des B-Plans Nr. 6 „OT Kalsow“
der Gemeinde Benz**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 26.02.2021 (Posteingang 01.03.2021)
Ihr Zeichen: 621.4643 lo

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum B-Plan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2021) und Begründung vorgelegen.

Mit dem B-Plan Nr. 6 sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer vorhandenen Baulandreservefläche für Wohnbebauung geschaffen werden. Darüber hinaus soll die bestehende Gutsanlage als Kulturgut für den OT Kalsow dauerhaft und unverfälscht erhalten werden. Missstände und Fehlentwicklungen sollen verhindert bzw. beseitigt werden. Vor diesem Hintergrund wurde die historisch bedeutsame Hauptachse des Gutsensembles in den Geltungsbereich integriert. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz stellt für den Vorhabenbereich Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Benz liegt gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet. (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Gemäß den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % möglich sein.

Die Gemeinde Benz hat ihr Entwicklungspotenzial bis 2020 bereits ausgeschöpft. Da mit dem Vorhaben jedoch lediglich eine geringfügige ergänzende Wohnbebauung (straßenbegleitend) im Innenbereich der Ortslage vorgesehen ist, wird das Vorhaben dennoch raumordnerisch mitgetragen.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Programmsätze 3.1.3 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben der Gemeinde Benz ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

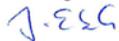
Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Neuburg
Liegenschaften
Hauptstraße 10a
DE-23974 Neuburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202100187

Schwerin, den 01.03.2021

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.6 OT Kalsow ; Gem. Benz

Ihr Zeichen: 621.4643 lo

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Keine Festpunkte im Plangebiet

Der Landkreis ist am Planverfahren beteiligt.

Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Neuburg
Ordnungs- und Bauverwaltung
Hauptstr. 10a

23974 Neuburg

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	621.4643 lo	Dorf Mecklenburg,	den 22.03.2021

Betr.: Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2020 wurden im Zuge der Gewässerunterhaltung, Maßnahmen an den Gräben, welche Niederschlagswasser in das Gewässer Nr.: 11:0:10/8/1/1 einleiten, durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 ist der schadlose Wasserabfluss zu gewährleisten und die Hydraulik zu überprüfen. Die Ergebnisse zur Einleitmenge sind dem WBV zur Verfügung zu stellen.

Unter Voraussetzung der Erfüllung der Überprüfung, wird der Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Gewässer Nr.: 11:0:10/8/1/1 zugestimmt.

Mit freundlichem Gruß
C. Kaminski

Verbandsvorsteher:	Guntram Jung	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	brusewitz@wbv-mv.de

Zustimmung zur Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut beim Nachweis des schadlosen Wasserabflusses.
Der Hinweis wird beachtet, der Nachweis ist durch den Bauherren im Rahmen der Objektplanung zu erbringen.
Die Berechnung der Einleitmenge ist dem Wasser- und Bodenverband zur Verfügung zu stellen.

per E-Mail

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Neuburg
Hauptstraße 10 a
23974 Neuburg



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen: 621.4643 lo
Ihr Bearbeiter: Frau Lockowand

Lübow, den 10.05.2021

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz

- im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB – Entwurf vom 03.02.2021
- Behördenbeteiligung und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 220/2021

Az 3-13-1-05-B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, stimmen wir o.g. Entwurf, unter folgenden Bedingungen, grundsätzlich zu:

- Gemarkung: Kalsow, Flur 1, Flurstücke 27/3,27/6, 27/8, 27/9,27/11, 27/12, 86,87 und Teilflächen aus 27/10, 43 und 91
- Fläche ca. 2,3 ha, Anzahl der Vollgeschosse: 2
- geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Einzelhäuser mit bis zu 2 WE und ergänzende Nutzung (wie: Arztpraxis, Läden, kleine Gaststätten und nichtstörende Gewerbebetriebe)
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall:.... l/s,.....m³/h,..... m³/d

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Trinkwasserversorgung

In der Ortslage Kalsow besteht Anschlussmöglichkeit an eine betriebsfertige Wasserversorgungsleitung DN 100 AZ.

Hinweis:

Noch für das laufendem Kalenderjahr ist geplant, den Leitungsbestand Trinkwasser zu ersetzen. Der Anschluss der geplanten Wohngebäude ist jedoch hiervon unabhängig.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsberechnung
03841/7830-30 MB Wasser
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme
Telefax: 03841/780407

Steuer-Nr. 079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar

Der Anschluss der geplanten Wohngebäude an die vorhandenen Trinkwasser- versorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind gewährleistet.

Die Hinweise zu den Anschlussmöglichkeiten werden in die Begründung aufgenommen.



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Schmutzwasserentsorgung

Im Straßengrundstück (Flurstück 43) verläuft eine öffentliche Abwasserdruckleitung (d 90 x 8,2 PE), zur zentralen Kläranlage der Ortslage.

Die geplante Bebauung kann hier über eine Druckentwässerung (privates grundstücksbezogenes Abwasserpumpwerk und Abwasserdruckleitung) angeschlossen werden.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Benz abgeschlossenen Vereinbarung vom 30.08./19.11.2017 als gesichert.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

i.A. Sabine Meier
Leiterin Anschluss – und
Gestattungswesen

Anlagen:
- Auszug Bestand Wasser (blau) / Schmutzwasser/Abwasserdruckleitung (rotbraun) M 1:1.000

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken ist gesichert.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsberechnung
03841/7830-30 MB Wasser
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme
Telefax: 03841/7830-07

Steuer-Nr.
079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 15.04.2021
EMPFÄNGER Amt Neuburg
SEITE 2

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann durch die Bauherren beim Bauherrenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Anlagen
1 Lageplan

**Ute
Glaesel**
Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2021.04.15
11:10:00 +02'00'

Die gegebenen Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

10
WEMACOM

Von: Anne.Redandt@wemacom.de [<mailto:Anne.Redandt@wemacom.de>]

Gesendet: Montag, 8. März 2021 11:35

An: j.lockowand@amt-neuburg.eu

Betreff: Unser Zeichen: XTB 2021/00480

Unser Zeichen: XTB 2021/00480

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke oder Frau Redandt (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

Anne Redandt
Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2879
leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de
Unsere Fanseite: www.facebook.com/wemacom

WEMACOM Telekommunikation GmbH | WEMACOM Breitband GmbH
Zeppelinstraße 1 | 19061 Schwerin
Geschäftsführer: Dipl. Ing. Volker Buck, Dipl. Ing. Torsten Speth

Die gegebenen Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.



Amt Neuburg
J. Lockowand
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Leitungsauskunft

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

04.03.2021

Reg.-Nr.: 421742 (bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Bebauungsplan Nr.6
Ort: Kalsow (lt.Lageplan)

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342
Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern.
Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

kein Anlagebestand der Gasversorgung Wismar Land GmbH im Plangebiet

Der Hinweis wird beachtet.

Nachbargemeinden

Von den 5 Nachbargemeinden

1. Hornstorf
2. Neuburg
3. Züsow
4. Stadt Neukloster
5. Zurow

haben zum Zeitpunkt der Prüfung ...**fünf**..... Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Benz
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtage
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	25.03.2021

Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz (Entwurf)
hier: Stellungnahme der Gemeinde Hornstorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in der Sitzung am 18.03.2021 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:

Zum Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz (Entwurf) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. HO/183/2021)

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Benz
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtage
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	06.04.2021

Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz (Entwurf)
hier: **Stellungnahme der Gemeinde Neuburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in der Sitzung am 25.03.2021 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:

Zum Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz (Entwurf) gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. NBG/208/2021)

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

AMT
NEUKLOSTER - WARIN
Der Amtsvorsteher

Bibow
Glasin
Jesendorf
Lübberstorf
Neukloster, Stadt
Passee
Warin, Stadt
Zurow
Züsow



AMT NEUKLOSTER-WARIN · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Benz
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10A
23974 Neuburg



Mein Zeichen: 621.258
Bearbeiter/in: Frau M. Steffen
Telefon: 03 84 22 / 440 - 35
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
E-Mail: marleen.steffen@neukloster.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 10.03.2021

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Benz "OT Kalsow"

Stellungnahme der Gemeinde Züsow als Nachbargemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Züsow bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz.

Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Benz nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Marleen Steffen

Keine Bedenken oder Anregungen

Stadt Neukloster
Hauptstraße 27
23992 Neukloster
Tel.: 03 84 22 / 440 0
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
Internet: www.neukloster.de
e-mail: info@neukloster.de

Öffnungszeiten:
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

Konten:
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN: DE87 1203 0000 0000 2022 67 BIC: BYLADEM1001
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE81 1405 1000 1000 0120 73 BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank Wismar
IBAN: DE21 14061 306 003116690 BIC: GENODEF1GUE

STADT
NEUKLOSTER
Der Bürgermeister



STADT NEUKLOSTER · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Benz
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10A
23974 Neuburg

M.03.2021
Ca

Mein Zeichen: 621.255
Auskunft erteilt: Frau M. Steffen
Telefon: 03 84 22 / 440 - 35
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
E-Mail: marleen.steffen@neukloster.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 10.03.2021

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Benz "OT Kalsow"

Stellungnahme der Stadt Neukloster als Nachbargemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Neukloster bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz.

Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Benz nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Marleen Steffen

Keine Bedenken oder Anregungen

Stadt Neukloster
Hauptstraße 27
23992 Neukloster
Tel.: 03 84 22 / 440 0
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
Internet: www.neukloster.de
e-mail: info@neukloster.de

Öffnungszeiten:
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

Konten:
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN: DE87 1203 0600 0000 2022 67 BIC: BYLADEM1001
SparKasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE81 1405 1000 1000 0120 73 BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank Wismar
DE21146613080903116980 BIC: GENODEF1GUE

GEMEINDE ZUROW

Der Bürgermeister



AMT NEUKLOSTER-WARIN Hauptstraße 27 23992 Neukloster

Gemeinde Benz
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10A
23974 Neuburg

Mein Zeichen: 621.257
Bearbeiter/in: Frau M. Steffen
Telefon: 03 84 22 / 440 - 35
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
E-Mail: marleen.steffen@neukloster.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 10.03.2021

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Benz "OT Kalsow"

Stellungnahme der Gemeinde Zuwow als Nachbargemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Zuwow bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz.

Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Benz nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Eckhardt Steibank

Stadt Neukloster
Hauptstraße 27
23992 Neukloster
Tel.: 03 84 22 / 440 0
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
Internet: www.neukloster.de
e-mail: info@neukloster.de

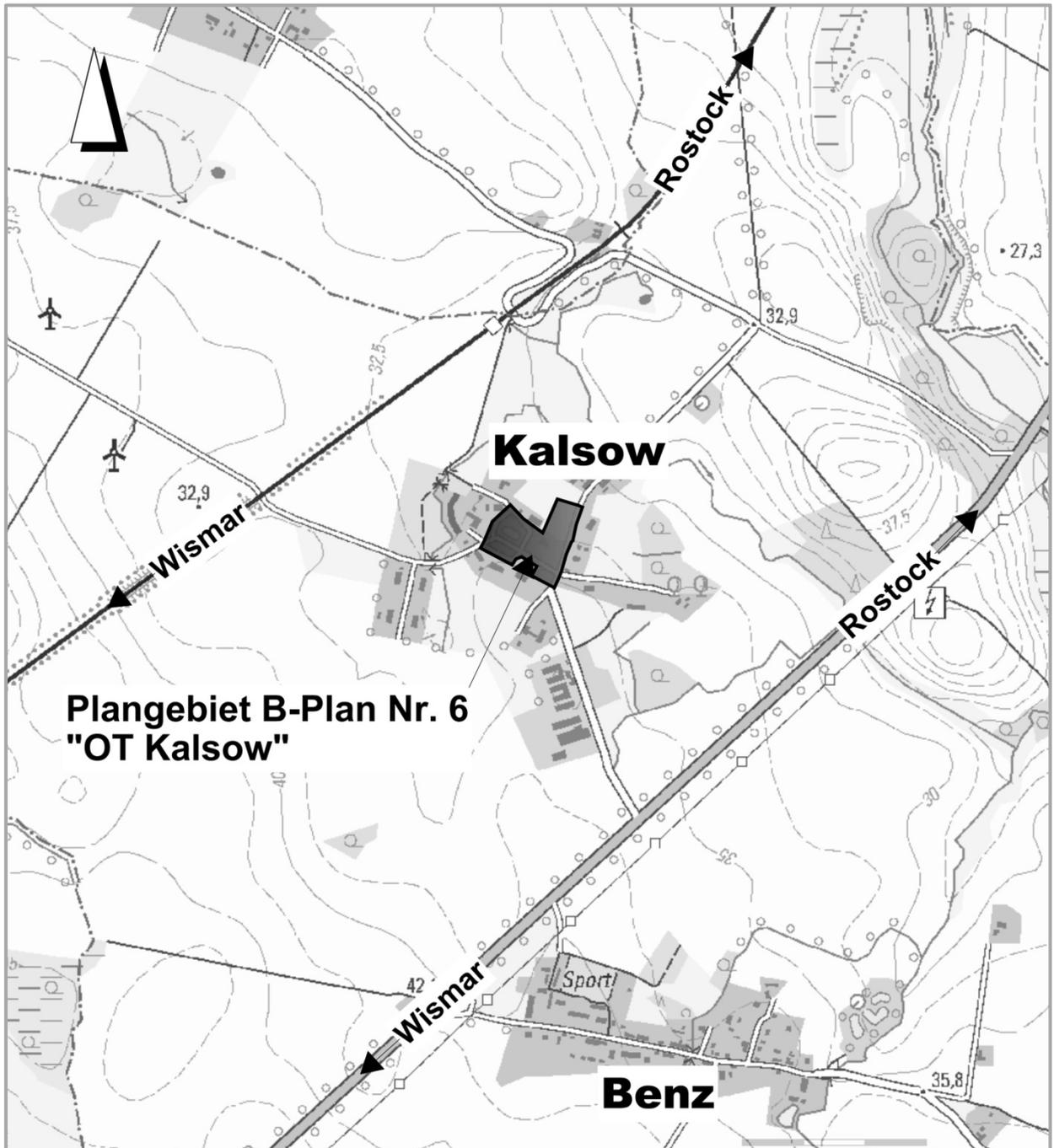
Öffnungszeiten:
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

Konten:
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
Konto-Nr. 202267, BLZ: 120 300 00
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Konto-Nr. 1000012073, BLZ: 140 510 00
Volks- und Raiffeisenbank Wismar
DE21140613080003116980 BIC: GENODEFIGUE

Keine Bedenken oder Anregungen

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung von 15.03.2021 bis 16.04.2021

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.



Gemeinde Benz
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6

„OT Kalsow“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	5
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN.....	5
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)	5
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE BENZ.....	6
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	6
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,.....	7
5.1.5	GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG - BAUMSCHUTZ	8
5.1.6	VERKEHRSFLÄCHEN.....	8
5.1.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG.....	8
5.1.8	FLÄCHENBILANZ.....	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
5.2.1	DÄCHER	9
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN.....	9
5.2.3	NEBENANLAGEN.....	9
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE	9
5.2.5	EINFRIEDUNGEN	9
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	10
6.1	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	10
6.2	VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES	10
7.	VER- UND ENTSORGUNG	11
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	11
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	11
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	11
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	11
7.4	GASVERSORGUNG	12
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN.....	12

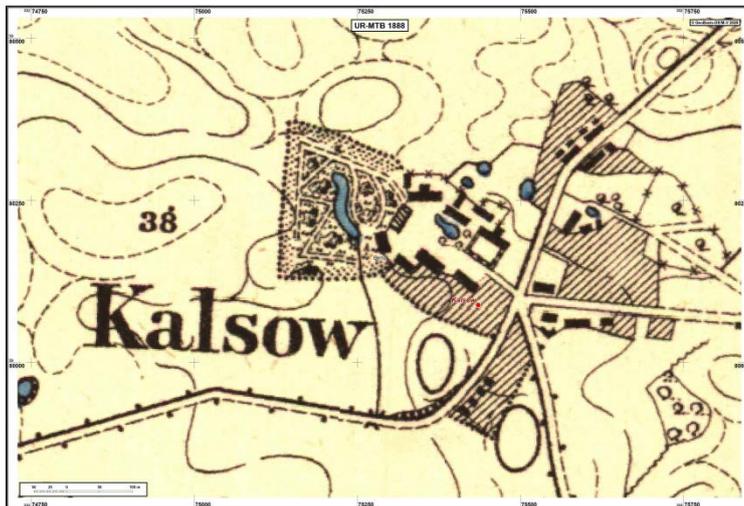
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	13
9.1	BODENSCHUTZ	13
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ	14
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN	14
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG).....	14
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	15
10.	DENKMALSCHUTZ.....	15
10.1	BAUDENKMALE	15
10.2	BODENDENKMALE	15
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ	15
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ	15
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	16
12.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)	16
12.2	LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	16
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	17
14.	UMWELTBELANGE	17

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Das historische Gutshaus Kalsow prägt das Zentrum des Ortes und wird seit der Sanierung als altersgerechte Wohnanlage genutzt. Neben dem Angebot an ambulanten Pflegeleistungen stehen Räumlichkeiten als öffentliche Begegnungsstätte mit Freizeit- und Kulturangebot zur Verfügung.

Da auf den Grünanlagen im direkten Umfeld der Gutsanlage u.a. Gebäude als Nebenanlagen errichtet wurden, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen, besteht ein Planungsziel darin, mit dem B-Plan die Voraussetzungen zu schaffen, um die Gutsanlage als Kulturgut für den Ort Kalsow dauerhaft und unverfälscht erhalten zu können und Missstände oder Fehlentwicklungen zu verhindern bzw. zu beseitigen.

Daher wurde die historisch bedeutsame Hauptachse des Gutsensembles bewusst mit in den Geltungsbereich integriert. Die Erhaltung dieser Hauptachse ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB der Erhaltung des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung der baukulturellen Bedeutung geschuldet. Das Ensemble entspricht weitgehend dem originären Zustand, der auf Grundlage des Urmesstischblattes von 1888 gut nachvollzogen werden kann.



Urmesstischblatt von 1888

Der damalige Zeitgeist, den Menschen (anders als im vorangegangenen Barock) nicht mehr als Mittelpunkt der Welt, sondern vielmehr als Teil der Natur auch in der Architektur und



Allee 2020 mit Blick zum Gutshaus Foto: SLF 2020

Freiraumplanung zu verstehen, ist in der einstigen Gestaltung verankert und eben auch im heutigen Zustand dieser Sichtachse erlebbar: Eine Allee säumt die Zufahrt, führt an einem naturnahen Gewässer vorbei und gibt den Blick auf das in die parkartige Gestaltung harmonisch eingefügte Gutshaus zunächst nur Stück für Stück frei. Die Erhaltung und die Förderung der Erlebbarkeit dieses historischen Reliktes ist Bestandteil des dem B-Plan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes, welches unter konsequenter Freihaltung der historischen Sicht- und Grünachse bewusst eine ergänzende, das Ensemble jedoch nicht störende Wohnbebauung zulässt.

Ein weiteres Planungsziel ist Nutzung einer vorhandenen Baulandreservefläche im für die Wohnbebauung. Die zentrale Lage bietet hierfür günstige erschließungstechnische Voraussetzungen, aber auch das Potenzial, die Gestaltung des Dorfbildes durch eine Bebauung aufzuwerten. Das Umfeld der Planung ist bereits durch eine ortstypische Wohnbebauung in Form freistehender Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Planverfahren

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Gemeinde hat bei der Planung ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Es werden Baulandreserveflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt, eine harmonische Gesamtgestaltung innerhalb der Ortslage Kalsow zu erreichen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des

Vermessungsbüro Christopher Sohn –

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Poeler Straße 96, 23970 Wismar

Angefertigt m

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen aus 2016+2020 und eigener örtlicher Aufnahme vom 09+10/2020

Lagebezugssystem

ETRS89/UTM Zone 33

Höhenbezugssystem

DHHN 92

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Benz – OT Kalsow
	Gemarkung	Kalsow
	Flur	1

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 27/3, 27/6, 27/8, 27/9, 27/11, 27/12, 86, 87 sowie Teilflächen aus 27/10, 43 und 91.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Benz als Ländlicher Raum sowie als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Tourismus sowie als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Im RREP M-V sind folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte, formuliert:

3.1.1 Ländliche Räume

Die Gemeinde Benz und somit der OT Kalsow wird dem Ländlichen Raum zugeordnet.

(1) *Die Ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.*

Die Planung der Gemeinde sichert und fördert die räumliche Weiterentwicklung des Ortsteils Kalsow, zu der insbesondere auch eine ausreichende medizinische Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum gehört. Die Rahmenbedingungen für diese Entwicklung werden durch den B-Plan planungsrechtlich gesichert.

Neben der Wohnnutzung wird ein breitgefächertes wohnverträgliches Nutzungsspektrum im Plan zugelassen, mit dem Ziel weitere Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung zu schaffen.

3.1.3 Tourismusräume

Durch die Konkretisierung und räumlicher Ausformung der im LEP ausgewiesenen Tourismusbereichsgebiete ist die Gemeinde Benz und somit der OT Kalsow im RREP nicht als Tourismusbereichsraum ausgewiesen.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

(3) *Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.*

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

Die mit dem Bebauungsplanes Nr.6 verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Hierfür wird eine innerörtliche Baulandreserve genutzt und überplant.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

(3) *Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.*

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch den Bebauungsplanes Nr. 6 „OT Kalsow“ nicht in Anspruch genommen.

5.5 Ressourcenschutz Trinkwasser

Durch die Konkretisierung und räumlicher Ausformung des im LEP ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes der Trinkwassersicherung wurde im RREP WM die Nichtbetroffenheit der Gemeinde Benz festgestellt.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE BENZ

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 als Wohnbaufläche und als Grünfläche aus. Damit wird die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gewährleistet.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Dem Planungsziel entsprechend erfolgt mit dem Bebauungsplan nur eine geringfügige ergänzende Wohnbebauung, die durch folgende Nutzungen ergänzt werden kann.

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Nutzungen sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig. So können Arztpraxen, kleine Gaststätten, Läden u.s.w. innerhalb eines Wohngebäudes eingerichtet werden. Diese Doppelnutzung der Gebäude kann Arbeiten mit Wohnen verbinden und verbessert somit die Wirtschaftlichkeit einer Investition, fördert den sparsamen Umgang mit Boden und verkürzt die täglichen Arbeitswege. Somit kann diese Nutzung auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5) im Plangebiet ausgeschlossen.

Folgende Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)
 - Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- sind dagegen ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss zur Errichtung von Tankstellen in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet begründet sich durch den durch die Nutzung entstehenden vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

An die Umgebungsbebauung angepasst wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

Die Firsthöhe wird ist Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel, gemessen von der unteren Bezugshöhe.

Als Untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Kalsow).

Da das Ortsbild von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt ist, wird im Plan eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dies ermöglicht den künftigen Bauherren neben der Wohnnutzung auch eine weitere zulässige Nutzungseinheit im Gebäude zu integrieren.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Ortstypisch wird im Plan eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Wohnbebauung aufzunehmen.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Benz auf den Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Mit dieser Beschränkung wird ebenfalls verhindert, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung in Kalsow ändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Ortsdurchfahrt zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass ist die Errichtung

- von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie
- von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Für das aus den Flurstücken 27/11, 27/12 und 27/6 gebildete Grundstück gilt dies beidseitig.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollten Garagen und Stellplätze nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden, sondern möglichst straßennah und mit geringen Zufahrtsflächen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG - BAUMSCHUTZ

Im Plangebiet werden bestandsorientiert öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Um die historische Sicht- und Grünachse hin zum Gutshaus zu sichern wird

- die öffentliche Grünfläche nördlich der Zufahrt zum Gutshaus mit dem vorhandenen Gewässer und Baumbestand wird im Plan mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage
- die öffentliche Grünfläche südlich der Zufahrt mit der Zweckbestimmung Spielplatz und
- die privaten Grünflächen beidseitig der Zufahrt als Obstbaumwiesen ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Einzelbäume sowie gem. des § 19 NatSchAG M-V ebenfalls geschützte Alleebäume. Diese sind im Plan zum Erhalt festgesetzt,

Diese Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Bau-, anlagebedingte Beeinträchtigungen (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Versiegelungen etc.) im Wurzelbereich sind unzulässig.

Zum Gutshaus Kalsow führt eine ortsbildprägende Allee. Die vorhandene Allee aus Weißblühender Roßkastanie wird durch Neupflanzung von Hochstämmen gleicher Baumart der Mindestqualität StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballierung, mit Dreibocksicherung ergänzt. Bei natürlichem Abgang eines Baumes ist dieser durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Entsprechend dem Bestand werden im Plan Verkehrsflächen festgesetzt. Hierbei werden die Zufahrtsstraße zum Gutshaus sowie der nördliche und südliche Erschließungsring als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Bereich der Verkehrsflächen werden ebenfalls Flächen für Verkehrsgrün und Stellplätzen ausgewiesen. Die Grundstücksflächen zwischen den befestigten Fahrbahnen und den Grundstücksgrenzen sind als Verkehrsgrün entsprechend zu gestalten.

5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Im Bereich des Gutsarkes befinden sich zwei Anlagen des Energieversorgungsunternehmens. Die Lage ist mit entsprechendem Symbol im Plan gekennzeichnet.

5.1.8 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	7.411,4	32,30
2.	Verkehrsfläche gesamt, davon	6.828,4	29,76
2.1	befestigte Verkehrsfläche	3.725,5	16,24
2.2	Verkehrsgrün	3.011,8	13,12
2.3	Stellplatzfläche	91,1	0,40
3.	Öffentliche Grünfläche	4.753,7	20,72
4.	Private Grünfläche	3.083,0	13,43
5.	Wasserfläche	869,4	3,79
	Gesamtfläche des Plangebietes	22.945,9	100,00

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

5.2.3 NEBENANLAGEN

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Zur Vermeidung unnötiger Zufahrtsflächen auf den Grundstücken ist die Lage der Garagen oder Carports so zu wählen, dass möglichst geringe Zufahrtsflächen errichtet werden müssen um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gering zu halten.

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der ländlichen Wohnsiedlung begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Alle Grundstücke im Planbereich befinden sich an öffentlichen Verkehrsflächen und sind somit erschlossen.

6.1 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Die Zufahrt zum Gutshaus und die beiden, die öffentlichen Grünflächen umschließenden Ringe werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

6.2 VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind am Bestand orientiert. Die Zufahrtsstraße zum Gutshaus wurde im letzten Jahr saniert und neu gestaltet.

Für alle weiteren Straßenplanungen sind die die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das freizuhaltende Lichtraumprofil in der Höhe 4,50 m beträgt. Im Bereich der Parkplätze in Senkrechtaufstellung ist für das Vorwärtseinparken eine Fahrbahnbreite von 6,00 m erforderlich.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze für die Müllentsorger zu nehmen.

Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG - MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Da sich das Plangebiet im Innenbereich der erschlossenen Ortslage befindet, kann die ergänzende Wohnbebauung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Anschlussbedingungen sind durch den Bauherren im Rahmen der Objektplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig. In der Ortslage Kalsow besteht Anschlussmöglichkeit an eine betriebsfertige Wasserversorgungsleitung DN 100 AZ. Hinweis:

Für das Jahr 2021 ist geplant, den Leitungsbestand Trinkwasser zu ersetzen. Der Anschluss der geplanten Wohngebäude ist jedoch hiervon unabhängig.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Im Straßengrundstück (Flurstück 43) verläuft eine öffentliche Abwasserdruckleitung (d 90 x 8,2 PE), zur zentralen Kläranlage der Ortslage. Die geplante Bebauung kann hier über eine Druckentwässerung (privates grundstücksbezogenes Abwasserpumpwerk und Abwasserdruckleitung) angeschlossen werden.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Jahr 2020 wurden im Zuge der Gewässerunterhaltung, Maßnahmen an den Gräben, welche Niederschlagswasser in das Gewässer Nr.: 11:0:10/8/1/1 einleiten, durchgeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und über die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorhandene Bestandsleitung in die Vorflut Nr. 11:0:10/8/1/1 des Wasser- und Bodenverbandes abzuleiten.

Der Nachweis des schadlosen Wasserabflusses ist durch den Bauherren im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Die Berechnung der Einleitmenge ist dem Wasser- und Bodenverband zur Verfügung zu stellen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Für die Energieversorgung ist die E.DIS Netz AG zuständig.

Allgemeine Hinweise:

Für eine eventuelle Erweiterung der Stromverteilungsanlagen ist eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

7.4 GASVERSORGUNG

Im Plangebiet befindet sich kein Anlagenbestand der Gasversorgung Wismar GmbH.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

TELEKOM

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem ober- und unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

Bei allen Planungen ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom ist nicht zulässig, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zur Zeit nicht geplant.

WEMACOM

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich Anlagen der WEMACOM.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die "Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen" zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich. Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt dann vor Ort.

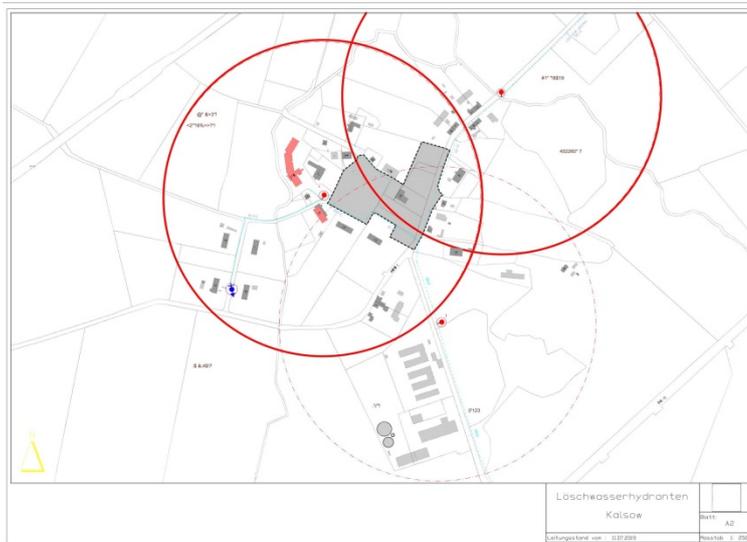
Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der abgeschlossenen Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Benz vom 30.08./19.11.2017 als gesichert.

Ein Vertragshydrant (V1) mit einer Leistung von 48 m³/h befindet sich am Ortsausgang Richtung Kartlow. Ein weiterer Vertragshydrant (V2) mit einer Leistung von 24 m³/h befindet sich an der Zufahrtstraße zum Gutshaus.



Plan Löschwasserhydranten

Alle Bereiche des Bebauungsplanes liegen vollständig im 300-m Umfeld zu den Entnahmestellen.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasser-versorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

9.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstückes zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstückes verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen (Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Auffüllungen über 20 cm möglichst zu vermeiden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw.

schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

9.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner zur Abholung an der Straße (Planstraße A) bereitzustellen. Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

10.2 BODENDENKMALE

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

11. GEWÄSSERSCHUTZ

11.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Die Gemeinde Benz und somit auch der OT Kalsow befinden sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

11.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

14. UMWELTBELANGE

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a BauGB per Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt ca. 1.750 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff sowie ca. 5.100 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2036-401 Kariner Land. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereiche von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffenen Fläche (GMW – Frischgrünland auf Mineralstandorten) aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren bzw. Ortsrandlage und geringen Größe keine (über die jeweiligen Gebietsgrenzen hinweg wirkenden) Funktion als relevante Nahrungsfläche

der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA sind somit ausgeschlossen.

Bereits abstandsbedingt sind jegliche Wirkungen der Planinhalte auf die > 5 km entfernte Kulisse der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, Synonym: FFH-Gebiet) ebenfalls ausgeschlossen, da die Aktionsradien der entsprechenden Zielarten erheblich geringer sind und ergo keinesfalls in das Plangebiet hineinreichen können.

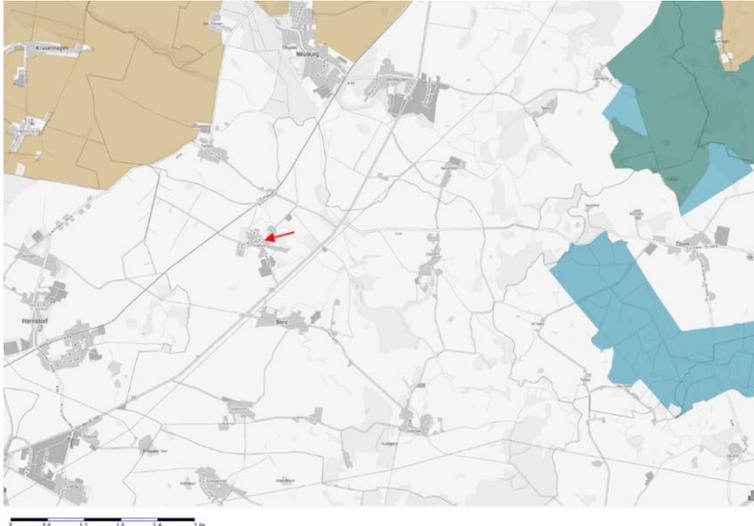


Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2020.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Die Planung generiert innerhalb eines ca. 2,3 ha großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet sowie einen als Grünfläche festgesetzten Komplex aus Allee, Freiraum und Teich. Für die bestehende und neu hinzu kommende Wohnbebauung beansprucht werden hiervon durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 7.411 m². Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr werden das geplante Wohngebiet und die sowohl aus kulturhistorischer, als auch naturschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Grünfläche gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang zu schützende Adressaten sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet beansprucht einerseits zur Ergänzung der Wohnbebauung eine Frischweide auf Mineralstandorten (Biototyp GMW), andererseits eine parkartige, von einer Allee, weiteren Gehölzen sowie einem naturnahen Kleingewässer geprägte Freifläche zur Sicherung einer zur Erhaltung des Gutsensembles bedeutsamen Hauptachse. Innerhalb dieser Freifläche sollen festsetzungsgemäß zwei vorhandene Nebengebäude ersatzlos zurückgebaut werden.

Insbesondere dieser Bebauungsplan verfolgt demnach das Ziel, einerseits für das Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz bedeutsame Bereiche festsetzungsgemäß zu erhalten und von Bebauung freizuhalten (Festsetzung als Grünfläche und Biotop, Ergänzung der Allee durch Neupflanzungen), andererseits eine Ergänzung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung in begrenztem Maße zuzulassen (WA 1).

Die Umsetzung des erstgenannten Zieles erfolgt vollumfänglich im Sinne der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter und schließt insofern eine Beeinträchtigung dieser von vorneherein aus.

Von der durch WA 1 beanspruchten Fläche geht infolge der straßen-/siedlungsnahen Lage eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Das Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu siedlungstypischen Störquellen (Straße, Wohngebäude) sehr gering. Gleiches gilt nutzungsbedingt für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt wird in dieser Fläche derzeit geprägt durch die wohnbebauungs- und straßennahe Weidenutzung und ist entsprechend eingeschränkt. Durch die zukünftige Nutzung der Fläche entstehen neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Hausgärten. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen in dieser Fläche verändern, jedoch ergibt sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt, da sich weitere bzw. andere Biozönosen ausbilden können (Gebäude- und Nischenbrüter, ggf. Winterhabitate für Amphibien, Blütenreiche Gärten als Nahrungshabitat für Insekten u.ä.).

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 6 betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2020 bestätigt.

Die betreffenden Bauflächen unterliegen derzeit der Weidenutzung. In die Festsetzungen des WA 1 integriert ist des Weiteren ein Wohnhaus mit entsprechend ausgeprägtem Hausgarten und Nebengebäuden. Gehölzbeseitigungen werden infolge der Planumsetzung nicht erfolgen, die drei bislang unbebauten Bauflächen sind gehölzfrei. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Teilgebiet WA 1 nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass das in der Planzeichnung als gesetzlich geschütztes Biotop festgesetzte Kleingewässer nicht im Biotopkataster des Landes MV aufgeführt ist, jedoch faktisch alle Merkmale eines naturnahen und somit gesetzlich geschützten Biotops erfüllt. Zum faktisch gesetzlich geschützten Biotop gehört neben dem Gewässerkörper selbst auch der ufertypische Gehölzsaum (VSX) am Nordwestufer, die ausgeprägte Krebscheren-Schwimmdecke (Biotopcode SEL), das Rohrkolbenröhricht am Nordufer (Biotopcode VRT) und das Sumpfseggenried am Nordwestufer (Biotopcode VGR).

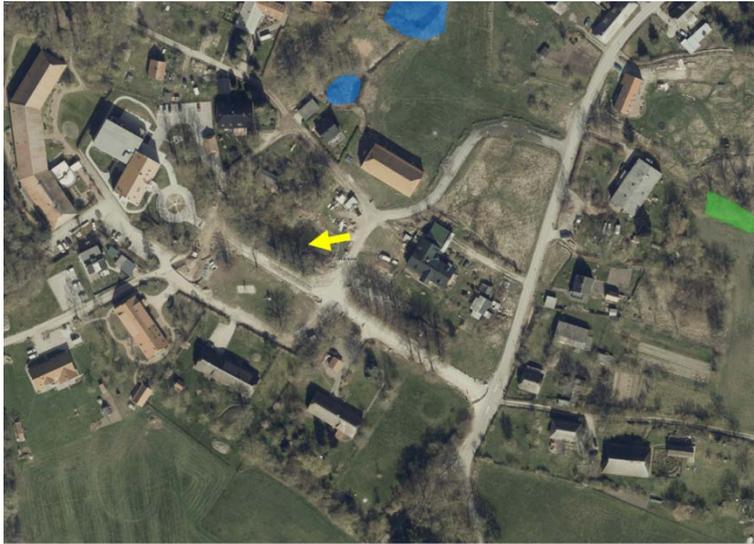


Abbildung: Das im Plangebiet liegende gesetzlich geschützte Kleingewässer (Pfeil) ist im Biotopkataster des Landes M-V nicht enthalten.



Abbildung: Das faktisch gesetzlich geschützte, permanent Wasser führende Biotop weist einen flächigen Bestand der Krebschere (*Stratiotes aloides*) auf, am Ufer finden sich abschnittsweise von Breitblättrigem Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*) sowie Feuchtgebüsch aufgebaute Verlandungsbereiche. Foto: SLF 03.07.2020.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird zu Bodenversiegelungen und zur Beanspruchung von Weidegrünland führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13 a BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 am ländlich typischen Bestand orientiert und insofern auch innerhalb des festgesetzten Wohngebietes WA 1 auch die Entwicklung von Hausgärten mit entsprechender Boden-Regeneration möglich ist. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Die festsetzungsgemäße Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes innerhalb der Grünfläche wird zur (lokalen) Verbesserung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Gleichwohl ist das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) im Geltungsbereich wie zuvor bereits erläutert im besonderen Maße durch die festgesetzte Grünfläche geprägt. Deren festsetzungsgemäße Erhaltung und Ergänzung durch Alleebaumneupflanzungen trägt insofern auch zur Erhaltung einer landschaftsbildprägenden Sichtachse bei. Die ergänzende Wohnbebauung innerhalb des WA 1 beschränkt sich demnach auf diesbezüglich weniger wertvolle Bereiche, die außerhalb dieser landschafts- und ortsbildprägenden Sichtachse liegen.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung innerhalb des WA 1 keine Verbote. Das Habitatpotenzial der von der ergänzenden Wohnbebauung beanspruchten straßen- und siedlungsnahen Freifläche ist für nach § 44 relevante Arten(gruppen) gering. Dies gilt angesichts der von der vorhandenen Wohnbebauung und der Ortsdurchgangsstraße ausgehenden Störpotenzials auch im Hinblick auf Bodenbrüter. WA 1 liegt somit gem. Anlage 5 HZE MV 2018 vollständig innerhalb der Wirkzone I (50 m) der Gemeindestraße bzw. der angrenzenden Wohnbebauung (Wirkzone I 50 m, Wirkzone II 200 m). Auf Grundlage der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB) ist in Bezug auf z.B. die Feldlerche entlang von wenig frequentierten Straßen erst ab 300 m Entfernung keine Einschränkung der Habitateignung mehr gegeben, für die Schafstelze werden hier (ebenso wie für Vogelarten, die sich überwiegend in der Deckung von dichter Vegetation aufhalten sowie Brutvogelarten ohne spezifisches Abstandsverhalten zu Straßen und für die der Verkehrslärm keine Relevanz besitzt) Effektdistanzen von mind. 100 m angegeben. Für typischerweise auf Ackerflächen in MV rastende Zugvögel (Kraniche, nordische Gänse, Limikolen) wird auf Grundlage der oben genannten Arbeitshilfe von Störradien zur Beurteilung der Wirkung von Straßen von 200 bis 500 m ausgegangen. Auch diesbezüglich übernimmt die Freifläche keine Funktion.

Für alle übrigen von § 44 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Straßen, Bebauung) keine Relevanz.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13 a BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

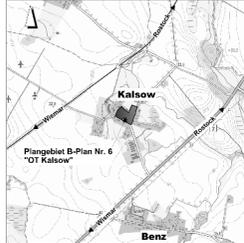
Ausgefertigt am:
Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BENZ über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Benz
Gemarkung Kalsow
Flur 1



Übersichtsplan



NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	WA 1 II
Bauweise	GRZ 0,4
FH Firsthöhe	FH max 10,00 m
Dachneigung	SD 30° bis 48°
Dachform	SD (dach versetzt), KWD, WD

PLANGRUNDLAGE	
Erstellt am	Gezeichnet von
11. November 2020	Sylvester/Novak 2020
11. November 2020	ERSBUT/TK-Zone 33
11. November 2020	Höfenzugewandene
	DRHN 92

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 (1) Nr. 1 BauVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 3 BauVO
SD, WD, KWD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach, Krüppelwalmdach	§ 19 (2) Nr. 4 BauVO
DN	Dachneigung	

Bauweise, Baugrenzen	offene Bauweise	§ 19 (1) Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauVO
	Baugrenze	§ 20 (1) BauVO
Verkehrflächen (öffentlich)		§ 19 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 19 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
V	Verkehrsbefähigter Bereich	
VC	Verkehrsrug	
St	Stellplätze öffentlich	
Flächen für Ver- und Entsorgung	Elektrizität	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 8 BauGB
	Grünflächen	§ 19 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB
G	öffentliche Grünfläche	
A	Spielfeld	
P	Parkanlage	
o	private Grünfläche	
	hier: Zweckbestimmung - Obstbaumreihe	
W	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 19 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB
	hier: vorhandener Teich	

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 19 (1) Nr. 20, 25 und § 8 BauGB
B	Biotop	
E	Erhalten von Bäumen	§ 19 (1) Nr. 28 BauGB
P	Anpflanzen	
Sonstige Planzeichen:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze	z.B. 27/3
Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHNN 92	
Böschung	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
Rückbau vorhandener Gebäude	Einfriedung
Baum Bestand	Baum Bestand
In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	Mallinie mit Malzähl in Meter, z.B. 5,00 m
Löschwasserentnahmestelle	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagernetzes

Bauweise, Baugrenzen	offene Bauweise	§ 19 (1) Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauVO
	Baugrenze	§ 20 (1) BauVO
Verkehrflächen (öffentlich)		§ 19 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 19 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
V	Verkehrsbefähigter Bereich	
VC	Verkehrsrug	
St	Stellplätze öffentlich	
Flächen für Ver- und Entsorgung	Elektrizität	§ 19 (1) Nr. 12, 14 und § 8 BauGB
	Grünflächen	§ 19 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB
G	öffentliche Grünfläche	
A	Spielfeld	
P	Parkanlage	
o	private Grünfläche	
	hier: Zweckbestimmung - Obstbaumreihe	
W	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 19 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB
	hier: vorhandener Teich	

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 8 LBAuM-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachputzen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Diese Festsetzungen beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 Fassaden
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschämmte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadeplatten
• für Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Alu bzw. Glas/Metall zulässig
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Melkoppf 60° (z.B. Elakstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.Ä.)

3.0 Nebenanlagen
Gas- oder Obheiler außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzulegen und in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Mitbehälter sind im straßenreinen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebendem Heck, Pergolen oder Holzstützen zu umschließen.

4.0 Zufahren, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z. B. Beton-, Ziegel- oder Naturstein-) oder als wasserabweisende Decke auszubilden.

5.0 Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit
Wer unvollständig oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtmäßig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuM-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauVO
Bauweise gemäß § 1 Abs. 3 BauVO
WA – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

3. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauVO
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

4. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauVO
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen (§ 4 Abs 3 Nr.5)

5. Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (2) BauVO
- Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 Abs 3 Nr.1)
- Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs 3 Nr.3)
- Gartenbauwerke (§ 4 Abs 3 Nr.4)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauVO
Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO
Die Ersthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern die äußere Schrägkante der beiden Dachflächen, bei Walmdächern und Krüppelwalmdächern die oberste Dachbegrenzungskante, bei Walm- und Krüppelwalmdächern die an der äußeren Schrägkante der Dachschneit gemessen von unteren Baugruppen bestimmt.
Als unterer Baugruppen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des dem Baugrundstück zugeordneten Straßenniveaus.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauVO

3.1 Gemäß § 23 (5) BauVO
ist die Errichtung
- von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO sowie
- von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpors)
in einem Abstand von mindestens 5,00 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Für die Abs. von den Flurstücken 27/11, 27/12 und 27/16 bestehende Grundstück gilt dies beidseitig.

4. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende unterirdische Niederschlagswasser ist zu erfassen und über die vorhandene Bestandsanlage in die Vorflut Nr. 115-108/11 des Wasser- und Bodenverbandes abzugeben.

1. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 bzw. § 19 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume bzw. Alleen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Wurzelbereiche (Kronenbreite + 1,5 m) von jeglicher Behausung und Verriegelung freibleiben sind. Bau- anlagebedingte Beeinträchtigungen (z.B. Abgräbungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Versiegelungen etc.) im Wurzelbereich sind unzulässig. Bei erheblichem Abgang eines Alleenbaums ist dieser durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

1.2 Die vorhandene Allee (Waldstehende Robkalanien) wird durch Neupflanzung von Hochstämmen gleicher Baumart der Mindestanzahl StU 16/15, zu verpfflanzt mit Bäumen, mit Dreiecksstütze gemäß zeichnerischer Festsetzung ergänzt.

1.3 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

Textliche Hinweise

Bödenstandorte
Vorhandene Zufahrtsrinnen:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG/M-V die untere Diensteinheit des Landesrisiko Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuziehen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verneigung ersetzt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Allstatten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Verunreinigung oder Verunreinigungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusstes Boden- oder Boden, dessen unvollständige Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbedenklich verwendet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unter anderem die Landräte des Landesrisiko Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuziehen.
3. Kampfmitteleinsatz liegt in der Zuständigkeit des Müllabfuhrbetriebs.
4. Mit der Generenhaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlförderliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abfallabfuhr dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Prüfung:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1723) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 2017 (BGBl. I S. 3046), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1723) sowie
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 151), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016, S. 177), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. August 2020 (GVBl. M-V 2020, S. 407),
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 407).

wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung von folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow" in Kalsow für das Gebiet der Gemeinde Kalsow, Flur 1, Flurstücke Nr. 27/3, 27/6, 27/8, 27/9, 27/11, 27/12, 27/16, 27/17, 27/18, 27/19, 27/20, 27/21, 27/22, 27/23, 27/24, 27/25, 27/26, 27/27, 27/28, 27/29, 27/30, 27/31, 27/32, 27/33, 27/34, 27/35, 27/36, 27/37, 27/38, 27/39, 27/40, 27/41, 27/42, 27/43, 27/44, 27/45, 27/46, 27/47, 27/48, 27/49, 27/50, 27/51, 27/52, 27/53, 27/54, 27/55, 27/56, 27/57, 27/58, 27/59, 27/60, 27/61, 27/62, 27/63, 27/64, 27/65, 27/66, 27/67, 27/68, 27/69, 27/70, 27/71, 27/72, 27/73, 27/74, 27/75, 27/76, 27/77, 27/78, 27/79, 27/80, 27/81, 27/82, 27/83, 27/84, 27/85, 27/86, 27/87, 27/88, 27/89, 27/90, 27/91, 27/92, 27/93, 27/94, 27/95, 27/96, 27/97, 27/98, 27/99, 27/100, 27/101, 27/102, 27/103, 27/104, 27/105, 27/106, 27/107, 27/108, 27/109, 27/110, 27/111, 27/112, 27/113, 27/114, 27/115, 27/116, 27/117, 27/118, 27/119, 27/120, 27/121, 27/122, 27/123, 27/124, 27/125, 27/126, 27/127, 27/128, 27/129, 27/130, 27/131, 27/132, 27/133, 27/134, 27/135, 27/136, 27/137, 27/138, 27/139, 27/140, 27/141, 27/142, 27/143, 27/144, 27/145, 27/146, 27/147, 27/148, 27/149, 27/150, 27/151, 27/152, 27/153, 27/154, 27/155, 27/156, 27/157, 27/158, 27/159, 27/160, 27/161, 27/162, 27/163, 27/164, 27/165, 27/166, 27/167, 27/168, 27/169, 27/170, 27/171, 27/172, 27/173, 27/174, 27/175, 27/176, 27/177, 27/178, 27/179, 27/180, 27/181, 27/182, 27/183, 27/184, 27/185, 27/186, 27/187, 27/188, 27/189, 27/190, 27/191, 27/192, 27/193, 27/194, 27/195, 27/196, 27/197, 27/198, 27/199, 27/200, 27/201, 27/202, 27/203, 27/204, 27/205, 27/206, 27/207, 27/208, 27/209, 27/210, 27/211, 27/212, 27/213, 27/214, 27/215, 27/216, 27/217, 27/218, 27/219, 27/220, 27/221, 27/222, 27/223, 27/224, 27/225, 27/226, 27/227, 27/228, 27/229, 27/230, 27/231, 27/232, 27/233, 27/234, 27/235, 27/236, 27/237, 27/238, 27/239, 27/240, 27/241, 27/242, 27/243, 27/244, 27/245, 27/246, 27/247, 27/248, 27/249, 27/250, 27/251, 27/252, 27/253, 27/254, 27/255, 27/256, 27/257, 27/258, 27/259, 27/260, 27/261, 27/262, 27/263, 27/264, 27/265, 27/266, 27/267, 27/268, 27/269, 27/270, 27/271, 27/272, 27/273, 27/274, 27/275, 27/276, 27/277, 27/278, 27/279, 27/280, 27/281, 27/282, 27/283, 27/284, 27/285, 27/286, 27/287, 27/288, 27/289, 27/290, 27/291, 27/292, 27/293, 27/294, 27/295, 27/296, 27/297, 27/298, 27/299, 27/300, 27/301, 27/302, 27/303, 27/304, 27/305, 27/306, 27/307, 27/308, 27/309, 27/310, 27/311, 27/312, 27/313, 27/314, 27/315, 27/316, 27/317, 27/318, 27/319, 27/320, 27/321, 27/322, 27/323, 27/324, 27/325, 27/326, 27/327, 27/328, 27/329, 27/330, 27/331, 27/332, 27/333, 27/334, 27/335, 27/336, 27/337, 27/338, 27/339, 27/340, 27/341, 27/342, 27/343, 27/344, 27/345, 27/346, 27/347, 27/348, 27/349, 27/350, 27/351, 27/352, 27/353, 27/354, 27/355, 27/356, 27/357, 27/358, 27/359, 27/360, 27/361, 27/362, 27/363, 27/364, 27/365, 27/366, 27/367, 27/368, 27/369, 27/370, 27/371, 27/372, 27/373, 27/374, 27/375, 27/376, 27/377, 27/378, 27/379, 27/380, 27/381, 27/382, 27/383, 27/384, 27/385, 27/386, 27/387, 27/388, 27/389, 27/390, 27/391, 27/392, 27/393, 27/394, 27/395, 27/396, 27/397, 27/398, 27/399, 27/400, 27/401, 27/402, 27/403, 27/404, 27/405, 27/406, 27/407, 27/408, 27/409, 27/410, 27/411, 27/412, 27/413, 27/414, 27/415, 27/416, 27/417, 27/418, 27/419, 27/420, 27/421, 27/422, 27/423, 27/424, 27/425, 27/426, 27/427, 27/428, 27/429, 27/430, 27/431, 27/432, 27/433, 27/434, 27/435, 27/436, 27/437, 27/438, 27/439, 27/440, 27/441, 27/442, 27/443, 27/444, 27/445, 27/446, 27/447, 27/448, 27/449, 27/450, 27/451, 27/452, 27/453, 27/454, 27/455, 27/456, 27/457, 27/458, 27/459, 27/460, 27/461, 27/462, 27/463, 27/464, 27/465, 27/466, 27/467, 27/468, 27/469, 27/470, 27/471, 27/472, 27/473, 27/474, 27/475, 27/476, 27/477, 27/478, 27/479, 27/480, 27/481, 27/482, 27/483, 27/484, 27/485, 27/486, 27/487, 27/488, 27/489, 27/490, 27/491, 27/492, 27/493, 27/494, 27/495, 27/496, 27/497, 27/498, 27/499, 27/500, 27/501, 27/502, 27/503, 27/504, 27/505, 27/506, 27/507, 27/508, 27/509, 27/510, 27/511, 27/512, 27/513, 27/514, 27/515, 27/516, 27/517, 27/518, 27/519, 27/520, 27/521, 27/522, 27/523, 27/524, 27/525, 27/526, 27/527, 27/528, 27/529, 27/530, 27/531, 27/532, 27/533, 27/534, 27/535, 27/536, 27/537, 27/538, 27/539, 27/540, 27/541, 27/542, 27/543, 27/544, 27/545, 27/546, 27/547, 27/548, 27/549, 27/550, 27/551, 27/552, 27/553, 27/554, 27/555, 27/556, 27/557, 27/558, 27/559, 27/560, 27/561, 27/562, 27/563, 27/564, 27/565, 27/566, 27/567, 27/568, 27/569, 27/570, 27/571, 27/572, 27/573, 27/574, 27/575, 27/576, 27/577, 27/578, 27/579, 27/580, 27/581, 27/582, 27/583, 27/584, 27/585, 27/586, 27/587, 27/588, 27/589, 27/590, 27/591, 27/592, 27/593, 27/594, 27/595, 27/596, 27/597, 27/598, 27/599, 27/600, 27/601, 27/602, 27/603, 27/604, 27/605, 27/606, 27/607, 27/608, 27/609, 27/610, 27/611, 27/612, 27/613, 27/614, 27/615, 27/616, 27/617, 27/618, 27/619, 27/620, 27/621, 27/622, 27/623, 27/624, 27/625, 27/626, 27/627, 27/628, 27/629, 27/630, 27/631, 27/632, 27/633, 27/634, 27/635, 27/636, 27/637, 27/638, 27/639, 27/640, 27/641, 27/642, 27/643, 27/644, 27/645, 27/646, 27/647, 27/648, 27/649, 27/650, 27/651, 27/652, 27/653, 27/654, 27/655, 27/656, 27/657, 27/658, 27/659, 27/660, 27/661, 27/662, 27/663, 27/664, 27/665, 27/666, 27/667, 27/668, 27/669, 27/670, 27/671, 27/672, 27/673, 27/674, 27/675, 27/676, 27/677, 27/678, 27/679, 27/680, 27/681, 27/682, 27/683, 27/684, 27/685, 27/686, 27/687, 27/688, 27/689, 27/690, 27/691, 27/692, 27/693, 27/694, 27/695, 27/696, 27/697, 27/698, 27/699, 27/