

Gemeinde Benz

BE/171/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 02.03.2022 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	09.03.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“ zu ändern (1. Änderung). Die Änderung umfasst zwei Grundstücksflächen, nördlich der Dorfstraße im Innenbereich der Ortslage Benz.

2. Planungsziel ist, durch Satzungsänderung zu bestimmen, dass die Planbereiche der 1. Änderung zur Errichtung von Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, genutzt werden können. Für den Änderungsbereich 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen.

Der Änderungsbereich 2 wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und soll als Baufläche zum Neubau einer Feuerwache mit Räumlichkeiten, die zur Mitnutzung des Gebäudes als Gemeindezentrum erforderlich sind, dienen.

3. Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf der Satzungsänderung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

6. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt und Begründung:

Benz ist als Hauptwohrt der Gemeinde im Flächennutzungsplan als Baufläche für unterschiedliche Nutzungsarten dargestellt. Die Planbereiche der 1. Änderung liegen dabei vollständig innerhalb der beidseitig der Dorfstraße ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Bereits im Jahr 2004 hat die Gemeinde eine städtebauliche Satzung mit dem Planungsziel aufgestellt, den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes festzulegen.

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden im Wesentlichen zwei Planungsziele verfolgt, die sich städtebaulich wie folgt begründen:

Der Bereich 1 umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 10/4, welches im rückwärtigen Bereich mit einem Mehrfamilienhaus, Haus 4a, bebaut ist. Da der straßenseitige, unbebaute Grundstücksteil eine Tiefe von über 40 m aufweist, bietet sich an, dieses Grundstück für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen. Die Überplanung dient der baurechtlichen Klarstellung unter dem städtebaulichen Aspekt, die zentrale Lage des Grundstückes zu nutzen und durch eine Bebauung in die Gestaltung des Dorfbildes einzubeziehen. Das Umfeld ist durch unterschiedliche Bauweisen und Bauformen vorgeprägt. Neben einer eingeschossigen Eigenheimbebauung befinden sich hier auch mehrgeschossige Wohngebäude. Durch die straßenseitige Bebauung des Grundstückes im Bereich 1 besteht die Möglichkeit, die ortstypische Wohnbebauung des Dorfes, die im Wesentlichen durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, zu stärken.

Der Bereich 2 umfasst das Flurstück- Nr. 11/1 und eine Teilfläche des Flurstückes- Nr. 12/5, welches im rückwärtigen Bereich durch eine Gartenanlage begrenzt wird. Die in den Geltungsbereich der Satzungsänderung einbezogene Fläche des Flurstückes- Nr. 12/5 ist im FNP als Wohnbauland dargestellt, geht aber über die Grenze der Ursprungssatzung hinaus. Da geplant ist, das Grundstück zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes und gleichzeitig als Gemeindezentrum zu nutzen, reichen die Dimensionen des Flurstückes innerhalb der Satzungsgrenzen der Ursprungssatzung hierfür nicht aus, eine Erweiterung des Plangebietes ist deshalb unabdingbar.

Die Erweiterung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Benz ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet aufgrund der Geringfügigkeit und in Anbetracht der Bauflächenausweisungen in unmittelbarer Nachbarschaft vertretbar.

Die Notwendigkeit der Flächenausweisung zum Bauvorhaben der Gemeinde Benz ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Benz nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen genügt, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Benz den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit kann der Neubau nur an einem anderen Standort realisiert werden. Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten in Abstimmung der Feuerwehr wurde der neue Standort in zentraler Lage, nördlich an der Dorfstraße gelegen, gefunden. Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage.

Sachverhalt

ANLAGEN WERDEN VOR SITZUNG NACHGEREICHT!!!!

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	Plan Entwurf_bab_2 (öffentlich)
2	Deckblatt mit Begründung (öffentlich)

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 "Ortslage Benz", Gemeinde Benz

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Benz
Gemarkung Benz
Flur 1

Textliche Hinweise

Altlastproblematik

Eventuell anfallender Baschut und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abfälliger Geruch, anomale Farbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse aller Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bodendenkmal

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

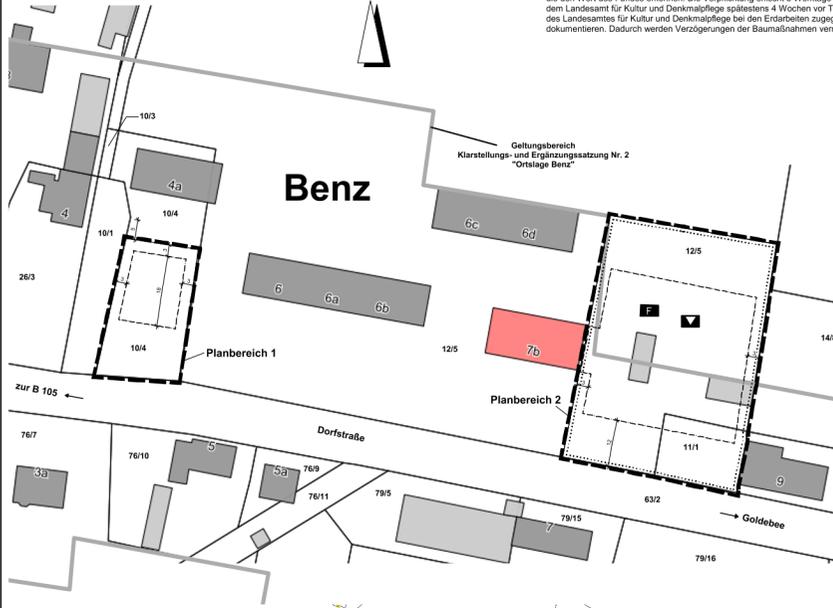
1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) in der Fassung der Neubeschreibung vom 19.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgendem 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“, Gemarkung Benz, Flur 1, Flurstück-Nr. 11/1, teilweise aus Flurstück-Nr. 12/5 und 10/4, bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom	
	Benz, den	Der Bürgermeister
2.	Die Gemeindevertretung hat am	den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
	Benz, den	Der Bürgermeister
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
	Benz, den	Der Bürgermeister
4.	Der Entwurf über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und Inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom	bis zum
	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.	
	Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom	bis zum
	Ausgang an den Bekanntmachungstafeln bekanntgemacht worden.	
	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse	
	http://www.amt-neuburg.de	
	Benz, den	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am	geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
	Benz, den	Der Bürgermeister
6.	Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehend aus Planzeichnung und Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am	von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
	Die Begründung wurde am	von der Gemeindevertretung gebilligt.
	Benz, den	Der Bürgermeister
7.	Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgerefertigt.	
	Benz, den	Der Bürgermeister
8.	Der Beschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom	zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse	
	http://www.amt-neuburg.de	
	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.	
	Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	
	Benz, den	Der Bürgermeister



Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- Die Grenzen der Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Benz werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgesetzt und umfassen die Planbereiche 1 und 2.
- Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
 - Planbereich 1**
Innerhalb des Planbereiches 1 ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt. Innerhalb des Planbereiches 1 sind ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.
 - Planbereich 2**
Der als Gemeinbedarffläche gekennzeichnete Bereich darf bis zu 60% überbaut werden, eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird zugelassen.

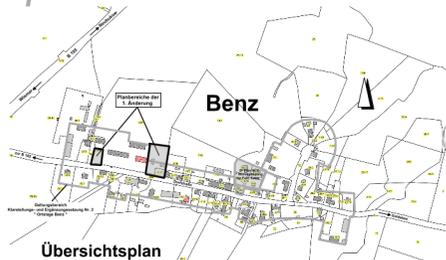
§ 3 Naturschutzrechtliche Festsetzung

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung § 9 (7) BauGB
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 u. (6) BauGB
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- vorh. Flurstücksgrenze
- Nr. des Flurstückes
- Maßlinien mit Maßangabe



Übersichtsplan

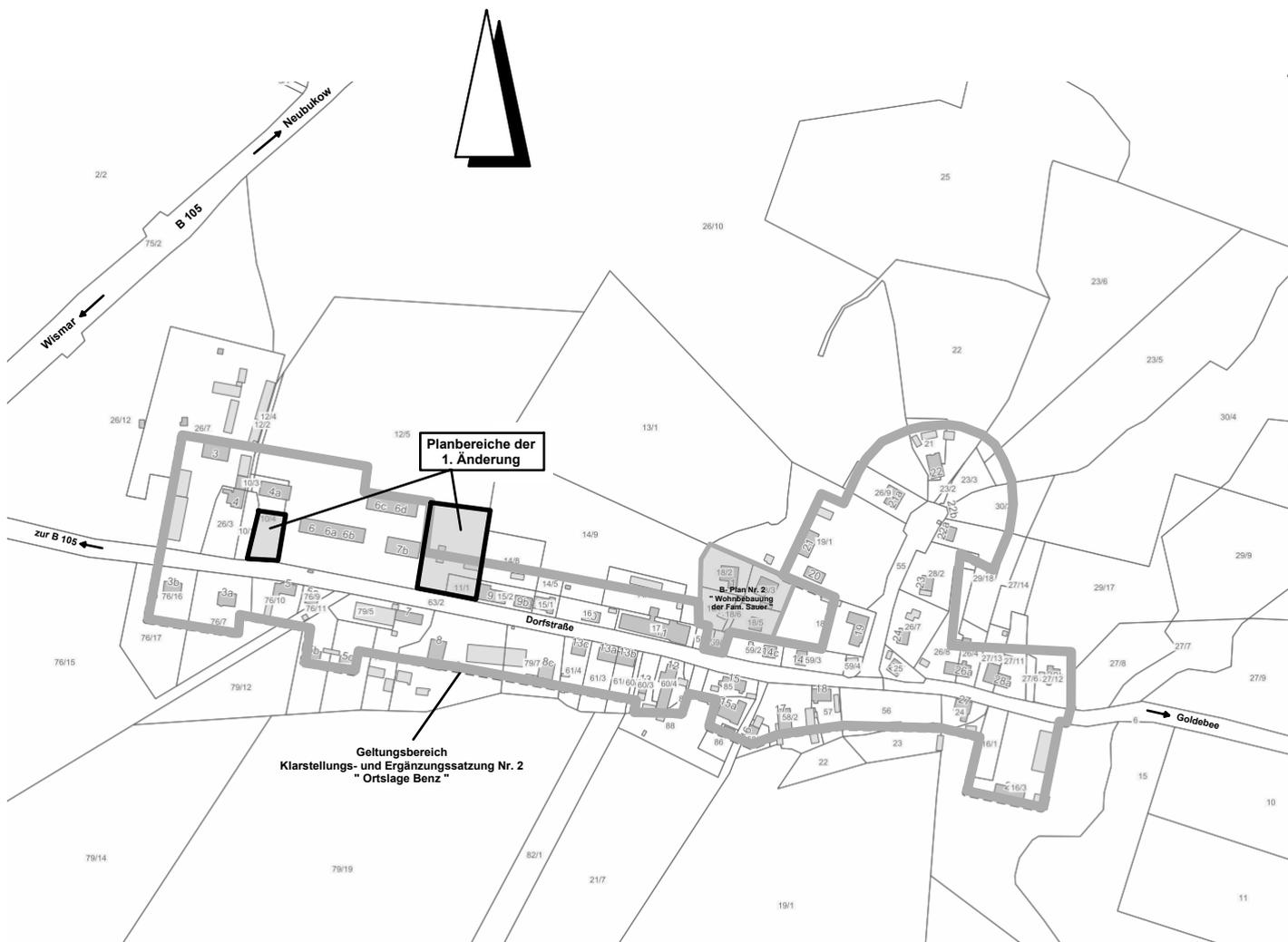
Gemeinde Benz
Landkreis Nordwestmecklenburg
1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Entwurf

Stand: 04.03.2022

Begründung

zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 "Ortslage Benz" der Gemeinde Benz



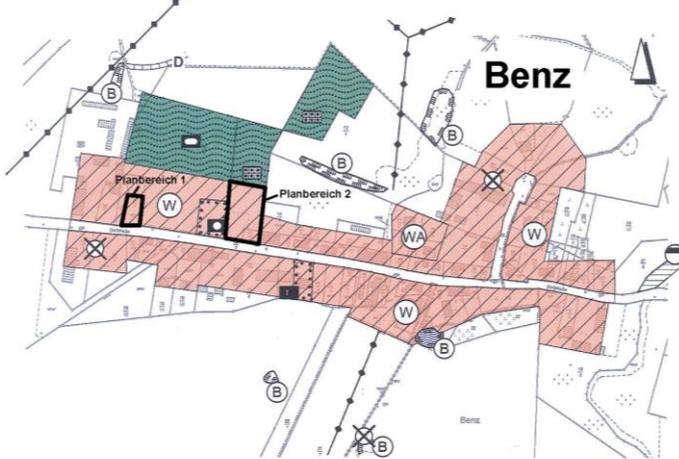
Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Energie
 - 5.5. Fernmeldetechnische Versorgung
 - 5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bodendenkmale
8. Umweltbelange

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

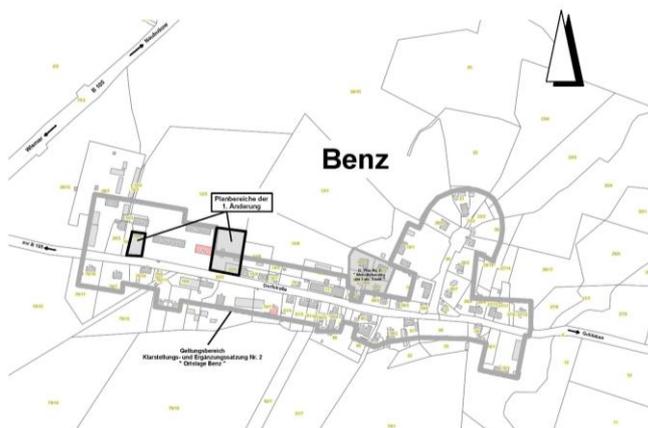
Benz ist als Hauptwohnort der Gemeinde und wurde erstmals 1309 urkundlich erwähnt. Der Ort Benz ist ein langgestrecktes Dorf und ist im Flächennutzungsplan als Baufläche für unterschiedliche Nutzungsarten dargestellt.



Auszug FNP - Ortslage Benz

Bereits im Jahr 2004 hat die Gemeinde eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem Planungsziel aufgestellt, den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes festzulegen. Dadurch konnten ehemals durch landwirtschaftliche Betriebe genutzte Grundstücke umgenutzt und bauliche Missstände im Dorf beseitigt werden.

Mit der vorliegenden **1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** werden im Wesentlichen zwei Planungsziele verfolgt, sie umfasst deshalb die Planbereiche 1 und 2.



Der **Bereich 1** (westlicher Bereich), welcher vollständig innerhalb der beidseitig der Dorfstraße ausgewiesenen Wohnbauflächen liegt, umfasst eine Teilfläche des Flurstückes- Nr. 10/4, welches im rückwärtigen Bereich mit einem Mehrfamilienhaus, Haus 4a, bebaut ist. Da der straßenseitige, unbebaute Grundstücksteil eine Tiefe von über 40 m aufweist, bietet sich an, dieses Grundstück für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen. Die Überplanung dient der baurechtlichen Klarstellung unter dem städtebaulichen Aspekt, die zentrale Lage des

Grundstückes zu nutzen und durch eine Bebauung in die Gestaltung des Dorfbildes einzubeziehen. Das Umfeld ist durch unterschiedliche Bauweisen und Bauformen vorgeprägt. Neben einer eingeschossigen Eigenheimbebauung befinden sich hier auch mehrgeschossige Wohngebäude. Durch die straßenseitige Bebauung des Grundstückes im Bereich 1 besteht die Möglichkeit, die ortstypische Wohnbebauung des Dorfes, die im Wesentlichen durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, zu stärken.

Der **Bereich 2** (östlicher Bereich) umfasst das Flurstück- Nr. 11/1 und eine Teilfläche des Flurstückes- Nr. 12/5, welches im rückwärtigen Bereich durch eine Gartenanlage begrenzt wird. Die in den Geltungsbereich der Satzungsänderung einbezogene Fläche des Flurstückes- Nr. 12/5 ist im FNP als Wohnbauland dargestellt, geht aber über die Grenze der Ursprungssatzung hinaus (siehe Bild oben). Da geplant ist, das Grundstück zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes und gleichzeitig als Gemeindezentrum zu nutzen, reichen die Dimensionen des Flurstückes innerhalb der Satzungsgrenzen der Ursprungssatzung hierfür nicht aus, eine Erweiterung des Plangebietes ist deshalb unabdingbar.

Die Erweiterung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Benz ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet aufgrund der Geringfügigkeit und in Anbetracht der Bauflächenausweisungen in unmittelbarer Nachbarschaft vertretbar. Die Notwendigkeit der Flächenausweisung zum Bauvorhaben der Gemeinde Benz ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Benz nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen genügt, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Benz den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit kann der Neubau nur an einem anderen Standort realisiert werden. Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten in Abstimmung der Feuerwehr wurde der neue Standort in zentraler Lage, nördlich an der Dorfstraße gelegen, gefunden. Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Entwicklungssatzung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen.

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Benz
Gemarkung Benz, Flur 1

Änderungsbereich 1 Ortslage Benz entlang der Dorfstraße, Teilfläche des Flurstückes Nr. 10/4
Änderungsbereich 2 Ortslage Benz entlang der Dorfstraße, Flurstück 11/1 und 12/5 (teilweise)

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Änderungsbereiche der Satzung richtet sich grundsätzlich nach § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Neben baulichen Anlagen der Hauptnutzung sind Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie nachbarverträglich ausgestaltet sind.

Der Änderungsbereich 2 wird im Plan als Gemeinbedarfsfläche für Zwecke der Feuerwehr sowie für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Änderungsbereiche sind Festsetzungen der offenen Bauweise einzuhalten, diese ist für die gesamte Ortslage typisch. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die großzügig festgesetzte Bautiefe soll gewährleistet werden, dass in Anlehnung an die benachbarten baulichen Siedlungsstrukturen ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück, trauf- oder giebelständige Bauform, gegeben bleibt und sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

5. **Erschließung**

5.1. **Wasserversorgung**

Benz wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. In der Ortslage befindet sich ein betriebsfertiges Trinkwassernetz, an das die hinzukommende Bebauung angeschlossen werden kann. Grundstücks- und Hausanschlussleitungen werden im Rahmen der Antragstellung zu den geplanten Gebäuden hergestellt. Der Anschluss an das vorhandene System ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. **Abwasserentsorgung**

In Benz betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. Auch für die hinzukommende Bebauung besteht Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Schmutzwassernetz. Der Anschluss an das vorhandene System ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen.

5.3. **Regenwasserableitung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Straße wird in Benz über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Aufgrund der Bestandsnutzung und der großzügigen Grundstücksgrößen kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden. Der Nachweis ist durch die Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der

Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Verwertung und die großflächige Versickerung sind erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in ein Gewässer entsprechend § 21 Abs. 2 Pkt. 3 Gemeindegebrauch und ebenfalls erlaubnisfrei.

5.4. Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

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.

5.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sowie bei Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Telekommunikationsversorgung ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Telekom erforderlich.

5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Ortslage Benz wird von Wismar einerseits und von Rostock/Neubukow andererseits über die Bundesstraße B 105 erreicht. Der Ort befindet sich südlich der Straße und wird nach ca. 100 m über eine Anlieger- oder auch Gemeindestraße ohne Klassifizierung erreicht. In der Ortslage existiert aus diesem Grund kein störender Durchgangsverkehr.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz/ Dorfstraße gewährleistet.

6. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Wohngrundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden.

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Umweltbelange

Die Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Benz erfolgt auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. als Änderung einer bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt somit. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das Verfahren ist gem. § 34 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn die Satzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach Anlage 1 nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das vereinfachte 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 BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt

- ca. 2.700 m südlich des VSG DE 1934-401:
„Wismarbucht und Salzhaff“
- ca. 4.000 m westlich des GGB DE 2036-301:
„Züsower Wald“

Die Zielarten der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) sind jeweils eng strukturgebunden. Für diese übernimmt das (außerhalb deren Aktionsbereiche liegende) Plangebiet geringer Größe keinerlei Habitatfunktion. Im übertragenen Sinne gilt dies auch für die Zielarten des europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des Schutzgebietes. Es ist nicht davon auszugehen, dass die essenziellen Lebensraumelemente von der Planung betroffen sind, die sich durch ihre geringe Fläche, Eingebundenheit in die Ortslage sowie verhältnismäßig geringen naturschutzfachlichen Wert charakterisiert und keinerlei Habitatfunktion für die Zielarten des VSG aufweist.

Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der umgebenden Natura2000-Kulisse sind somit ausgeschlossen.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des Verfahrens nach § 34 BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung auf einer, von Wochenendsiedlungen und einer Seniorenwohnanlage umgebenen, Brachfläche abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 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 des Geltungsbereiches zwei Planungsbereiche. In Planungsbereich 1, einer artenarmen Zierrasenfläche, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt. Planbereich 2, eine Gemeindebedarfsfläche, die sich aktuell als Hausgarten mit Großbäumen darstellt, darf bis zu 60 % überbaut werden.

Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten bzw. vorgeprägten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 34 BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei 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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die Planbereiche 1 und 2, die im westlichen Teil der Ortschaft Benz an der Dorfstraße liegen.

Die Planfläche 1 ist Teil des Flurstücks 10/4 und grenzt nördlich, westlich und östlich an die Bestandswohnbebauung mit angegliederten Hausgärten. Der Bereich wird dem Biotoptyp „PER – artenarmer Zierrasen“ zugeordnet und ist weitestgehend frei von Gehölzen. Lediglich im westlichen Randbereich befindet sich eine Fliederhecke, eine Weißblühende Rosskastanie, eine Weißbirke sowie ein Bergahorn, südlich an der Dorfstraße stehen zwei kleinere Linden. Alle Gehölze liegen außerhalb des Baufensters und bleiben erhalten.

Der Planbereich 2, eine Fläche für den Gemeinbedarf, stellt sich als Hausgarten mit einheimischen und nicht heimischen Baumarten (Biotoptyp „PGB – Hausgarten mit Großbäumen“) dar. Im vorderen Bereich an der Dorfstraße ist die Fläche stark ausgefahren, artenarmer Zierrasen geht in eine ausgefahrene Schotter-/Kiesfläche über. Zwei alte Gebäude schließen sich an, vor einem stehen zwei solitär wachsende Ziersträucher (Goldregen und Weißdorn). Hinter den Gebäuden schließt sich eine Hausgartenfläche an, hier stehen sieben Weißbirken (Ø 25 bis 45), zwei Schwarzerlen (Ø 35, 45), eine Kirsche (Ø 30) und ein Flieder sowie eine Gruppe von drei Scheinzypressen (Ø 25, 25, 30), zwei Weiden (Ø 50, 13) sowie eine Hybridpappel (Ø 60) und ein Haselbusch. Der Baumbestand kann als mittelalt beschrieben werden, es konnten zum Aufnahmezeitpunkt (24.2.2022) keine Nisthöhlen und Nester nachgewiesen werden. Die geplante Erweiterung des Gemeindehauses auf der Planfläche 2 geht mit der Abnahme des Baumbestandes einher. Dabei ist § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (keine Rodung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.) zu berücksichtigen. Da die Gehölze höhlen und nestfrei sind, besteht hierbei (momentan) keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf § 44 BNatSchG. Da das Verfahren auf Grundlage von § 34 BauGB durchgeführt wird, ist kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu bemessen.

Der Gebäudebestand wird im Zuge der Planung abgerissen. Es besteht das Potenzial, dass diese im Sommer von Nischenbrütern und Fledermäusen als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte genutzt werden. Um einen Konflikt im Sinne § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung während der Aktivitätszeiten anzuwenden, Abrissarbeiten sollten deshalb außerhalb des Zeitraums 15.04.-15.10. stattfinden.

Von beiden Flächen geht infolge der Lage innerhalb bestehender Ortsbebauung und der siedlungstypischen Grünstrukturierung eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Nutzungsbedingt weisen die Planflächen kein geeignetes Habitatpotenzial für Reptilien, Amphibien, Insekten, Säugetiere (Ausnahme Fledermaus) und Weichtiere auf; für Fische mangelt es an

Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern bei Umsetzung der vorab genannten Vermeidungsmaßnahmen aus der Planung nicht.

Die eingeschränkte biologische Vielfalt ist in diesen Flächen langjährig geprägt durch die Nutzung als Zierrasen und Hausgarten. Durch die zukünftige Nutzung der als WA in der Satzung festgesetzten Fläche besteht die Möglichkeit auf der Fläche neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Nutzgärten (Hausgärten) anzulegen.

Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen innerhalb dieser Fläche als auch in den umgebenden Gehölzstrukturen, in die im Zuge der Planung nicht eingegriffen wird, nicht sehr stark verändern, so dass sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt ergibt. Vielmehr ergeben sich gegenüber des derzeit eher minderwertigen Zierrasens neue Habitatpotenziale.

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

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betrifft siedlungstypische Flächen im Innenbereich. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2022 bestätigt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird zu einer, dem Ausgangszustand leicht erhöhten Bodenversiegelungen und zur zusätzlichen Beanspruchung von anthropogen vorgeprägter Siedlungsfläche führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 34 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.

Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden oder bereits voll- bzw. teilversiegelte Flächen und somit keine seltenen oder für den Naturhaushalt besonders wichtigen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen 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.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen, sondern im Innenbereich. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist im Geltungsbereich äußerst kleinräumig. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren nicht.

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 BauGB 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 § 34 BauGB wird insofern bestätigt.

gebilligt durch Beschluss der GV am:
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister