

# Gemeinde Benz

## BE/088/2020

Beschlussvorlage  
öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des  
Bebauungsplanes Nr. 6 „OT Kalsow“ der Gemeinde Benz  
- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 30.12.2020 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Gepante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Benz (Vorberatung)	14.01.2021	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	03.02.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 6 „OT Kalsow“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

### Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 05.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „OT Kalsow“ beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Kalsow und die Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung in zentraler Lage innerhalb der Ortslage. Der vorliegende Entwurf wird dieser städtebaulichen Zielstellung gerecht und soll zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung verwendet werden.

### 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**

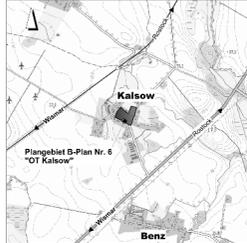
1	02 - 2020.12.17 - B-Plan - ENTWURF_4 (öffentlich)
2	01 - 2020.12.17 - Begründung - ENTWURFS (öffentlich)

# 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



## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
<b>GRZ</b>	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 19 (2) Nr. 1 BauVO
<b>FH max</b>	Maß der baulichen Nutzung Ersthöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 3 BauVO
<b>SD, WD, KWD</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß Satteldach, auch versetzt, Walmdach, Kuppelwalmdach	§ 19 (2) Nr. 4 BauVO
<b>DN</b>	Dachneigung	

<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 19 (1) Nr. 2 BauGB	
o offene Bauweise	§ 19 (1) Nr. 2 BauGB	
nur Einzelhäuser zulässig	§ 19 (2) Nr. 1 BauVO	
<b>Baugrenze</b>	§ 19 (1) Nr. 1 BauVO	
<b>Verkehrflächen (öffentlich)</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB	
<b>Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB	
<b>V</b>	Verkehrsbenötigter Bereich	
<b>VC</b>	Verkehrsring	
<b>St</b>	Stellplatz öffentlich	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 8 BauGB	
<b>Elektrizität</b>	§ 9 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB	
<b>G</b>	öffentliche Grünfläche	
<b>A</b>	Spielplatz	
<b>K</b>	Parkanlage	
<b>Gr</b>	private Grünfläche	
<b>H</b>	hier: Zweckbestimmung - Obstbaumreihe	
<b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>	§ 9 (1) Nr. 16 und § 8 BauGB	
<b>W</b>	hier: vorhandener Teich	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 8 BauGB	
<b>B</b>	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
<b>B</b>	Biotop	
<b>B</b>	Erhalten von Bäumen	
<b>B</b>	Anpflanzen	
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
<b>G</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter	Rechtsgrundlagen
<b>Flurstücksgrenze</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Nummer des Flurstückes</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Böschung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>vorhandene Gebäude und baul. Anlagen</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Rückbau vorhandener Gebäude</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Einfriedung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Baum Bestand</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>Löschwasserentnahmestelle</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 19 (1) Nr. 2 BauGB	
o offene Bauweise	§ 19 (1) Nr. 2 BauGB	
nur Einzelhäuser zulässig	§ 19 (2) Nr. 1 BauVO	
<b>Baugrenze</b>	§ 19 (1) Nr. 1 BauVO	
<b>Verkehrflächen (öffentlich)</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB	
<b>Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB	
<b>V</b>	Verkehrsbenötigter Bereich	
<b>VC</b>	Verkehrsring	
<b>St</b>	Stellplatz öffentlich	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 8 BauGB	
<b>Elektrizität</b>	§ 9 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 15 und § 8 BauGB	
<b>G</b>	öffentliche Grünfläche	
<b>A</b>	Spielplatz	
<b>K</b>	Parkanlage	
<b>Gr</b>	private Grünfläche	
<b>H</b>	hier: Zweckbestimmung - Obstbaumreihe	
<b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>	§ 9 (1) Nr. 16 und § 8 BauGB	
<b>W</b>	hier: vorhandener Teich	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 8 BauGB	
<b>B</b>	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
<b>B</b>	Biotop	
<b>B</b>	Erhalten von Bäumen	
<b>B</b>	Anpflanzen	
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
<b>G</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

## Örtliche Bauvorschriften

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

**BAUGESTALTUNGS 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 einfarbig auszuführen.  
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenverläufe) begrenzt.  
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

**2.0 Fassaden**  
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• für Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz 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 - Maßkopf 60° (z.B. Elbsandt, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.Ä.)

**3.0 Nebenanlagen**  
Geh- oder Oberräder außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleekabine unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenreinen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedlungen aus lebendem Gehölz, Pergolen oder Holzlamellen zu umschließen.

**4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z. B. Beton-, Ziegel- oder Naturstein-) oder als wasserzuleitende Decke auszuführen.

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

**6.0 Sicht- und Sichtwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstücksabgrenzung ist nicht zulässig.

**7.0 Ordnungswidrigkeit**  
Wer unrichtig oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauVO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Teil B – Text

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
**Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO
  - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauVO**  
Die Höchstzulassung der Wohnungen in Wohngebieten ist auf zwei Wohnungen beschränkt.
  - 1.3 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauVO**
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die allgemein zulässigen Nutzungen unter PK 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
  - 1.4 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 6 (1) BauVO**  
Nicht zulässig sind:
    - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
  - 1.5 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) BauVO**
    - Betriebe des Betriebszweigsverwerbs (§ 4 Abs. 3 Nr. 1)
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
    - Anlagen für Verwertung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
    - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - 2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 19 (2) Nr. 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 Dachbegrenzungslinie, also:
    - bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
    - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungslinie,
    - bei Walm- und Kuppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschkel

gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des dem Baugrundstück zugeordneten Straßenniveauschnittes.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 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 (Carports)

in einem Abstand von mindestens 5,00 m bis zur straßenfesten Grundstücksgrenze zulässig.
- 4. Niederschlagswasserabführung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

- II. 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. 5 BauGB § 1a Abs. 3 BauGB**  
Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. § 18 NatSchVG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beschädigungen 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 Aufschüttung, Abtragungen, Verletzungen sind. Bei anlagebedingten Beschädigungen z.B. Abgraben, Aufschüttungen, Abtragungen, Verletzungen etc.) im Wurzelbereich sind zulässig.
  - 1.3 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.** Das Anlegen von Sichtgrünanlagen ist unzulässig.

**Textliche Hinweise**

**Bodenverhältnisse**  
Vorhaben mit Zufahrten:  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die untere Dienststellenbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Besichtigern des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie Auftraggeber, die die Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Altlasten / Altlast / Bodenschutz**
- Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verunreinigung, unrichtige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht schlüssig dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminierung nicht als unbelastet verwendet werden.
  - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unzutreffend der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
  - Kampfbereitstellungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereinigungsstellen.
  - Mit der Geländeerhebung sind mineralische, metallische, organische und sonstige Bauabfälle und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlfördernde Abfallentsorgung vorbereitet werden.
  - Bei Altlasten handelt es sich um vorher anerkannte Schadstoffkriterien der Altlastenrichtlinie sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie  
• der Verordnung über die Baueinteilung der Gemeinde (Bauzonenverordnung - BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766),  
• der Verordnung über die Baueinteilung der Gemeinde (Bauzonenverordnung - BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),  
• des § 66 der Landesverordnung über die Baueinteilung der Gemeinde (BauZO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVVO M-V S. 682),  
• der Kommunalverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVVO M-V 2011, S. 577), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVVO M-V S. 467)

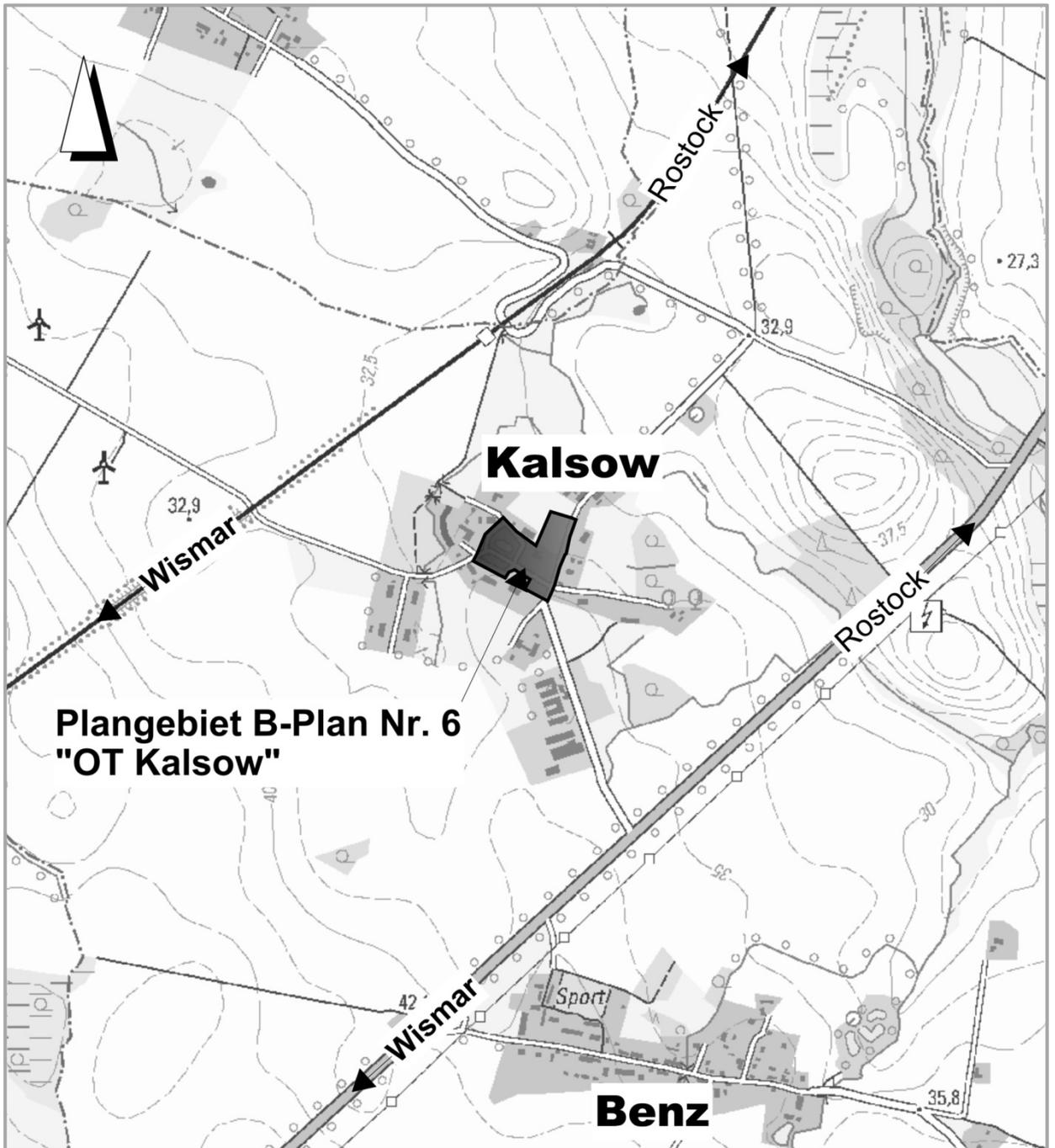
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow" in Kalsow für das Gebiet der Gemarkung Kalsow, Flur 1, Flurstücke Nr. 275, 276, 278, 279, 2711, 2712, 89, 87 sowie Teilflächen aus 2710, 43 und 91, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensnummer	Text	Der Bürgermeister
1	Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..05.08.2020..	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beauftragt worden.	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beauftragt worden.	Der Bürgermeister
4	Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
5	Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt worden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
6	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffentlichkeitsanhörung im Amt Neudorf, das öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neudorf einsehbar sind • dass von einer Umwälzung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht frageührend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neudorf unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neudorf.de">http://www.amt-neudorf.de</a> .	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffentlichkeitsanhörung im Amt Neudorf, das öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neudorf einsehbar sind • dass von einer Umwälzung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht frageührend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neudorf unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neudorf.de">http://www.amt-neudorf.de</a> .	Der Bürgermeister
8	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffentlichkeitsanhörung im Amt Neudorf, das öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neudorf einsehbar sind • dass von einer Umwälzung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht frageührend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neudorf unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neudorf.de">http://www.amt-neudorf.de</a> .	Der Bürgermeister
9	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffentlichkeitsanhörung im Amt Neudorf, das öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neudorf einsehbar sind • dass von einer Umwälzung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht frageührend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neudorf unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neudorf.de">http://www.amt-neudorf.de</a> .	Der Bürgermeister
10	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffentlichkeitsanhörung im Amt Neudorf, das öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neudorf einsehbar sind • dass von einer Umwälzung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht frageührend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neudorf unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neudorf.de">http://www.amt-neudorf.de</a> .	Der Bürgermeister
11	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffentlichkeitsanhörung im Amt Neudorf, das öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neudorf einsehbar sind • dass von einer Umwälzung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht frageührend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neudorf unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neudorf.de">http://www.amt-neudorf.de</a> .	Der Bürgermeister
12	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffentlichkeitsanhörung im Amt Neudorf, das öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neudorf einsehbar sind • dass von einer Umwälzung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht frageührend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neudorf unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neudorf.de">http://www.amt-neudorf.de</a> .	Der Bürgermeister

# Gemeinde Benz Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "OT Kalsow"

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Entwurf HfB = 500 / 900 (0,45m) Stand 17.12.2020



**Gemeinde Benz**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

## **Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 6**

**„OT Kalsow“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Entwurf

Stand 17.12.2020

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

<b>1.</b>	<b>AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
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.....	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 .....	8
5.2.1	DÄCHER.....	8
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN.....	9
5.2.3	NEBENANLAGEN .....	9
5.2.4	ZUFARTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE .....	9
5.2.5	EINFRIEDUNGEN .....	9
<b>6.</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>9</b>
6.1	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH .....	9
6.2	VERKEHRSPANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES	9
<b>7.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	10
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	10
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	10
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	10
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	10
7.4	GASVERSORGUNG .....	11

---

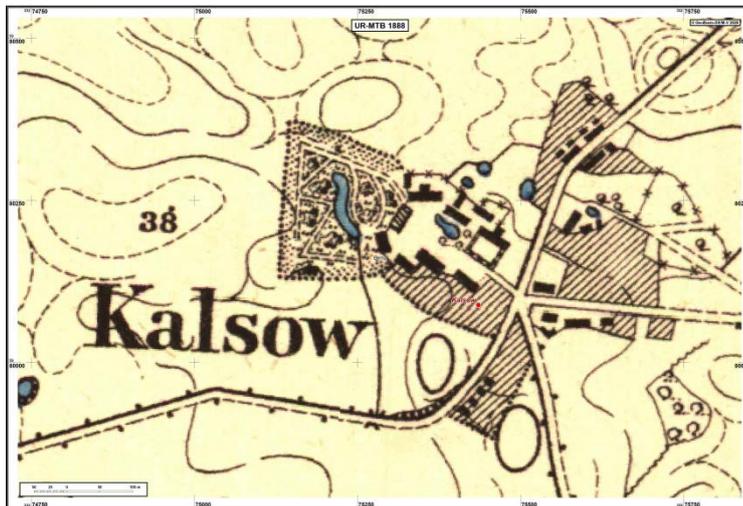
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN.....	11
<b>8.</b>	<b>VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>BODENSCHUTZ UND ABFALL .....</b>	<b>12</b>
9.1	BODENSCHUTZ .....	12
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ .....	12
9.3	MUNITION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

## 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 m<sup>2</sup> 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 Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

#### 4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

##### 4.1.1 LANDESPAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (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 Tourismusvorbehaltsgebiete ist die Gemeinde Benz und somit der OT Kalsow im RREP nicht als Tourismusentwicklungsraum 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).

#### **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 bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

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

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.

### 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

<b>Nr.</b>	<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
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 VERKEHRSPANUNG 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 RSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des

Lichttraumprofil 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.

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 Lichttraumprofil 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**

### **7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus seiner Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

#### **7.2.1 SCHMUTZWASSER**

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Der Ver- und Entsorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus seiner Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER**

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 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**

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus seiner Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

*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

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus seiner Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### 7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

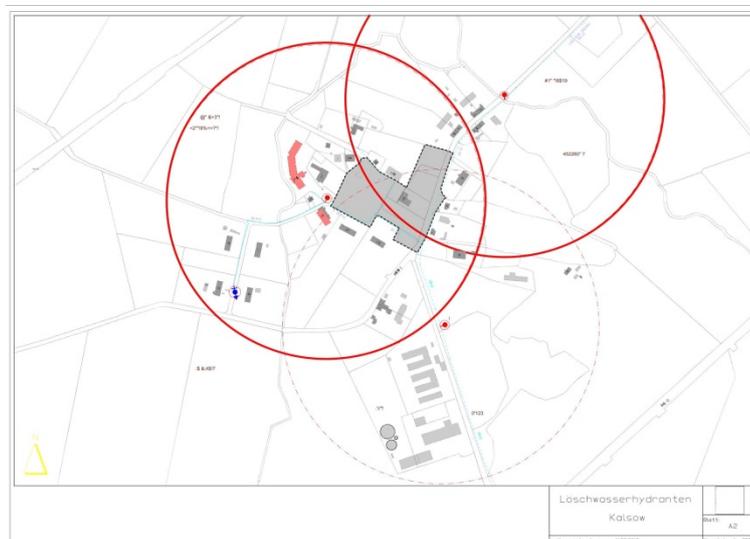
Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus seiner Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

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 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden = 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Ein Vertragshydrant (V1) mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h befindet sich am Ortsausgang Richtung Kartlow. Ein weiterer Vertragshydrant (V2) mit einer Leistung von 24 m<sup>3</sup>/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 Löschwasserversorgung 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 Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks 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, Baugrunduntersuchungen 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](mailto: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 Auskunftsersuchen 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 Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen nicht zulässig.

## **12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ**

### **12.1 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)**

Die in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befindlichen, nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt Anlagen und Betriebe, genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz der Anlagen wird durch die Planung nicht berührt.

### **12.2 LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

## **13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN**

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.

## 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.

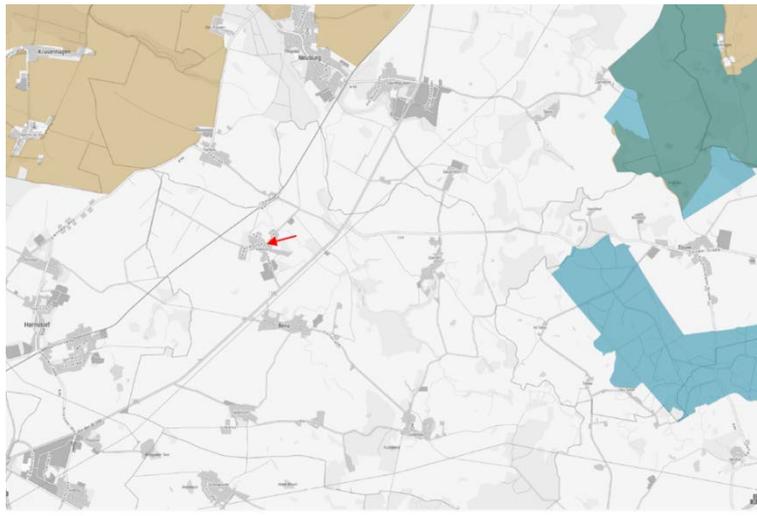


Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2020.

#### 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 m<sup>2</sup>. 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. Gehölbeseitigungen 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 Sumpfschilfröhricht am Nordwestufer (Biotopcode VGR).

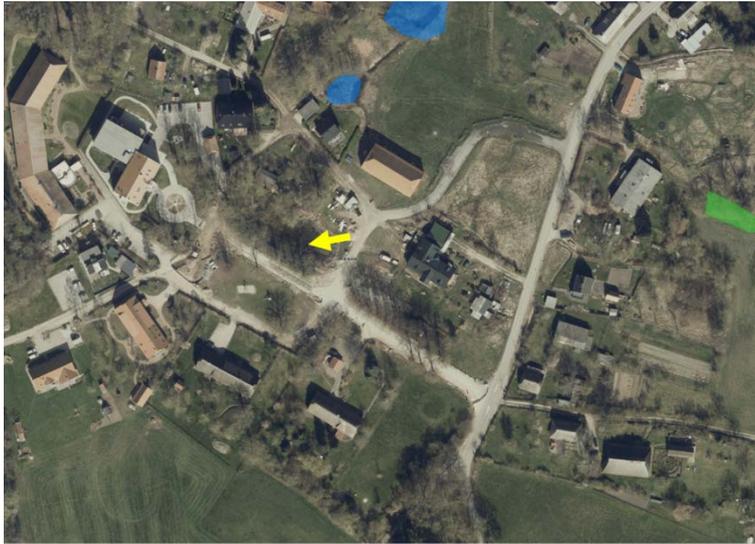


Abbildung: Das im Plangebiet liegende gesetzlich geschützte Kleingewässer (Pfeil) ist im Biotopkataster des Landes M-V nicht enthalten.



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