

Übersichtsplan

Gemeinde Benz

Flächennutzungsplan

Begründung

Zusammenfassende Erklärung

Die nachfolgende Erklärung ist eine zusammenfassende Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Zielstellung der langfristigen Entwicklungsplanung bestand darin, die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert sind.

In Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurden folgende Schwerpunkte in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes beachtet :

- ° die flächenmäßige Erweiterung der Ortslagen wurde auf ein für die wirtschaftliche Entwicklung notwendiges Mindestmaß beschränkt
- ° eine weitere Zerschneidung des Landschaftsraumes und deren Zersiedlung wurde vermieden
- ° die vorhandenen Biotope im Gemeindegebiet werden erhalten und geschützt
- ° bestehende Alleeen, Kopfwalden, Feldhecken usw. werden erhalten, geschützt und gegebenenfalls ergänzt
- ° unbefestigte Landwege von geringer verkehrlicher Bedeutung sollen nicht versiegelt werden

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterstützt die Gemeinde somit die Verwirklichung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes.

Um eine planmäßige Entwicklung der Landschaftspflege in der Gemeinde zu gewährleisten wurden ebenfalls Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen.

Die landschaftspflegerischen Belange wurden sowohl in der Begründung zum Flächennutzungsplan als auch im Umweltbericht dargestellt und berücksichtigt.

Auf Grund der Tatsache, dass die Gemeinde ihre Entwicklung ausschließlich auf die bebauten Ortslagen beschränkt hat und durch die vorliegende Planung keine großräumigen und nachhaltigen Landschaftsveränderungen verbunden sind, konnte von der Aufstellung eines Landschaftsplanes abgesehen werden.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Rahmen der Beschlussfassung geprüft.

Die Bürger und Behörden wurden über das Ergebnis der Abwägung unterrichtet.

Hinsichtlich der Behandlung naturschutzfachlicher Belange gab es im Rahmen der Abwägung keine Alternativen, die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden berücksichtigt.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgte ohne Auflagen und Maßgaben.

Benz, den 08. MRZ. 2010



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

- | | |
|-----------|--|
| 1. | Allgemeines |
| 1.1 | Aufgabe und Inhalte der Planung |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen |
| 1.3 | Legende und Charakteristik des Plangebietes |
| 1.4 | Infrastruktur |
| 1.5 | Historische Entwicklung |
| 1.6 | Grundzüge der Entwicklungsplanung |
|
 | |
| 2. | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung – Grundsätze |
| 2.2 | Bodennutzung |
| 2.3 | Benz |
| 2.4 | Garnahl |
| 2.5 | Goldebee |
| 2.6 | Kalsow |
| 2.7 | Warkstorf |
| 2.8 | Einwohnerentwicklung |
| 2.9 | Naherholung |
| 2.10 | Wirtschaft |
| 2.11 | Landwirtschaft |
|
 | |
| 3. | Ver- und Entsorgung |
| 3.1 | Wasserwirtschaft |
| 3.2 | Wasserversorgung |
| 3.3 | Abwasserbeseitigung |
| 3.4 | Niederschlagswasserableitung und –behandlung |
| 3.5 | Fernmeldetechnische Versorgung |
| 3.6 | Elektroenergieversorgung |
| 3.7 | Gasversorgung |
| 3.8 | Entsorgung von Abfallstoffen |
|
 | |
| 4. | Verkehrsinfrastruktur |
| 4.1 | Überörtliche Verkehrszüge |
| 4.2 | Örtliche Verkehrszüge |
| 4.3 | Rad- und Wanderwege |
| 4.4 | Öffentlicher Personennahverkehr |
|
 | |
| 5. | Windkraftanlagen |
|
 | |
| 6. | Gewinnung von Bodenschätzen |
|
 | |
| 7. | Immissionsschutz |
|
 | |
| 8. | Altlastverdachtsflächen |

- 9. Denkmale**
- 9.1 Baudenkmäler
- 9.2 Bodendenkmäler

- 10. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 10.1 Ausgleichsflächen

- 11. Sonstiges**

TEIL 2

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

TEIL 3

Anlagen

Windenergieanlagen – Bestand – Planung – Sicherheitsabstände M 1 : 10 000

TEIL 1

1. Allgemeines

1.1 Aufgabe und Inhalte der Planung

Aufgabe des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist es, die bauliche und sonstige Bodennutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dabei sollen alle zu beachtenden Einflussgrößen, wie beispielsweise Infrastruktur, räumliche Gegebenheiten, besondere Schutzgebiete, raumordnerische Ziele, Planungen übergeordneter Fachbehörden usw. berücksichtigt werden sowie ihre Aus- und Wechselwirkungen in die Gesamtplanung einfließen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) in der Fassung vom 15.10.1996,
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 30.05.2005
- „Hinweise für die Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern“ (WKA-Hinweise M-V) vom 20. Oktober 2004 des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung

Planungsgrundlage des Flächennutzungsplanes ist die vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommerns herausgegebene digitale Topographische Karte (ATKIS® DTK 10 vom 15.09.2006) im Maßstab 1:10 000 sowie Pläne aus dem Kommunalen Geographischen Informationssystem (KGIS)

1.3 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Benz mit seinen ca. 2.258 ha. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. In unmittelbarer Nähe befinden sich die im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) ausgewiesenen Ordnungsräume Wismar und Schwerin mit der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und Schwerin als Oberzentrum.

Räumlich gesehen befindet sich die Gemeinde Benz im nordwestlichen Kreisgebiet und wird durch folgende Gemeindegebiete begrenzt:

BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BENZ

- im Norden durch die Gemeinde Neuburg
- im Osten durch die Gemeinde Züsow
- Süden durch die Gemeinde Krassow und das Gebiet der Stadt Neukloster
- im Westen durch die Gemeinde Hornstorf.

Seit 1961 gehören zur Gemeinde neben dem Hauptort Benz noch die Ortsteile Gamehl, Goldebee, Kalsow und Warkstorf.

Verwaltungstechnisch gehört die Gemeinde Benz zum Amtsbereich Neuburg mit Sitz in Neuburg.

Die Gemeinde liegt im Bereich der im LEP ausgewiesenen großräumigen von West nach Ost verlaufenden europäischen Entwicklungsachse (Hamburg-Stettin). Mit der B 105 verläuft auch die überregionale Verkehrsachse Wismar-Rostock durch das Gemeindegebiet und schafft Verbindungen über Rostock in den baltischen Raum. Das Autobahnkreuz der A20 (Lübeck-Stettin) und der A14 (Wismar-Schwerin) ist von Benz nur etwa 6 km entfernt. Dieser wirtschaftliche Standortvorteil sollte bei allen langfristigen Planungen berücksichtigt und intensiver genutzt werden.

Durch das Gemeindegebiet verläuft ebenfalls die Bahnstrecke Wismar-Rostock. Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn AG befindet sich zwischen dem Ort Kalsow der Gemeinde Benz und dem Ort Kartlow der Gemeinde Neuburg.

Die Gemeinde Benz ist im „Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“ (RROP WM) als Ländlicher Raum ausgewiesen. Entsprechend den Zielen der Raumordnung sind die Ländlichen Räume in ihrer Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Eine grundlegende Voraussetzung dafür ist eine langfristige Entwicklungsplanung zu der auch der Flächennutzungsplan gehört.

1.4 Infrastruktur

Im Gemeindegebiet gibt es keine eigenen infrastrukturellen Einrichtungen. Ehemalige Einrichtungen wie der Kindergarten und der Konsum wurden geschlossen und die Gebäude umgenutzt. Die Bewohner der Gemeinde sind auf die Dienstleistungs-, Versorgungs-, Sozial- und Kultureinrichtungen der Nachbargemeinden und der Städte Wismar und Schwerin angewiesen. Nächstgelegener ländlicher Zentralort Neuburg ist etwa 8 km entfernt. Seine infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen, wie Kindergarten, Schule u.s.w. werden auch durch die Bewohner der Gemeinde Benz genutzt. Grundvoraussetzung dafür ist aber die Sicherung und qualitative Verbesserung des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes.

Goldebee gehört neben Hornstorf, Lübow und Zurow zur evangelisch.-luth. Kirchgemeinde Hornstorf/Goldebee und untersteht der Propstei Wismar. Der seelsorgerliche Dienst in der Kirchgemeinde Goldebee wird von den Pastoren zu Hornstorf wahrgenommen.

Im Jahre 1910 wurde die Freiwillige Feuerwehr Benz gegründet. Sie ist heute ein wichtiger Stützpfeiler des kulturellen Lebens in der Gemeinde. Zu ihrer Förderung und Unterstützung wurde im Dezember 2006 der Feuerwehrverein Benz e.V. gegründet.

1.5 Historische Entwicklung

Das Land um die Gemeinde Benz wurde schon sehr früh besiedelt. Urnenfunde bei Gamehl können bis in die Bronzezeit zurück datiert werden.

Zur Zeit der Völkerwanderung siedelten sich in Mecklenburg slawische Stämme, vor allem die Wenden, an und wurden sesshaft. Viele Ortsnamen zeugen noch aus dieser Zeit. Ebenso weisen Skelettfunde bei Gamehl auf ein Gräberfeld aus der Wendenzeit hin.

Die Geschichte der Slawen wurde durch die ständigen Auseinandersetzungen mit den Nachbarreichen geprägt. Nachdem das deutsche Heer unter Heinrich dem Löwen die Slawen besiegt übergab er im Jahre 1167 dem Sohn Niklots Pribislaw den größten Teil des ehemaligen Obotritenreichs als sächsisches Lehen.

Etwa seit 1210 holte der Obotritenfürst Heinrich Borwin I. deutsche Bauern in sein Land, da er sich durch deren bessere Wirtschaftsweise einen wirtschaftlichen Aufschwung erhoffte. So entstanden neben den vorhandenen slawischen Orten überall neue deutsche Siedlungen. Im Laufe der Jahre fand eine allmähliche Vermischung der beiden Völker statt.

Benz wurde vom Heiligen-Geist-Stift in Wismar gegründet; die anderen heutigen Ortsteile waren ursprünglich Gutshöfe. Die Eigentümer dienten oft als Ritter auf der Burg Mecklenburg bzw. beim Grafen von Schwerin. Zu nennen wären hier unter anderem die Familien Preen, v. Bülow und die v. Strahlendorf, die über viele Jahrhunderte die Entwicklung im Gemeindegebiet und den einzelnen Ortslagen beeinflussten.

Die urkundliche Ersterwähnungen waren

- 1293 Kalsow (Calzowe)
- 1303 Warkstorf (Warickesdorpe)
- 14.08.1309 Benz (Bantze)
- 25.01.1321 Goldebee (Goldebu), mit Sitz des ehemaligen Kirchspiels
- 28.11.1367 Preensberg(Preensberghe)
- 26.03.1386 Gamehl (Gammele)

Die adeligen Besitzungen waren zu ihrer Gründungszeit noch klein und ihre Bewirtschaftung sehr mangelhaft. Erst im Laufe der Jahre entwickelten sich die einzelnen Güter mit unterschiedlichem Niveau. Die Ackerhufen wurden in der Regel von den Bauern bewirtschaftet. Sie erhielten Ackerland als Erbpacht von den Grundherren. So entstanden in den Ortschaften noch einzelne Bauernstellen, in Goldebee z.B. die „Drei Kiothen“. Neben den Bauernstellen siedelten sich auch Büdner (Kleinstbauern) und Kätner an, die oft als Handwerker, Dienstboten oder im Schuldienst arbeiteten.

Im Ergebnis des 30 jährigen Krieges wird Benz, Preensberg und Warkstorf mit dem Amt Neukloster, der Herrschaft Wismar und dem mecklenburgischen Teil der Insel Poel schwedisch (Westfälischer Frieden). Der Malmöer Pfandvertrag von 1803 endet nach 100 Jahren mit der Rückgabe an Mecklenburg.

Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region war der Ausbau eines effektiven Wegenetzes von herausragender Bedeutung. So wurde Ende des 19. Jh. mit dem Bau der Chaussee (heute die Bundesstraße B105) nach Rostock begonnen. Der Gedanke, eine Eisenbahnverbindung zwischen den beiden Seestädten Wismar und Rostock herzustellen, tauchte zum ersten Male schon 1844 auf. Es dauerte aber noch viele Jahre bis am 22. Dezember 1883 auf dieser Strecke der Personen- und Güterverkehr aufgenommen werden konnte. Diese Strecke verläuft durch das nordöstliche Gemeindegebiet. Für die Nord-Süd-Verbindung sorgte dann der Bau der Strecke Wismar-Neukloster-Karow. Sie wird 1887 eröffnet und Warkstorf erhält einen Bahnhof mit Verladeweiche.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Entwicklung in der Gemeinde hauptsächlich durch die Landwirtschaft und den sozialistischen Produktionsverhältnissen geprägt. Am 15. Oktober 1945 wird die Bodenreform umgesetzt. So werden z.B. die 90 ha des Guts in Preensberg an 4 Landerbeiter und 6 Neusiedler verteilt. Die erste LPG wurde 1953 in Benz gegründet, 1958 in Goldebee und Warkstorf.

Nach mehreren verwaltungstechnischen Umstrukturierungen entstand 1961 mit der Eingliederung von Gamehl in die Gemeinde Benz die heute noch existierende Gemeinde Benz. Der Ortsteil Preensberg existiert heute nicht mehr. Die letzten Bewohner verließen das Dorf 1970.

Die Dörfer waren aber nicht nur Arbeit- und Wohnort. Das kulturelle Leben im Dorf hatte einen hohen Stellenwert. Neben Einkaufsläden und Gaststätten sorgten Vereine und Kulturgruppen und sowie die FFW für ein abwechslungsreiches kulturelles Zusammenleben.

Die starken wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen der „Wende“ prägten die Gemeindeentwicklung nach 1989. Die Landwirtschaft als Hauptarbeitgeber verlor zunehmend an Bedeutung. Mit dem Verlust von Arbeitsplätzen in den Dörfern wurden die Orte zunehmend zu Wohndörfern. Die ehemals vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wurden geschlossen.

1.6 Grundzüge der gemeindlichen Entwicklungsplanung

Entsprechend dem RROP ist das oberste Entwicklungsziel für die Region Westmecklenburg die Wirtschaftskraft unter Beachtung der ökologischen Belange zu stärken und die Arbeitsmarktlage zu verbessern. Dazu sind das produzierende Gewerbe, sowie das Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsgewerbe besonders zu fördern. Ebenso ist die Landwirtschaft leistungsfähig zu erhalten und weiter zu entwickeln, eine moderne, effiziente Infrastruktur aufzubauen und die Wissenschaftsstruktur in der Region zu stärken. Aber auch die Standortvorteile für attraktives Wohnen sind voll auszuschöpfen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Begründet durch die guten äußeren Bedingungen ist die Landwirtschaft ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Benz. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Zweig der Gesamtwirtschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine Zersplitterung der Anbauflächen sollte daher vermieden werden.

Die gesellschaftliche und strukturelle Neuorientierung des ländlichen Raumes muss aber auch den negativen Folgen des Funktionsverlustes Landwirtschaft entgegenwirken. Neben der Landwirtschaft stellt das Dienstleistungs- und mittelständische Gewerbe einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor und eine notwendige Erwerbsquelle dar, die entsprechend dem RROP zu fördern ist.

Die Gemeinde ist entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ ausgewiesen. Zwischen dem Naturpark „Sternberger Seenland“ und der nahen Ostseeküste gelegen bieten sich der Gemeinde die Möglichkeiten den Fremdenverkehr als Wirtschaftsfaktor weiter auszubauen und zu entwickeln. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und die der Landwirtschaft sind deshalb mit denen der Erholungssuchenden in besonderem Maße aufeinander abzustimmen.

Die Stärkung der Wirtschaftskraft in der Gemeinde ist wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der Lebensqualität in den Dörfern, für die Verbesserung der finanziellen Lage der Kommunen und der Stärkung des Ländlichen Raumes.

Zum Schutz der Feiräume vor einer weiteren Zersiedelung und zur bessern Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ist die künftige Entwicklung im Wesentlichen auf die Bestandssicherung, Erneuerung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Die einzelnen Orte haben sich zu gleichrangigen Dörfern aber mit unterschiedlichem Charakter entwickelt. So ist Benz einwohnermäßig der größte Ort, Goldebee dagegen mit seiner Kirche, dem Friedhof und der gut erhaltenen Gutsanlage von kulturhistorischem Wert. Durch die Sanierung des Gutshauses gewinnt Gamehl zunehmend wirtschaftliche Bedeutung u.s.w. Die Gemeinde verfolgt eine gleichrangige Entwicklung aller fünf Dörfer im Gemeindegebiet. In diesem Sinne wurde in den Jahren 1997/98 auch der Dorferneuerungsplan erarbeitet. Dieser dient dem Erhalt der typischen Dorf- und Landschaftsstrukturen, dem Verändern und Beseitigen vorhandener Fehlentwicklungen und der Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen im Dorf. Die Stärkung der Eigenart und des Eigenwertes des Ortes ist gleichzeitig eine Voraussetzung zur Förderung der Ortsverbundenheit und der Identifizierung der Einwohner mit ihrem Dorf. Vorgeschlagene öffentliche Maßnahmen, die vorrangig die Sanierung und Gestaltung der Dorfstraßen und der Freiräume betreffen, wurden zum Teil in den letzten Jahren realisiert.

Die vorhandenen Wald- und Waldrestflächen im Gemeindegebiet sind Lebensraum vieler Tier- und Pflanzenarten sowie ein besonderer charakteristischer Bestandteil der historischen

Kulturlandschaft. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Waldbestand im Gemeindegebiet erheblich zurückgegangen. Eine Erhöhung des Waldanteils ist im Sinne der Natur- und Landschaftspflege positiv zu bewerten und entspricht gleichzeitig den Zielen der Regionalplanung.

Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung der Gemeinde ist die Aufgabe der bauvorbereitenden Bauleitplanung – des Flächennutzungsplanes.

Alle dargestellten und geplanten Maßnahmen stellen Entwicklungsschritte zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen in der Gemeinde dar und sind im Komplex zu betrachten. Dabei sind zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft alle Planungen und Maßnahmen landschaftsverträglich zu bewerten und einzuordnen sowie die natürlichen Potentiale und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan dienen im Einzelnen:

- der Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen
- der Bereitstellung erforderlicher Bauflächen zur Förderung der Existenzgründung und Ansiedlung von Klein- Handwerks- und Gewerbebetrieben und somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- dem Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur
- der Förderung von Naherholung und Fremdenverkehr auch als zukünftigen Wirtschaftszweig
- der Gestaltung der ortsumgebenen Landschaft
- der Ortsgestaltung
- der Erhalt des eigenständigen dörflichen Charakters und somit der Attraktivität des ländlichen Raumes überhaupt.

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

2.1 Art der baulichen Nutzung – Grundsätze

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Gebiete sind nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| - Wohnbauflächen (W) | - | sind Bauflächen für Wohnbebauungen im weitesten Sinne (allg. Art der Nutzung) |
| - Allgemeine Wohngebiete (WA) | - | dienen vorwiegend dem Wohnen (besondere Art der Nutzung) |
| - Gemischte Bauflächen (M) | - | dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (allg. Art der Nutzung) |
| - Sonstige Sondergebiete (SO) | - | sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden und mit konkreter Zweckbestimmung festgesetzt sind
hier: SO Windenergieanlagen |

Im Ergebnis der Überlegungen der Gemeinde zur optimalen und sinnvollen Umsetzung der beabsichtigten Planungsziele wurde für Bereiche, wo noch keine Detailplanung vorliegt oder die

BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BENZ

nicht durch vorzeitige Bebauungspläne bereits bebaut wurden bzw. wo für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das Bauland noch keine konkreteren Planaussagen erforderlich oder möglich sind, die Form der Darstellung nach §5 Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.1 BauNVO, d.h. die Ausweisung von Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, gewählt. Die Ausweisung von Bauflächen ist hier ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Durch die vorliegende Planung soll die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region erhalten und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaftsstruktur weiterentwickelt werden.

Bei der Siedlungsentwicklung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Siedlungsentwicklung in konzentrierter Form
- Rationale Flächennutzung des Baulandes, flächensparende Erschließung
- Sinnvolle Um- und Nachnutzung ehemals gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzter Objekte und Flächen
- Erschließung innerörtlicher Baulandreserven
- Abrunden der bebauten Ortslagen
- Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz
- Erhalt der typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder

Bei der geplanten Entwicklung soll sich der Wohnungsneubau nach dem zu erwartenden Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung orientieren.

2.2 Bodennutzung

Die Fläche der Gemeinde beträgt etwa 2268 ha, die sich nach der vorgesehenen Planung wie folgt zusammensetzen:

Nutzungsart	Bestand (ha)	+/- Planung	Gesamt (ha)
Wohnbauflächen	31,55	1,80	33,35
Gemischte Bauflächen	0,85		0,85
Gewerbliche Bauflächen			
Sonderbauflächen			
<i>devon</i> Sondergebiet Erholung			
Sondergebiet Handel			
Sondergebiet Wind		50,00	50,00
Sonstige Sondergebiete			
Flächen für den Gemeinbedarf	0,20		0,20
Verkehrsflächen	51,30		51,30
Flächen für Ver- und Entsorgung	2,40		2,40
Grünflächen	10,50		10,50
Flächen für Landwirtschaft	1.824,70		1.772,90
Flächen für Wald	287,50		287,50
Wasserflächen	26,75		26,75
Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen	22,25		22,25
Sonstige Flächen			
Gesamtfläche	2268,00		2268,00

BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BENZ

Die Aufteilung und Größe der im Plan ausgewiesenen Bauflächen und -gebiete in den Ortslagen stellt sich wie folgt dar:

	Wohnbau- Fläche	Gemischte Bauflächen
Benz	8,55 ha	0 ha
Gamehl	6,95 ha	0 ha
Goldebee	5,25 ha	0 ha
Kalsow	9,00 ha	0 ha
Warkstorf	3,60 ha	0,85 ha
Gesamt:	33,35 ha	0,85 ha

Alle städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind innerhalb der Ortslagen vorgesehen. Die Bebauung der Grundstücke sollte sich der offenen Bebauung der Dörfer anpassen. Über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind entsprechende Festsetzungen in den weiterführenden Planungen zu treffen.

Schutzgebiete oder geschützte Bereiche werden nicht überplant.

Der Außenbereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Das Gebiet um Benz war einst sehr reich an Wald- und Baumbeständen. Aus alten Unterlagen geht hervor, dass schon die Benzer Bauern die Erlaubnis der „weichen Holzung“ hatten. Bereits im 19. Jh. war nicht mehr genug Holz vorhanden, so dass zur Feuerung Torf aus dem Torfmoor an der Gamehler Grenze abgebaut wurde. Aber auch im Zuge der Entwicklung der Landwirtschaft durch den Menschen ist der Waldanteil zurückgegangen. Gegenwärtig beträgt er ca. 22 %. Der Anteil des Waldes als wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere soll lt. dem RROP so erhöht werden, dass die natürlichen Waldformationen Westmecklenburgs auf einem angemessenen Flächenanteil repräsentiert werden. Dies gilt insbesondere in den waldarmen Gebieten Nordwestmecklenburgs. Bei Waldmehrungen ist immer an eine Anbindung an vorhandene Waldflächen anzustreben, entsprechend vorgesehene Flächen sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen. Grundsätzlich soll dabei der Offenlandcharakter dieser Gebiete erhalten werden. Bei allen Planungen sind aber der Waldrand und deren Übergangszonen in die offene Feldmark zu schützen. Der Schutzabstand für bauliche Anlagen beträgt lt. Landeswaldgesetz mind. 30 m.

2.3 Benz

Benz ist der Hauptort der Gemeinde und wurde erstmals 1309 urkundlich erwähnt. Der Ort wurde durch den Heiligen-Geist-Stift Wismar gegründet und bestand ursprünglich aus sechs Hofstellen. Die siedelnden Bauern waren meist Besitzer ihres Hofes und hatten Erbrecht. Dies waren günstige Voraussetzungen für die Sesshaftigkeit der Bauern und für die langfristige Entwicklung des Dorfes.

Die landwirtschaftliche Produktion mit ihren unterschiedlichsten Eigentums-, Rechts- und Organisationsformen hat über die Jahrhunderte die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Einwohner und die Entwicklung des Ortes geprägt. Baustrukturen von Hofanlagen sind noch auf den Grundstücken am nordwestlichen und südöstlichen Ortseingang gut zu erkennen. Die schon von weitem sichtbaren mehrgeschossigen Wohnungsbauten aus sozialistischen Zeiten bestimmen heute wesentlich das Ortsbild von Benz.

Hauptaufgabe der weiteren Entwicklung im Dorf ist die Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen durch

- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verbesserung der Wohnqualität
- Verbesserung des Gemeinschaftslebens

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten werden im Wesentlichen durch die Lage des Ortes und seiner Verkehrsanbindung bestimmt. So verläuft die Bundesstraße B 105 ca. 100 m westlich des Dorfeinganges.

Der Ort Benz ist ein lang gestrecktes Dorf und erschließt sich hauptsächlich beidseitig der Dorfstraße. Als Ziel der Entwicklung ist eine städtebaulich in sich geschlossene und harmonische Ortschaft anzustreben. Dazu gehören Lückenschließungen überwiegend im innerörtlichen Bereich sowie eine sinnvolle städtebauliche Ortsabrundung. In diesem Sinne wurde im Jahre 2004 durch die Gemeinde ein Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem Ziel erarbeitet, in der Ortslage die Rechtsgrundlage zur Errichtung weiterer Wohnbauten zu schaffen. Dadurch konnten ehemals durch landwirtschaftliche Betriebe genutzte Grundstücke umgenutzt und bauliche Missstände im Dorf beseitigt werden. Auch der schon 1996 durch die Gemeinde erarbeitete Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Benz“ diente dem Ziel der Verbesserung der Wohnqualität im Ort. Hauptsächlich konzentriert sich die Entwicklung des Dorfes im östlichen, dem alten Ortsgebiet.

Die im vorliegenden Plan vorgesehene Wohnbaufläche (Bestand und Planung) beträgt ca. 8,5 ha. Die vorhandenen Reserveflächen werden für den erforderlichen Eigenbedarf an neuen Wohnbauflächen als ausreichend betrachtet.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes gehört unter anderem die Verbesserung der Qualität der alten dörflichen Bausubstanz, die Gestaltung des Dorfplatzes vor der Gemeindebaracke aber auch Gestaltung der Dorfrandzonen und der Ortsrandbegrünungen.

Neben dem Hauptort gehören zu Benz noch 5 Einzelgehöfte. Diese sollten sich entsprechend der zulässigen Nutzung entwickeln und als Außenbereichsbebauungen fortbestehen.

2.4 Gamehl

Der Ort Gamehl entwickelte sich aus einem alten Rittergut. Das von weitem schon sichtbare Gutshaus wurde im Jahre 1860 im Auftrage der Familie v. Stralendorff im neogotischen Stil errichtet und war bis 1945 Sitz der Familie. Das Gutshaus mit mittelalterlichem Turmhügel sowie das Inspektorenwohnhaus sind als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen. Das Gutshaus mit der historischen Parkanlage befindet sich am südlichen Ende des Dorfes. Zur Zeit wird das Gebäude saniert und zum Hotel ausgebaut. Zusammen mit der Sanierung des Gebäudes wird auch die Parkanlage hergerichtet. Die geplante öffentliche Nutzung des Gutshauses und seiner Parkanlage ist nicht nur für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde von großer Bedeutung sondern kann auch eine Bereicherung für das Leben in der Gemeinde sein.

Im Zusammenhang mit der Schaffung der nötigen Außenanlagen für die Hotelnutzung sowie zur Aufwertung der Parkanlage ist die Verlegung der vorhandenen Zufahrt zum Wasserwerk und dem hinten liegendem Wohngrundstück in Planung.

Die alte Dorfbebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gutshauses. Eine weitere Dorferweiterung erfolgte entlang einer Stichstraße etwas außerhalb der eigentlichen Ortslage am Dorfeingang.

Gamehl dient hauptsächlich dem Wohnen. Eine langfristige Ortsentwicklung ist vor allem auf der ungeordneten brachliegenden Fläche nordwestlich des Gutshauses geplant. Die Erschließung dieses Bereiches kann dann im Zusammenhang mit der erwähnten Umverlegung der Zufahrt zum Wasserwerk erfolgen. Eine Erweiterung der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Dorfstraße fördert ebenfalls die Entwicklung eines geschlossenen Ortsbildes. Eine neue Bebauung sollte sich an den vorhandenen Strukturen und Bauweisen im Ort orientieren und vorhandene Baufluchten aufnehmen.

Die geplanten Entwicklungsflächen, die hauptsächlich dem Wohnen dienen, werden für den voraussichtlichen Bedarf an attraktiven Wohnbauflächen als ausreichend betrachtet. Durch die Beseitigung von ungenutzten Unlandflächen wird auch das Wohnumfeld wesentlich verbessert.

Die Wohnbaufläche, die im Bereich östlich des Gutshauses ausgewiesen wurde, wird derzeit als Waldfläche im Bestand des Forstamtes Bad Doberan, Revier Neuburg als Fläche ne36

geführt. Entwicklungsziel ist, diese Fläche im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung und hier speziell mit der Entwicklung des Gutshauses baulich zu nutzen.

Derzeit ist diese Fläche ohne jeglichen Baumbestand. Eine Wiederaufforstung der Fläche sollte auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht in Betracht gezogen werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstückes liegen derzeit nicht vor. Sie können nur im Zuge der Überplanung geschaffen werden. Grundvoraussetzung ist, dass für diese Fläche ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet wird. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen z.B. durch Waldaufforstung sind zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Forstamt zu regeln. Als Ausgleichsflächen für den Ersatz der Waldfläche ne 36 werden 2 Flächen in der Gemarkung Goldebee Flur 1 ausgewiesen. Die Aufforstungsflächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Waldfläche nördlich der Ortslage Goldebee (Flurstück Nr. 83 und Teilfläche aus Flurstück Nr. 79). Somit stehen ca. 10 000 m² Aufforstungsfläche als Ersatz für die im Bestand mit 5 000 m² geführte Waldfläche ne 36 zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass die Nutzung der Waldfläche ne 36 als Wohnbaufläche erst dann aktiv werden kann, wenn das Waldumwandlungsverfahren erfolgreich verlaufen und die Ersaufforstung realisiert ist.

2.5 Goldebee

Der Ort Goldebee kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. In Goldebee wurden Reste einer mittelalterlichen Turmhügelburg gefunden. Die mittelalterlichen Befestigungsanlagen in Form von Wassergräben sind heute noch vorhanden.

Als slawische Ortschaft gegründet, entwickelte sich aus Goldebee später ein Gutsdorf. Ebenso wie in Gamehl ist die Entwicklung des Gutes über viele Jahrhunderte eng mit der Familie v. Stralendorff verbunden.

Die alten baulichen Strukturen eines Gutsdorfes sind in Goldebee heute noch erlebbar. Das Ortsbild wird hauptsächlich durch die alte denkmalgeschützte Dorfkirche mit dem Gemeindefriedhof und der noch erhaltenen aus mehreren Gebäuden bestehenden Gutsanlage geprägt. Aber auch die landestypischen Bauernkaten, z.T. reetgedeckt, das historische Straßenpflaster sowie die alten Baumalleen und die großflächigen Parkanlagen und Grünflächen geben dem kleinen Ort seinen unverwechselbaren Charakter.

Eine Kirche ist schon bald nach dem Eintreffen deutscher Siedler in Goldebee errichtet worden. Aus offiziellen Unterlagen geht hervor, dass schon im 13. Jahrhundert eine Kirche in Goldebee existierte. Die Eingangspforte ist der älteste noch erhaltene Teil aus dieser Zeit. Die heutige Kirche ist ein Backsteinbau aus dem 15. Jahrhundert. Der Bau des Kirchturms erfolgte erst 1848. Nördlich der Kirche befindet sich das Pfarrhaus. Der 30jährige Krieg und die nachfolgende schwedische Besatzungszeit gingen nicht spurlos an Goldebee vorüber. Kirche und Pfarrhaus wurden stark zerstört. Während die Kirche schon bald wieder in Stand gesetzt wurde, konnte das Pfarrhaus nicht gerettet werden. Im Jahre 1757 wurde das neue heute noch existierende Pfarrhaus errichtet.

Das Gutshaus und ein Teil der ehemaligen Nebengebäude befinden sich auf der von den ehemaligen Befestigungsgräben umschlossenen Insel. Das Gutshaus mit seinen alten Wirtschaftsgebäuden ist als Einzeldenkmal in die Liste der Baudenkmale des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen. Der gesamte Bereich einschließlich des Wassergrabens ist als archäologisches Denkmal von besonderer wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Jegliche Baumaßnahme mit Eingriff in den Boden bedarf hier der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Goldebee ist hauptsächlich ein ruhiger Wohnort. Vorrangiges Ziel der weiteren Entwicklung des Ortes sollte hauptsächlich der Erhalt, die Nutzung und die qualitative Verbesserung des vorhandenen Gebäudebestands sein. Mögliche neue Bebauungen sollten ausschließlich in Beulücken wie z.B. am westlichen und südlichen Ortsrand vorgesehen werden. Dabei sind grundsätzlich die vorhandenen Baufluchten aufzunehmen und die Gebäudegrößen und Formen dem Bestand anzupassen.

Ebenso wichtig wie die qualitative Verbesserung der Bausubstanz ist die Verbesserung des Wohnumfeldes. Dazu zählen der Erhalt und die Sanierung der Parkanlagen, der innerörtlichen Grünflächen, der Gewässer im Ort sowie die Ortsrandbegrünung.

Die drei östlich des Ortes gelegenen Hofanlagen sollten sich entsprechend der zulässigen Nutzung entwickeln und als Außenbereichsbebauungen fortbestehen.

Durch seinen großen Bestand an alter kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz und der noch ursprünglichen Dorfstruktur sowie durch seine landschaftlich reizvolle Umgebung hat Goldebee alle Voraussetzungen für interessante touristische Angebote zur Stärkung des Fremdenverkehrs und damit der Wirtschaft in der Gemeinde.

2.6 Kalsow

Das Dorf Kalsow hat sich ebenfalls aus einem Rittergut entwickelt. Die gerade Zufahrt zum Gutshaus, der dahinter liegende Park und die links und rechts der Zufahrtsstraße gelegenen Wirtschaftsgebäude sind typisch für Gutsanlagen in der Region und hier in Kalsow noch gut erkennbar. Auf den alten Bauernstellen besonders an der Straße Richtung Kartlow stehen zum Teil noch die alten reetgedeckten Bauernhäuser. Neue Siedlerhäuser wurden südlich des Gutshauses errichtet.

Das Ortsgebiet hat fast ausschließlich Wohncharakter. Das alte Gutshaus wird zur Zeit nicht genutzt und ist inzwischen stark sanierungsbedürftig. Hinter dem Gutshaus am Rand der alten Parkanlage entstand vor einigen Jahren ein neues modernes Alten- und Pflegeheim.

Die landwirtschaftliche Produktion hat von je her die Arbeits- und Lebensbedingungen der Bevölkerung und die Entwicklung der Dörfer geprägt. Besonders augenscheinlich ist dies noch in Kalsow. Die Stallanlagen an der Zufahrtsstraße zur B105 sind schon von weitem sichtbar.

Die Betriebe liegen im Außenbereich und sollten sich entsprechend der zulässigen Nutzung entwickeln. Eine großzügige Randbegrünung zur Abgrenzung verbessert die Einbindung in das Landschaftsbild.

Bei der Planung zur weiteren Entwicklung Kalsows sind die vorhandenen äußeren Randbedingungen zu berücksichtigen, so unter anderem die Windenergieanlagen im Nordosten und die beiden landwirtschaftlichen Betriebe in Süden.

Um den Eigenbedarf an attraktiven Wohngrundstücken zu decken, werden vor allem innerörtliche Lückenschließungen an der Straße nach Kartlow vorgesehen.

Neben der Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen gehört auch die Verbesserung des Wohnumfeldes zu den wichtigsten Aufgaben im Ort. Dazu zählen u.a.

- Qualitative Verbesserung der Wege im und um den Ort – insbesondere zum Haltepunkt der Bahn
- Erweiterung der Ortsrandbegrünung und Eingrünen der landwirtschaftlichen Betriebe
- Gestalten der Grünfläche im Ortszentrum

2.7 Warkstorf

Die Entwicklung in Warkstorf wurde wie in den anderen Orten auch durch die Landwirtschaft geprägt. Auf Grund der äußeren politischen Bedingungen, wie Krieg und Besatzung aber auch durch die unsicheren Besitzverhältnisse konnte sich im Ort kein Wohlstand etablieren. Meist blieb das Dorf in kirchlicher Hand. Erst mit dem jungen Pächter Ludwig Georg Unruh, der 1832 aus einer Zeitpacht eine Erbpacht für das Gut erwirkte, begann eine kontinuierliche Entwicklung im Dorf. Mit der neuen Bahnstrecke von Wismar nach Karow erhält auch Warkstorf einen Haltepunkt mit Verladeweiche. Dieser Anschluss an das damalige Bahnnetz wirkte sich auch wirtschaftlich auf die Entwicklung im Dorfe aus.

Mit dieser Entwicklung verbesserten sich auch die Arbeits- und Lebensbedingungen im Ort. Ein gutes Beispiel sind hier die Tagelöhnerkaten, die größere Fenster und quer zu den Häusern stehende Privatställe erhielten.

Am 11. Juli 1927 brannte der gesamte Hof mit sechs Wirtschaftsgebäuden. In Aller Eile wurden 1927 noch zwei in dieser Gegend einmalige Ställe mit beachtlichem Bergeraum von 15 x 50 Metern in Massivbauweise errichtet.

Heute sind noch die alten Strukturen in Warkstorf zu erkennen. Dazu gehört das Gutshaus mit der dahinter liegenden Parkanlage. Von den zuvor erwähnten großen Stallgebäuden ist nur noch eines vorhanden. Gutshaus und Stallgebäude sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommerns eingetragen. Allerdings befinden sie sich in einem baulich desolaten Zustand. Die alten lang gestreckten Bauernhäuser und Tagelöhnerkaten, die auf großen Grundstücken traufseitig zur Dorfstraße stehen prägen das Ortsbild entscheidend. Im Süden des Ortes wurden noch einige spätere Siedlerhäuser errichtet. Am Ortseingang ist ein kleiner gewerblicher Betrieb entstanden.

Weitere langfristige Planungen in Warkstorf sollten

- vorrangig dem Erhalt und der Nutzung der vorhandenen historischen Bausubstanz
- dem Schaffen von neuen Wohnbauflächen
- dem Schaffen von Arbeitsplätzen
- der Verbesserung des Wohnumfeldes

dienen.

Neue Wohnbauflächen werden in der vorliegenden Planung hauptsächlich innerorts vorgesehen. Dabei sind Bebauungen, Proportionen und Material harmonisch auf das Umfeld abzustimmen. Alte verloren gegangene Strukturen können wieder belebt werden.

Eine nachhaltige Entwicklung des Ortes wird auch durch die Ausweisung von Mischbauflächen im Bereich der Bestandsbebauung am Ortseingang gefördert. Die Vorzüge dieser ausgewiesenen Flächen werden durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sowie die wegemäßigen Anbindung der Grundstücke an das örtliche Straßennetz begründet. Die vorgesehene Mischbaufläche ist ca. 0,85 ha groß. Die Ausnutzung der vielfältigen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten in der ausgewiesenen Mischbaufläche kann positiv zur Belebung des Dorflebens beitragen.

Die Sanierung der Parkanlage und der Wasserflächen ist eine der wichtigsten Aufgaben zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Ort.

Neben dem Hauptort gehören zum Dorf noch die Siedlungsbereiche Haltepunkt Warkstorf und Warkstorf Ausbau, die sich im Rahmen des Bestandsschutzes und der zulässigen Nutzung entwickeln sollten.

2.8 Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Benz gehört zum Ländlichen Raum in Nordwestmecklenburg. Generell sind die Ländlichen Räume durch eine sehr geringe Bevölkerungsdichte (48 EW/km² - im Landesdurchschnitt 73 EW/km²) gekennzeichnet. Zur Zeit leben in der Gemeinde 644 Einwohner (Stand 31.12.2006) auf ca. 22,58 km². Mit nur 29 EW/km² liegt die Einwohnerdichte in der Gemeinde Benz noch weit unter dem Landesdurchschnitt.

Die Aufteilung auf die einzelnen Ortsteile stellt sich wie folgt dar:

• Benz	211	EW
• Gamehl	102	EW
• Goldebee	82	EW
• Kalsow	148	EW
• Warkstorf	101	EW

Insgesamt:	644	Einwohner
------------	-----	-----------

Vor knapp 10 Jahren zählte die Gemeinde aber noch etwa 691 Einwohner. Für diese rückläufige Einwohnerentwicklung in den letzten 10 Jahren lassen sich unter anderem folgende Gründe anführen:

BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BENZ

- allgemeine gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung und Neuorientierung
- Funktionsverlust und Strukturwandel in der Landwirtschaft und den dazugehörigen Handwerksbetrieben
- Punktuelle Förderung der Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur auf ländliche Zentralorte, damit Verlust von entsprechenden Einrichtungen in der Gemeinde
- Fehlen einer langfristigen Entwicklungsplanung für die Gemeinde
- Hoher Bestand an alter, sanierungsbedürftiger Bausubstanz

Einer weiteren Verödung der Dörfer als Folge der Abwanderung kann nur durch eine langfristige Entwicklungsplanung mit folgenden Zielen gestoppt werden.

- Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Ausweisung und Erschließung von attraktiven Wohnbauflächen
- Aufbau einer neuen infrastrukturellen Ausstattung der Dörfer
- Gute Verkehrsanbindung
- Sanierung der alten Bausubstanz

Zum 31.12.2005 wurden in der Gemeinde 644 Einwohner registriert. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,3 EW je WE entspricht dies einem Wohnungsbestand von 280 WE.

Mit dem im Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen können überschläglich in

Benz	ca. 1 WE
Gamehl	ca. 3 WE
Goldebee	ca. 1 WE
Kalsow	ca. 2 WE
Warkedorf	ca. 3 WE
<hr/>	
Gesamt	ca. 10 WE

neu errichtet werden. Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern wird der Eigenbedarf bis zum Jahre 2020 auf 3 % des Wohnungsbestands Stand 31.12.2005 eingeschätzt. Das entspricht einer durchschnittlichen Zuwachsrate von ca. 8,5 WE. Die ausgewiesenen 10 WE entsprechen einem Zuwachs von ca. 3,5 % und orientieren sich somit an den Richtwerten des RRÖP MW. Es wird eingeschätzt, dass sich die Wohnkapazität in den Ortsteilen durch Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude, Grundstücksteilungen u.s.w. auf 15 WE erhöhen kann. Das würde einen max. Zuwachs von ca. 6 % bedeuten. Unter Berücksichtigung der touristischen Entwicklungspotentiale in der Gemeinde und der Entwicklung des Fremdenverkehrs wird die erhöhte Zuwachsrate als bedarfsgerecht betrachtet. Die Gemeinde wird mit der vorliegenden Planung ihrer Verantwortung gerecht, alle Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Gesamtentwicklung, hier insbesondere für den Tourismus und den Fremdenverkehr zu schaffen.

2.9 Naherholung

Die reizvolle, dünn besiedelte Endmoränenlandschaft mit seinen Wäldern, Mooren, Salz- und Trockenwiesen sowie kleinen Seen und Söllen hat einen herausragenden Erlebnis- und Erholungswert. Sie eignet sich ideal zum Wandern, Radfahren und Naturbeobachtungen.

Zur Sicherung dieser natürlichen und landschaftlichen Potentiale als Grundlage für die Erholung und die Entwicklung des Tourismus wurde das Gebiet um die Gemeinde Benz im „Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“ als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Mit den in der Nähe sich befindlichen Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“, den Waldgebieten bei Neuburg und um Züsow sowie mit der kurzen Entfernung zur Ostsee bieten sich der Gemeinde gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs als

Wirtschaftszweig. Zusammen mit den Nachbargemeinden sollte sich Benz in die Fremdenverkehrs- und Naherholungsentwicklung der Region einbringen. In die touristische Nutzung sollte auch die alte Bausubstanz, die Baudenkmäler sowie die Gutshäuser und ihre Parkanlagen einbezogen werden.

Die Verbesserung der touristischen Nutzungsmöglichkeiten kann u.a. mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Schaffung von Park- und Rastplätzen
- Schaffung einer bedarfsgerechten Gastronomie und Beherbergung
- Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes
- Entsprechende Beschilderung zur Information und Lenkung der Touristen
- Anlegen von Sport- und Spielplätzen

Bei der Planung all dieser Maßnahmen ist der Natur- und Landschafteschutz Grundvoraussetzung. Ufer- und Waldschutzstreifen sind freizuhalten und eine umweltverträgliche und landschaftsgerechte Ausführung der Maßnahmen ist anzustreben.

Um zusätzliche Belastungen auszuschließen, sind die erforderlichen Einrichtungen hierfür in den Ortschaften bereitzustellen und vorhandene Kapazitäten zu nutzen.

2.10 Wirtschaft

Die Landwirtschaft ist nach wie vor der Hauptwirtschaftszweig in der Gemeinde. Daneben gibt es ein paar niedergelassene Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen. Die wirtschaftliche Entwicklung sollte sich den natürlichen Potentialen der Gemeinde anpassen. So hat die Gemeinde Benz sehr gute Bedingungen für die Agrarwirtschaft. Anzustreben ist auch eine Vernetzung der landwirtschaftlichen Produktion mit außerlandwirtschaftlichen Erwerbszweigen. In diesem Zusammenhang ist besonders die Entwicklung des Tourismus- und Fremdenverkehrswesen als Wirtschaftszweig zu nennen.

Mit der überörtlichen Verkehrsanbindung hat die Gemeinde eine gute Verkehrsanbindung nicht nur zu den nächstgelegenen Zentren Rostock, Schwerin und Wismar sondern auch zu den großen Wirtschaftsräumen wie Hamburg und dem Baltischen Raum.

2.11 Landwirtschaft

Entsprechend der „Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“ wird die Gemeinde Benz mit seinen intensiv genutzten Äckern in ein Gebiet mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 40-49 als Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft eingestuft. Auf Grund der günstigen äußeren Bedingungen ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Produktion als Hauptwirtschaftszweig der Gemeinde weiterhin zu fördern. Zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe kann der Fremdenverkehr als zusätzliche Erwerbsmöglichkeit und als Abnehmer landwirtschaftlicher Produkte beitragen. Dabei sind in den Fremdenverkehrsräumen die Nutzungsansprüche des Tourismus mit den der Landwirtschaft in besonderem Maße abzustimmen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserwirtschaft

Das Gemeindegebiet ist wasserwirtschaftlich dem Großeinzugsgebiet 9635 Küstengebiet von Wallensteingraben bis Hellbach zugeordnet. Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen werden durch die Planung nicht berührt.

Geplante Maßnahmen wie z.B. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern II. Ordnung sind vorher mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Anpflanzungen von Großgrün

auf bzw. in der Nähe von verrohrten Gewässern II. Ordnung sowie sonstigen Entwässerungsleitungen sind zu vermeiden.

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Seen und kleinere Fließgewässer. Bei allen Planungen und Entwicklungskonzepten der Gemeinde sind die gesetzlich vorgeschriebenen Uferschutzstreifen einzuhalten.

Große Flächen des Gemeindegebietes befinden sich in Trinkwasserschutzzonen.

Das nördliche Gemeindegebiet östlich der B105 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wassererfassung Gamehl, südwestlich des Ortes ist die Zone II der Trinkwassererfassung Gamehl. Südwestlich der Ortschaft Warkstorf befindet sich ein Bereich der Zone III der Trinkwasserschutzzone Wismar.

Die Schutzzonenverordnung des Kreises Wismar vom 19. November 1981, Beschluss-Nr. 63-14/81 mit ihren Verboten und Nutzungsbeschränkungen ist einzuhalten.

Im Flächennutzungsplan erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzonen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden Paragraphen des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten.

3.2 Wasserversorgung

Alle Ortsteile der Gemeinde Benz sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen und befinden sich im Einzugsbereich der Wasserwerke und Wassererfassungen Gamehl und Perniek (Goldebee und Warkstorf).

In den einzelnen Ortslagen müssen die bestehenden Wasserversorgungsnetze je nach beabsichtigter Bebauung erweitert bzw. in den öffentlichen Bereich umverlegt werden. Bei der Erschließung der neu geplanten Baugebiete ist die mengen- und gütemäßige Deckung des Wasserbedarfs mit dem Zweckverband Wismar als Versorgungsunternehmen abzustimmen. Für die jeweils geplanten Entwicklungen in den einzelnen Ortslagen sind gesonderte Stellungnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuholen.

Auf eine sparsame Nutzung der Naturressource Wasser ist hinzuwirken.

Eine Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich. Die Löschwasserversorgung ist durch die Entnahme aus offenen bzw. künstlich angelegten Löschwasserteichen sicher zu stellen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Seit 1998 hat die Gemeinde eine zentrale Abwasseranlage mit Anschluss an die zentrale Kläranlage nordöstlich von Benz. Betreiber der Anlage ist der Zweckverband Wismar. Alle Ortsteile der Gemeinde sind an die zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlagen angeschlossen.

Im Rahmen weiterer Planungen sind gesonderte Stellungnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuholen

Für einzelne Außenbereiche, für die ein Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung ökonomisch nicht zu vertreten ist, sind dezentrale Abwasserbehandlungsanlagen (Kleinkläranlagen und biologische Nachreinigung) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zugelassen.

3.4 Niederschlagswasserableitung und -behandlung

Eine Direkteinleitung von Niederschlagswasser in die umliegenden Oberflächengewässer sollte bei allen Planungen vermieden werden. Deshalb ist der Versiegelungsgrad in den Ortslagen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Unverschmutztes Regenwasser sollte nach Möglichkeit dezentral versickern. Nachweislich nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist entweder in ein zentrales Regenwassernetz abzuleiten bzw. über Regenrückhaltebecken einem Vorfluter zuzuleiten. Diese sind möglichst naturnah zu gestalten. Der Nachweis der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist vor einer Baumaßnahme durch die Bauherren zu erbringen.

3.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes ist der Beginn und Bauablauf der Telekom schriftlich anzuzeigen (mind. 6 Monate vor Baubeginn).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und jederzeit der ungehinderte Zugang zu den Anlagen möglich ist. Informationen zu vorhandenen Telekommunikationslinien sind rechtzeitig einzuholen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Bei der Aufstellung von weiterreichenden Bauleitplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Über das Plangebiet verlaufen ebenfalls Richtfunkverbindungen. Entlang dieser Trasse sind alle Baumaßnahmen in einem Bereich von +/- 100 m beiderseits der Mittellinie mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen. Vor weiteren Planungen im Gebiet sind Unterlagen zum genauen Verlauf dieser Trasse einzuholen.

3.6 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist im Plangebiet gewährleistet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten auch für spätere Erweiterungen und Entwicklungen ausreichend sind. Versorgungsträger für das Medium Elektroenergie ist die E.ON edis AG.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis. Mehrere Haupttrassen verlaufen überirdisch. Besonders zu erwähnen ist hier die 110-kV-Leitung, die parallel zur B106 verläuft.

Die wichtigsten Trassenführungen und Anlagen der Stromversorgung sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. In den Gefahrenbereich von Freileitungen darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss gewährleistet sein. Beeinträchtigungen für die Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Bei der bestehenden 110-kV-Freileitung ist zu beachten, dass die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als beidseitig 23 m zur Trassenachse einer Prüfung der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN VDE 0210 durch die E.ON edis AG bedarf.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die notwendigen Abstände der Windenergieanlagen zu Freileitungen richten sich nach den Empfehlungen der VDEW M 35/98 vom 17. Dezember 1998. Als Mindestabstand zwischen geplanten WEA und Freileitungen ist ein Wert von 3 x Rotordurchmesser einzuhalten. Bei einem entsprechenden Nachweis ist ein Mindestabstand von 1x Rotordurchmesser möglich. Wird eine WEA in unmittelbarer Nähe zum Bereich des Mindestabstandes errichtet, ist der dieser mittels Vermessener durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und in Baugenehmigungsverfahren ist das Energieunternehmen zu beteiligen.

3.7 Gasversorgung

Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich aktive und stillgelegte Anlagen der Verbundnetz Gas AG (VNG) und der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbh & Co.KG (GasLINE). Die Haupttrassen verlaufen in etwa parallel zur B105. Der Grobtrassenverlauf ist im Plan gekennzeichnet. Die Leitungen liegen in der Regel mittig der Schutzstreifen. Sofern die genaue Lage der Leitungen für weitere Planungen erforderlich ist, ist Rücksprache mit den Versorgungsunternehmen zu führen.

Nutzungseinschränkungen resultieren aus den Sicherheitsabständen zu den Anlagen, die neben den Schutzstreifenbreiten einzuhalten sind.

Grundsätzlich gilt, dass künftige Planungen jeglicher Art im Bereich von 100 m beiderseits der Anlagen mit der VNG AG und der GasLINE vertreten durch GDMcom abzustimmen sind.

3.8 Entsorgung von Abfallstoffen

Die Abfallwirtschaft wird sich auch in den nächsten Jahren nach folgenden Grundsätzen entwickeln:

- Wertstoffeffassung und Sammlungen in den ländlichen Gemeinden. Dafür sind geeignete und entsprechend gestaltete Flächen im Gemeindegebiet vorzusehen.
- Die Entsorgung und Einlagerung des häuslichen Restmülls erfolgt auf kontrollierten Deponien.
- Sondermüll ist entsprechend seiner Belastung auf dafür ausgeschrieben Sondermülldeponien abzulagern.
- Für Klär- und Fäkalenschlämme ist eine kontrollierte Entsorgung zu sichern.

Bei der Planung von neuen Wohn- und Gewerbebauten sind die notwendigen Verkehrsflächen für eine reibungslose Müllabfuhr der Grundstücke zu schaffen. Dazu gehören u.a. Plätze für die Abfallbehälter, Anfahr- und Wendemöglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge.

4. Verkehrsinfrastruktur

4.1 Überörtliche Verkehrszüge

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und damit an die Zentren der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur in Mecklenburg-Vorpommern ist günstig. Das Autobahnkreuz A20/A14 befindet sich in nur 6 km Entfernung.

Zur Zeit verlaufen durch das Gemeindegebiet 2 flächenerschließende Landes- bzw. Bundesstraßen.

die L10	Anschluss an die B105 bei Benz – Gamehl – Satow - Rostock
die B105	Wismer - Benz – Neuburg – Bad Doberan - Rostock

In den letzten Jahren wurde mit dem funktionsorientierten Ausbau und der Sanierung der Straßen im Gemeindegebiet begonnen und bis auf wenige Abschnitte fertig gestellt.

Bei allen weiteren Planungen und Baumaßnahmen sind die Anforderungen aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) bezüglich der Abstände von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen zu den äußeren Rändern der befestigten Fahrbahnen einzuhalten (20 m).

Zu der freien Strecke der Bundes- sowie der Landesstraße dürfen direkte Zufahrten und Anbindungen nicht angelegt werden.

4.2 Örtliche Verkehrszüge

Die vorhandenen örtlichen Verkehrswege im Gemeindegebiet werden als ausreichend betrachtet. In den letzten Jahren wurden einige abschnittsweise saniert und Instand gesetzt. In jedem Fall hat der Ausbau Vorrang gegenüber dem Neubau und sollte unter Beachtung der allgemeinen Entwicklungsziele des ländlichen Raumes bestandsorientiert erfolgen. Eingriffe in die Natur und Landschaft sind dabei auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken,

Alleen und Waldbestände zu schonen und der ursprüngliche Charakter vorhandener Landwege zu erhalten.

Eine Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes beschränkt sich im Wesentlichen auf die Erschließung der vorgesehenen Bauflächen.

4.3 Rad- und Wanderwege

Durch das Gemeindegebiet führen eine Vielzahl schöner Rad- und Wanderwege. Als tourismusfördernde Einrichtungen sowie als Grundlage für umweltfreundliche, energiesparende und alternative Fortbewegungsmöglichkeiten für die Einwohner ist das vorhandene Netz auszubauen und die Qualität den heutigen Anforderungen anzupassen. Der Ausbau sollte unter folgenden Gesichtspunkten erfolgen:

- gefahrlose Nutzung entlang der Bundes- bzw. Landesstraße
- gefahrloser Weg nach Neuburg, als ländlichen Zentralort mit z.B. Bahnhof, Schule und Kindergarten (Entfernung beträgt ca. 8 km)
- Erreichbarkeit der vorhandenen kulturhistorischen Denkmale und interessanter Landschaftsräume
- sinnvolle Anbindung zu den Wegen der Nachbargemeinden

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Alle Ortschaften der Gemeinde werden hauptsächlich von der Linie 203 der Busbetriebe Wismar angefahren. Ergänzende Verbindung ist die Linie 411 der P.-Schmidt Co. Personenbeförderungsgesellschaft mbH. Die Buslinien verbinden die Ortsteile hauptsächlich mit der Stadt Wismar und dem ländlichen Zentralort Neuburg und dienen hauptsächlich dem Schülerverkehr. Da die Busse in großen Zeitabständen (ca. 3 x am Tag) fahren sind die Bewohner der Gemeinde nach wie vor auf das Auto angewiesen.

Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich zwischen den Orten Kaisow der Gemeinde Benz und Kartlow der Gemeinde Neuburg. Hier gibt es die Möglichkeit Wismar in die eine Richtung und Rostock in die andere Richtung zu erreichen. Die Bahnstrecke führt durch das nordwestliche Gemeindegebiet. Die Strecke Wismar – Rostock wurde als Musterstrecke SPNV ausgebaut. Eine zweite Bahnstrecke verläuft nördlich von Warkstorf und verbindet Wismar mit Neukloster – Sternberg und Goldberg. Durch den Ausbau des Straßennetzes verlor diese Strecke immer mehr an Bedeutung. So wurde 1995 der Güterverkehr und 1998 der Personenverkehr eingestellt.

Alle durch diese beiden Bahnstrecken betroffenen Grundstücke unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt der Bahn. Für eventuell geplante Baumaßnahmen, die nachbarliche Belange betreffen sind gesonderte Anfragen mit den entsprechenden Ausführungsunterlagen an die

DB-Services Immobilien GmbH
Niederlassung Berlin
Liegenschaftsmanagement
Caroline-Michaells-Straße 5-11
10 115 Berlin

zu stellen.

5. Windenergieanlagen

Die Ansiedlung von Windkraftanlagen wird durch das Raumordnungsprogramm gesteuert. Die weitergehende, lokale und detaillierte Konfliktbearbeitung hat durch die zuständige Genehmigungsbehörde im Rahmen der Genehmigungsplanungen für WEA-Anlagen zu erfolgen.

Im „Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“ ist im Gemeindegebiet eine Fläche von ca. 50 ha an der Grenze zur Gemeinde Hornstorf und Neuburg als Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen (Eignungsraum Nr. 12 „Rohlstorf“). Die Fläche ist nachrichtlich übernommen und im FNP als Sondergebiet Windenergie dargestellt worden. Damit werden die Ziele der Raumordnung in den FNP berücksichtigt.

Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen bereits 2 Anlagen, für weitere 3 wurden bereits die Genehmigungen durch das staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin erteilt, eine Anlage befindet sich noch im Genehmigungsverfahren. In direkter Nachbarschaft befinden sich auf dem Gemeindegebiet Hornstorf weitere 9 Anlagen.

Das grundlegende Planungsziel der Gemeinde ist ein gesundes Wohnumfeld mit möglichst geringen Eingriffen und Beeinträchtigungen des Natur und Landschaftsraumes zu schaffen. Das „Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“ von 2003 weist im Gemeindegebiet westlich der B105 ein Rastvogelgebiet der Bewertungsstufe 2 = mittel-hoch aus, das schon durch die bestehenden WEA erheblich beeinträchtigt wird.

Unter Berücksichtigung der einzuhaltende Abstände zu Siedlungen gemäß der „Hinweise für die Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern“ (WKA-Hinweise M-V vom 20. Oktober 2004) des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V, der Abstände zu geschützten Biotopen, zu Straßen- und Eisenbahnlinien, zu Hochspannungsfreileitungen verringert sich der nach RROP vorgesehene Eignungsraum auf ca. 8 ha. Die Gemeinde hat sich mit diesen Forderungen auseinandergesetzt und festgestellt, dass die Berücksichtigung aller Belange zu einer Einschränkung des Eignungsraumes führen würde. Dies wird in einer Karte dargestellt und als Anlage zur Begründung genommen.

Insbesondere wird auf die Schutzbedürftigkeit der Wohnsiedlung Kalsow hingewiesen. In Ortsrandlage Richtung Eignungsraum befindet sich das Alten- und Pflegeheim, dessen Schutzbedürfnis bei weiteren Planungen besonders zu beachten ist.

Bei der konkreten Vorhabenplanung ist zu beachten, dass durch die Errichtung weiterer WEA im Gemeindegebiet der Landschaftsraum und das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt werden und mit den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Naherholung vereinbar sind. Darüber hinaus bestehen grundsätzlich Bedenken hinsichtlich der durch die Anlagen hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen (Schallemission, Verschattungseffekte u.s.w.) der vorhandenen Siedlungen. Untersuchungen zum Einfluss von WEA-Anlagen auf Wohngrundstücke zeigen, dass Abstände von weniger als 1000 m schon auf Grund der „Bewegungssuggestion“ aber auch die Erzeugung von Lichtreflexen und periodischem Schattenwurf die Nutzung des Wohngrundstückes einschl. der Freiflächen erheblich einschränken und dem elementaren menschlichen Grundbedürfnis, eine Lebensumgebung, in der Ruhe und Entspannung möglich sind, entgegenstehen

Weitere durch die Errichtung neuer WEA-Anlagen hervorgerufene negative Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung können nicht hingenommen werden, hierfür hat die zuständige Genehmigungsbehörde und auch die Gemeinde Sorge zu tragen.

Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windenergieanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Allerdings würden auch derartige Einzelanlagen den Entwicklungszielen der Gemeinde widersprechen.

6. Gewinnung von Bodenschätzen

Im Gemeindegebiet befindet sich derzeit eine Bergbauberechtigung. Die Fläche befindet sich nordöstlich der Ortschaft Goldebee. Die Darstellung des Bergwerksfeldes im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt nach Zuarbeit des Bergamts Stralsund vom 05.09.2007.

Gemeinde	Bezeichnung (Feld / Gebiet)	Fläche ha	Befristung
Benz	Goldebee	24,03	30.12.2026

Hier werden Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen gewonnen. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung werden noch über einen langen Zeitraum Verfüllarbeiten zur Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft vorgenommen.

Grundsätzlich zu beachten ist:

Das Aufsuchen, Gewinnen und Aufbereiten der Bodenschätze unterliegt der Anzeige- und Betriebsplanpflicht beim Bergamt. Anzeigepflichtig ist der Unternehmer, der das anzuzelgende Vorhaben auf eigene Rechnung durchzuführen beabsichtigt bzw. Nachauftragnehmer für die Durchführung beauftragt. Die Betriebspläne sind vom Unternehmen aufzustellen und bedürfen der Zulassung durch das Bergamt. Dabei sind alle Behörden, deren Aufgabenbereich durch die im Betriebsplan vorgesehenen Maßnahmen berührt wird, ebenso wie die Gemeinden in ihrer Funktion als Planträger am Betriebsplanverfahren zu beteiligen.

7. Immissionsschutz

Im Gemeindegebiet gibt es einige Anlagen, die durch ihre Emissionen, z.B. Lärm, Staub und Erschütterungen, die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde negativ beeinflussen. Dazu zählen insbesondere die Hauptstraßen und die Windenergieanlagen.

Deshalb sind bei allen Planungen die Maßnahmen des Immissionsschutzes in Bezug auf Lärm (Verkehrswege, Windenergieanlagen) zu beachten und die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebaulichen Planungen nach DIN 18 005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Im vorliegenden Plan wurde die Lärmbelastung aus den Hauptverkehrsstraßen in Bezug auf die Lage und Entwicklung von Wohnbauflächen berücksichtigt.

Einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde durch neue geplante Anlagen sollte im Sinne der Bewohner vermieden werden. Zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen schaden außerdem den Natur- und Landschaftsraum und vermindern den Naherholungswert des wald- und seenreichen Landschaftsgebietes.

8. Altlastverdachtsflächen

Unter Beachtung des vorbeugenden Umweltschutzes und als „Warnfunktion“ für nachfolgende Planungen und Entscheidungen erfolgte entsprechend §5 BauGB die Kennzeichnung der Altlastverdachtsflächen im Flächennutzungsplan. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegenden dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Informationen über Altlastverdachtsflächen bzw. Altlaststandort vor:

Lfd Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Altlastverdachtsflächen:				
1.	Kalsow	1	45	Hausmülldeponie
2.	Benz	2	54/2	Hausmülldeponie in einem ehem. Torfabbau
3.	Benz	2	19/1	Hausmülldeponie in einem natürlichen Soll
4.	Goldebee	1	354, 355	Deponie in einer ehem. Kieskuhle, Werkstattabfälle
5.	Gamehl	2	1,3,4,69	Altablagerungen auf dem ehem. Gelände des Gutes Preensberg
Altlaststandorte:				
1.	Benz	1	76/7, 76/16	Technikstützpunkt
2.	Werkstorf	1	9/3	Technikstützpunkt
3.	Werkstorf	1	36	Dunggrube, Ablagerungen von Hausmüll, Bauschutt, Gewerbeabfälle
4.	Benz	1	19/1	Dunggrube, Ablagerungen von Hausmüll, Bauschutt, Gewerbeabfälle

Fast alle der aufgeführten Altlastverdachtsflächen befinden sich im Außenbereich. Eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ist der Gemeinde nicht bekannt. Eine Überplanung der Flächen im Außenbereich ist nicht vorgesehen.

Die im Ortsteil Benz noch eingetragenen Altlastverdachtsflächen befinden sich im Bereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Benz, Ortslage Benz. Die Bereiche wurden bebaut, wobei eine exakte lagemäßige Zuordnung zu den Altlaststandorten nicht mehr möglich ist. Aussagen bezüglich vorgenommener Sanierungen sind der Gemeinde nicht möglich. Diese Problematik ist zwischen den Eigentümern und der unteren Abfallbehörde zu klären.

Generell gilt, dass im Rahmen weiterführender Bauleitplanungen entsprechende Aussagen zur Konfliktbewältigung getroffen werden.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen und Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft der Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

9. Denkmale

9.1 Baudenkmäler

Im Gemeindegebiet befinden sich einige Baudenkmäler. Diese werden von der unteren Denkmalschutzbehörde in der Kreisdenkmalliste geführt (DSchG 35).

Ortsteil	Straße	Flur-Flurstück	Denkmal
Benz	Dorfstraße 34	1/45-2	Bauernhaus
Gamehl	Dorfstraße 25	1/10	Inspektorenhaus

BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BENZ

Garnahl	Dorfstraße 26	1/29-	Gutshaus mit mittelalterl. Turmhügel
Goldebee	Dorfstraße 11	1/18	Tagelöhnerkate
Goldebee	Dorfstraße 10	1/15	Tagelöhnerkate
Goldebee		1/37	Gutshaus mit Park und
		1/38, 1/39-2	Wohnhaus
		1/39-2, 1/40	Scheune
		1/42, 1/43, 1/44	Scheune
Goldebee		1/31	Kirche mit Friedhof, Mausoleum, Friedhofsportal, Feldsteinmauer
Kalsow	Dorfstraße	1/27-6	Bauernhaus, 1. Hälfte des 19.Jhd.
Kalsow	Dorfstraße	1/69-1	Bauernhaus, 1767
Warkstorf		1/35, 1/36	Gutshaus mit Park und
		1/42, 1/41-1,	Stallanlage
		1/40-6, 1/41-3	

Der Erhalt und die Nutzung der bestehenden eingetragenen Einzeldenkmale ist nicht nur für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sondern auch für den Landschaftsraum Westmecklenburgs. Neben dem kulturhistorischen Wert fördern sie auch die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

Großer Handlungsbedarf besteht besonders für das auffällige und zum Teil schon eingestürzte Gutshaus in Warkstorf. Der Erhalt und die Sanierung des Gebäudes ist für das Ortsbild mit seinen historischen Strukturen von besonderer Bedeutung.

9.2 Bodendenkmäler

Im Gemeindegebiet sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Diese sind im vorliegenden Plan entsprechend gekennzeichnet.

Vier dieser gekennzeichneten Denkmale, Turmhügel in Garnahl, Goldebee, Warkstorf und Preensberg sind besonders zu schützen. Angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung kann einer Überbauung oder Nutzungsänderung, auch der Umgebung, gemäß §1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch §7 Abs.1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden. Eine Nutzungsänderung der betroffenen Flächen oder eine Überbauung der beiden Denkmale ist in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Eine Veränderung oder Beseitigung der Denkmale und deren Umgebung in den anderen gekennzeichneten Bereichen bedürfen nach §7 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die mit Auflagen erteilt werden kann. Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§8 Abs.5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Natur- und Landschaftspflege

Das landschaftliche Umfeld eines Dorfes ist ein wesentlicher Faktor für seinen unverwechselbaren Charakter. Die Gemeinde Benz liegt im Gebiet der Endmoränen der letzten Vereisung (Weichsel-Kaltzeit). Durch Eisvorstöße und das Abtauen der Gletscherzungen entstand eine relativ stark kuppelte Landschaft. Im südlichen Gemeindegebiet ist die Pommersche Staffel erkennbar. Beim Zurückfließen des Wassers zum Meer wurden große Mengen Sand abgelegt. Es blieben Senken zurück, die noch heute als Bruchwälder, Moore, Salzwiesen, kleine Seen und Sölle die Landschaft prägen. Neben diesen Feuchtgebieten sind auch Trockenwiesen vorhanden.

Die vorhandenen Wald- und Wiesengebiete in Verbindung mit den ausgedehnten Ackerbauflächen, den vielen Hügeln, Senken, Söllen, Teichen und Seen bilden die landschaftlichen Reize dieser typischen Moränenlandschaft. Diese westmecklenburgische Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu pflegen und zu entwickeln, so dass die Voraussetzungen für die Erholung des Menschen in der Landschaft auch für künftige Generationen gesichert sind und weiter verbessert werden.

Das Gemeindegebiet von Benz liegt im Grenzbereich der
 Großlandschaften: Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht /
 Westmecklenburgische Seenlandschaft
 Landschaftszone: Ostseeküstengebiet / Höhenrücken und Seenplatte

Die Zielstellung der langfristigen Entwicklungsplanung besteht darin, die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert sind.

Folgende Schwerpunkte sind dabei zu beachten:

- Die flächenmäßige Erweiterung der Ortslagen ist auf ein für die wirtschaftliche Entwicklung notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
- Eine weitere Zerschneidung des Landschaftsraumes und Zersiedelung ist zu vermeiden.
- Die vorhandenen Biotop im Gemeindegebiet sind zu erhalten und zu schützen.
- Bestehende Alleen, Kopfweiden, Feldhecken usw. sind zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ergänzen.
- Entsprechend dem RROP ist Waldbestand zu vergrößern.
- Die artenreichen historischen Gutsparkanlagen sind zu sanieren, zu erhalten und zu pflegen.
- Unbefestigte Landwege mit einer nur geringen verkehrlichen Bedeutung sollten nicht versiegelt werden.
- Auf eine zügige und landschaftsgerechte Renaturierung ehemals gewerblich genutzter Flächen und ehemaliger Kiesabbauflächen ist zu drängen.

Mit den Darstellungen des F-Planes unterstützt die Gemeinde die Verwirklichung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes. Auf die Erfordernis eines Landschaftsplanes konnte somit verzichtet werden.

10.1 Ausgleichflächen

Für alle Planungen und Baumaßnahmen in der Gemeinde sind im Vorfeld die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu prüfen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind dann in den weiterführenden Planungen als entsprechende Festsetzungen rechtsverbindlich festzusetzen.

Im vorliegenden Plan wurden die entsprechenden Ausgleichsflächen und Maßnahmen aus den Planungen der Windenergieanlagen und der Bergwerksbewilligung (Kiesabbau) übernommen und entsprechend dargestellt.

Um eine planmäßige Entwicklung der Landschaftspflege in der Gemeinde zu gewährleisten wurden im Flächennutzungsplan ebenfalls Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen,

Dazu gehören unter anderem

- Renaturierungen, z.B. der Fläche eines alten Melkstandes
- Ortsrandbegrünungen
- Hecken- und Baumanpflanzungen
- Waldaufforstung

11. Sonstiges

Landesvermessungsamt

Im Plangebiet befinden sich Vermessungsmarken. Diese sind gesetzlich geschützt. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch verändert werden. Bei konkreten weiterführenden Planungen ist das Landesvermessungsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Eventuelle notwendige Veränderungen der Marken sind beim Landesvermessungsamt zu beantragen.

TEIL 2

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Vorbemerkungen
- 1.1 Allgemeine Angaben
- 1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes des Flächennutzungsplanes
- 1.3 Grund und Boden
- 1.4 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange
- 2.1 Nutzungsformen des Plangebietes
- 2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben
- 3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen
- 4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung
- 5.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren beider Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 6.0 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Flächennutzungsplanes
- 7.0 Zusammenfassung

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben

Der Umweltbericht betrachtet die Umweltbelange für den Flächennutzungsplan in der Gemeinde Benz.

Nach den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen und in Auswertung der Ergebnisse und Hinweise wird der Umweltbericht entsprechend präzisiert und ergänzt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes des Flächennutzungsplanes

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Flächennutzungsplan in der Gemeinde Benz beinhaltet folgende Planungsvorhaben:

- . Entwicklung und geringfügige Erweiterungen der Ortslagen durch die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im Bereich der Gemeinde Benz mit den Ortslagen Warkstorf, Gamehl, Goldebee, Kalsow und Benz.*

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die Grundlage für eine langfristige städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde. Der Gemeinde steht mit dem Flächennutzungsplan ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Verfügung, das als nachhaltiges Arbeitsinstrument Planungssicherheit für alle Ortsteile schafft.

1.3 Grund und Boden

Im Einzelnen sieht der Flächennutzungsplan folgende Flächengrößen für die geplanten baulichen Nutzungsformen vor:

	Wohnbau- Fläche	Gemischte Bauflächen
Benz	8,55 ha	0 ha
Gamehl	6,95 ha	0 ha
Goldebee	5,25 ha	0 ha
Kalsow	9,00 ha	0 ha
Warkstorf	3,60 ha	0,85 ha
Gesamt:	33,35 ha	0,85 ha

Bei den überplanten Flächen ist von folgenden Standort- und Nutzungskriterien auszugehen:

- . Siedlungsflächen im Innenbereich der Ortslagen
- . Rand- und Restflächen der Ortsgebiete mit intensiver Garten- oder landwirtschaftlicher Nutzung
- . Siedlungsflächen, die durch vorangegangene anthropogene Nutzungsformen geprägt sind.
- . Acker- und Grünlandflächen, die sich direkt an die Ortslagen anschließen.

Grundsätzlich werden nur städtebauliche Entwicklungsziele innerhalb der Ortslagen verfolgt, um den Offenlandcharakter dieser Gebiete zu erhalten.

1.4 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Für das Plangebiet liegen folgende festgesetzten Ziele des Umweltschutzes vor:

„Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg 2002

- . Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung für Kiessand
= Nördlich und südwestlich von Goldebee
- . Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege
= Waldgebiet westlich der Ortslage Goldebee
- . Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft
= Gesamtes Gemeindegebiet

- . Waldmehrungsgebiete aus Sicht der Forstplanung
Teilgebiete südlich und östlich von Goldebee und Warkstorf
= Erhöhung des Waldanteiles um 4-10 %
Teilgebiete um Benz und Kalsow
= Erhöhung des Waldanteiles um 0-3 %

- . Eignungsraum für Windenergieanlagen
= Kleinteiliger Bereich westlich und südwestlich von
Kalsow an der Gemarkungsgrenze

- . Vorranggebiet Trinkwassersicherung
= Nördlicher Gemeindebereich zu beiden Seiten der K 10 nach Satow

BEWERTUNG: Die ausgewiesenen Entwicklungsräume im ROP befinden sich im Wesentlichen außerhalb der Ortslagen, in denen keine städtebaulichen Entwicklungen vorgesehen sind.
Die Vorgaben im vorliegenden Flächennutzungsplan beinhalten vordergründig Entwicklungsgebiete innerhalb der Ortslagen, so dass keine erheblichen Konflikte mit den ausgewiesenen Zielen des ROP auftreten.
Zur Problematik des ausgewiesenen Eignungsraumes für Windenergieanlagen im Gemeindegebiet werden unter dem Punkt Immissionen nähere Erläuterungen gegeben.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Landesamt für Umwelt und Natur 1998

- Entwicklungsziele und Maßnahmen:
Extensive Bewirtschaftung des Quellhangs nördlich von Goldebee

GLP Mecklenburg-Vorpommern

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

Freiraumstruktur

Maßnahmen: - Sicherung landschaftlicher Freiräume hoher und sehr hoher Bedeutung
Im gesamten Plangebiet der Gemeinde Benz

BEWERTUNG: Die Vorgaben im vorliegenden Flächennutzungsplan beinhalten Entwicklungsgebiete innerhalb der Ortslagen, so dass in den landschaftlichen Freiraum nicht eingegriffen wird und keine Konflikte mit den ausgewiesenen Entwicklungsmaßnahmen des GLP auftreten.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Nutzungsformen des Plangebietes

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . In den Ortslagen dominieren intensiv gestaltete und genutzte Hausgärten auf den bereits erschlossenen und bebauten Grundstücken.
- . Die Ortslagen Kalsow, Warkstorf, Gamehl und Goldebee sind geprägt durch ihre Gutsanlagen mit ihren Gutshäusern und ihren angrenzenden, teilweise umfangreichen ländlichen Parkanlagen.
- . Außerhalb der Ortslagen dominieren auf den ebenen Flächen landwirtschaftliche Nutzungsformen als Acker- und Grünland.
- . Die Höhenstrukturen der Endmoräne sind großflächig mit Wald bestanden.
- . Nördlich von Goldebee fallen besonders die ehemaligen Kiesgewinnungsgebiete mit ihren massiven Abraumhalden auf, die zum größten Teil brach liegen.
- . In früherer Zeit fand verschiedentlich im Gebiet Torfabbau statt, deren Abgrabungsflächen als Kleingewässer vor allem in Niederungsbereichen noch zu finden sind.

2.2 Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben

Zur Einschätzung und überschlägigen Bewertung der Umweltbeeinträchtigungen durch die geplanten Siedlungsentwicklungen werden zuerst die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet. In Betrachtung der konkreten Bauvorhaben lassen sich daraus Beeinträchtigungsintensitäten auf den gesamten Umweltkomplex ableiten.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Wohnen

BESTAND: GLP Mecklenburg-Vorpommern ¹⁾

- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege

- . Durch ländliche Nutzungsformen innerhalb der Siedlungen anthropogen geprägte und beeinträchtigte Wohn- und Mischgebiete.
- . Lärmbelastigungen sind bereits durch die Siedlungsstrukturen, durch die Verkehrstrassen, vor allem die vielbefahrene B 105, die L 10 sowie durch die Windenergieanlagen gegeben.

Die Gemeinde ist entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ ausgewiesen. Zwischen dem Naturpark „Sternberger Seenland“ und der nahen Ostseeküste gelegen bieten sich der Gemeinde die Möglichkeiten den Fremdenverkehr als Wirtschaftsfaktor weiter auszubauen und zu entwickeln. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und die der Landwirtschaft sind deshalb mit denen der Erholungssuchenden in besonderem Maße aufeinander abzustimmen.

Das F- Plangebiet ist durch die Bundesstraße 105, eine Kreisstraße sowie mehrere Gemeindestraßen gut erschlossen.

- PLANUNG:**
- Die geplanten städtebaulichen Entwicklungsräume bauen auf bereits vorhandene Nutzungsstrukturen in den Ortslagen auf, so dass keine wesentlichen Änderungen mit den städtebaulichen Entwicklungszielen verbunden sind. Neu ausgewiesen werden insgesamt im Plangebiet 2,35 ha Wohnbauland und 0,85 ha Mischbauland.
 - Die Entwicklungsziele des F-Planes sehen keine neuen Straßentrassen vor. Mit der Erschließung von neuen Wohn- und Mischgebieten innerhalb der Ortslagen ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden.
 - Belastungen durch Staub und andere Luftschadstoffe sowie Geruchsbelästigungen treten nicht auf.
 - Die Siedlungs- und Erholungsgebiete werden nicht wesentlich durch zusätzliche Lärmentwicklung und Erschütterungen beeinträchtigt. Es wird eingeschätzt, dass die geplanten Entwicklungsformen als Wohn- und in geringem Umfang Mischgebiete innerhalb der Ortslagen nicht mit einer wesentlich höheren Frequentierung des Gebietes verbunden sind.
 - Bei den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten in den Ortslagen wurde die Lärmbelastung im Bezug auf die Lage und Entwicklung von Wohnbauflächen berücksichtigt.
 - Bestehende Lärmgrenzwerte werden nicht überschritten.
 - Beeinträchtigungen der Trinkwasserqualität von Wasserversorgungsanlagen treten nicht auf.
 - Die ausgewiesenen Entwicklungsräume für Bauvorhaben befinden sich innerhalb oder in den Randbereichen der Ortslagen, so dass nicht mit einem großflächigen Verlust von Siedlungs- und Freiflächen zu rechnen ist.

BEWERTUNG: *Keine erheblichen Umweltauswirkungen*

Abfallerzeugung

- PLANUNG:** Mit den ausgewiesenen Baugebieten sind keine Schadstoffimmissionen verbunden. Das anfallende Abwasser in den Entwicklungsgebieten wird an vorhandene Anlagen der Schmutzwasserkanalisation im Gebiet angeschlossen. Unverschmutztes Regenwasser sollte nach Möglichkeit, besonders wichtig im ausgewiesenen Vorranggebiet Trinkwassersicherung im nördlichen Gemeindegebiet dezentral versickern. Nachweislich nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist entweder an das zentrale Regenwassernetz anzuschließen bzw. über Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zuzuleiten. Diese sind möglichst naturnah zu gestalten.

BEWERTUNG: *Keine Umweltauswirkungen*

Windenergieanlagen

- BESTAND:** - An der südwestlichen Grenze des Gemeindegebietes bestehen bereits Windenergieanlagen oder sind im Ausbau betroffen. Bei Berücksichtigung der empfohlenen Abstände der Windenergieanlagen zu Siedlungs-, Wald- und Biotopflächen lässt der verbleibende Eignungsraum keine weiteren Windenergieanlagen zu.

BEWERTUNG: Von Seiten der Gemeinde bestehen Bedenken zur Ausweisung von weiteren Windenergieanlagen, die mit zusätzlich auftretenden Beeinträchtigungen in Form von Schallemission, Verschattungseffekte usw. auf die vorhandenen Siedlungen verbunden sind. Der Flächennutzungsplan weist dem gemäß keine weiteren Standorte für Windenergie aus, um weitere negative Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung zu vermeiden.

BEWERTUNG: *Keine Umweltauswirkungen*

Altlasten

- BESTAND:** Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes bekannt und lagernmäßig im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über schädliche Umweltauswirkungen und ein mögliches Gefährdungspotential im Zusammenhang mit den bekannten Altlastverdachtsflächen vor.
- BEWERTUNG:** Die im Ortsteil Benz noch eingetragenen Altlastverdachtsflächen befinden sich im Bereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortslage Benz, nach der beide Flächen ordnungsgemäß saniert worden sind.
- BEWERTUNG:** *Keine Umweltauswirkungen*

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

- BESTAND:** GLP Mecklenburg-Vorpommern ¹⁾
- Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials
 - Kleinteilig in höherwertigen Biotopstrukturen = mittel bis hoch, Stufe 2
 - sonst überwiegend = gering bis mittel, Stufe 1
 - Gebiete mit besonderer Bedeutung für rastende Wat- und Wasservögel
Teilbereich mit der Ortslage Kalsow
- Bewertung: = mittel bis hoch, Stufe 2
- . Kein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen.
 - . Naturschutzgebiete, Nationalparke und Biosphärenreservate befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes.
 - . Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietenetz „Natura 2000“
Gebiets-Nr. DE 2036-301
 - Kleinräumige Berührung des Schutzgebietes an der nordöstlichen Gemeindegrenze von Benz am Rand des Waldgebietes
 - . IBA-Gebiet Wismarbucht und Salzhaff = Weiträumiges Gebiet westlich der B 105
 - . Quellhang nördlich von Goldebee – Trollblumenvorkommen
 - . Das Vorkommen von weiteren gefährdeten bzw. ROTE LISTE – Arten ist nicht bekannt.
 - . Naturferne und bedingt naturferne Biotoptypen überwiegen in den Eingriffsbereichen der Siedlungslagen, der Versiegelungsgrad ist hoch, intensive ländliche Nutzungsformen prägen die Entwicklungsbereiche in den Ortslagen und führten zu veränderten Standortverhältnissen.
- Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:
In den Entwicklungsgebieten der Ortslagen von geringer Bedeutung***

- PLANUNG:**
- Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Biotop von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.
 - Eingriffe in die Schutz- und Entwicklungsräume von Natur und Landschaft sind nicht vorgesehen. Da sich die städtebaulichen Entwicklungsformen im Wesentlichen auf Wohnbauflächen konzentrieren, sind auch keine mittelbaren Beeinträchtigungen mit den Flächenausweisungen im F-Plan verbunden.
 - Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren in Form der Neuversiegelungen der bestehenden Lebensräume. Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich eingeschätzt.
- BEWERTUNG:** *Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.*

Landschaft:

BESTAND: . Unzerschnittene landschaftliche Freiräume nach GLP ¹⁾

- Bewertung Flächengröße und verkehrsarme Räume
- Bewertung: Östlich der B 105 = Stufe 3 hoch
Westlich der B 105 = Stufe 1 gering
- Bewertung Funktionen
- Bewertung: Östlich der B 105 = Stufe 3 hoch
Westlich der B 105 = Stufe 1 gering

- . Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche durch vorangegangene Bautätigkeiten und landwirtschaftliche Anlagen sind in geringem Umfang in den Ortslagen zu erkennen.
- . Besonders hervorzuheben ist die Ursprünglichkeit des Ortsbildes von Goldebee.
- . Es dominieren beeinträchtigte bis stark beeinträchtigte Landschaftsbilder von geringer Bedeutung, die im Wesentlichen durch Siedlungsstrukturen geprägt und weitestgehend anthropogen überformt sind.

***Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:
In den Entwicklungsgebieten der Ortslagen von geringer Bedeutung***

- PLANUNG:**
- . Die Entwicklungsgebiete beschränken sich auf die Ortslagen, so dass eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird.
 - . Im Zusammenhang mit der Realisierung von neuen Baugebieten in den Ortslagen ist besonderer Wert auf die Ausbildung der Ortsränder zu legen, um einen landschaftlichen Übergang in den freien Raum zu entwickeln.
 - . Die höher bewerteten Freiräume östlich der B 105, außerhalb der Ortslagen Gamahl, Goldebee und Warkstorf, werden nicht beansprucht und Beeinträchtigungen dieser wertvollen Landschaftsräume werden vermieden.
 - . Neue Zerschneidungsachsen für die Erschließung der Gebiete sind nicht geplant.
 - . Für eine touristische Nutzung jeglicher Art steht die stillgelegte Bahntrasse nach Neukloster zur Verfügung. Konkrete Konzepte sind noch nicht bekannt.
 - . Als Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen sieht der Flächennutzungsplan landschaftspflegerische Maßnahmen vor, die mit folgenden Aufwertungen für den Landschaftsraum verbunden sind:
 - Ausweisung von Heckenpflanzungen und Baumreihen zur Strukturierung des Landschaftsraumes
 - Eingrünung von Wirtschaftseinrichtungen und Stallanlagen
 - Bereicherung des Landschaftserlebnisses in den Ortslagen durch Einbeziehung der ländlichen Parkanlagen nach erforderlichen Pflegemaßnahmen.

BEWERTUNG: *Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.*

Boden:

BESTAND: Bodenpotential nach GLP Mecklenburg-Vorpommern ¹⁾

- Sehr kleinteilig strukturiertes Gebiet
Endmoränengebiet = hoch bis sehr hoch – Stufe 3
- Übriges Gebiet = mittel bis hoch Stufe 2

- . Stark überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils durch vorangegangene umfangreiche Bodenauf- und abträge sind in den Ortslagen und in den Entwicklungsgebieten anzunehmen.

***Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:
In den Entwicklungsgebieten der Ortslagen von geringer Bedeutung.***

- PLANUNG:**
- Die Gemeinde hat vor der Neuausweisung von Bauflächen von den Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung Gebrauch gemacht.
 - Mit der dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen

Entwicklungskonzeption wird die Gemeinde der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht (Bodenschutzklausel).

- Mit den ausgewiesenen Entwicklungsräumen für Bauvorhaben sind Versiegelungen verbunden.
- Mit großflächigem Bodenabtrag, Erosion und Geländeänderungen ist nicht zu rechnen.
- Geomorphologische Raum- und Geländeänderungen werden nicht erwartet.
- Schadstoffeinträge aus der Luft sind nicht anzunehmen.
- Bei Überplanung der Altlastverdachtsflächen in den Ortslagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Probleme zu klären.

Die außerhalb der Ortslagen liegenden Altlastverdachtsflächen sind größtenteils landwirtschaftlich genutzt, so dass eine Überplanung und Baulandausweisung dieser Flächen nicht vorgesehen ist.

BEWERTUNG: *Erhebliche Umweltauswirkungen sind gegeben.*

Grundwasser

BESTAND:

Wasserpotential nach GLP Mecklenburg-Vorpommern ¹⁾

- Grundwasser - Versickerung des Niederschlages in %
Bereiche zwischen Gamehl und Goldebee sowie nördlich von Kalsow und südlich von Benz= Klasse 4: sehr hohe Bedeutung
Durchschnitt: 20-25 %
Übrige Bereiche= Klasse 2: mittlere Bedeutung,
Durchschnitt: 10-15 %
- Nutzbares Grundwasserdargebot
Gesamtes Gemeindegebiet = Klasse 4: Sehr hohe Bedeutung

• Große Flächen des Gemeindegebietes befinden sich in Trinkwasserschutzzonen. Das nördliche Gemeindegebiet östlich der B105 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wassererfassung Gamehl, südwestlich des Ortes ist die Zone II der Trinkwassererfassung Gamehl. Südwestlich der Ortschaft Werkstorf befindet sich ein Bereich der Zone III der Trinkwasserschutzzone Wismar. Die Schutzzonenverordnung des Kreises Wismar vom 19. November 1981, Beschluss-Nr. 63-14/81 mit ihren Verboten und Nutzungsbeschränkungen ist einzuhalten.

Im Flächennutzungsplan erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzonen

- Beeinträchtigte Grundwassersituationen sind durch vorhandene Versiegelungen in den Ortslagen zu verzeichnen.
- Das bestehende Stoffeintragsrisiko durch vorhandene Nutzungsformen ist gering.
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung
Bereits beeinträchtigt durch die anthropogene und landwirtschaftliche Nutzungsformen**

PLANUNG:

- Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind durch die Bauvorhaben nicht anzunehmen.
- Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.
- Verlust von Oberflächenwasserhaltung
Gemäß der voraussichtlichen Flächengrößen für bauliche Entwicklungsflächen ist bei einer durchschnittlichen GRZ von 0,2 bis 0,3 von einer Mehrversiegelung von ca. 11.300 m² auszugehen.

BEWERTUNG: *Erhebliche Umweltauswirkungen sind gegeben.*

Oberflächenwasser

BESTAND:

Farpener Bach = Strukturgröße nach GLP ¹⁾

- Nördlich von Benz = Vorwiegend Klasse – merklich geschädigt
- im weiteren Verlauf = deutlich beeinträchtigt

Im Plangebiet ist in Abschnitten der naturnahe Verlauf des aber technisch ausgebauten Bachlaufes noch zu erkennen.

- PLANUNG: - Eingriffe in das Fließgewässer durch die Bauvorhaben sind nicht anzunehmen.
 - Perspektivisch ist gem. dem GLP ¹⁾ eine vorrangige Strukturverbesserung der naturfernen Fließgewässerabschnitte und Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Farpener Baches anzustreben.

BEWERTUNG: **Nicht erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

Klima / Luft:

BESTAND: . Klima nach GLP ¹⁾

Mittlerer Jahresniederschlag 600-625 mm
 Mittlere Dauer der Vegetationsperiode 223,5 bis 227 Tage

. Die Ausbildung des regionalen Klimas ist im Bereich der Grundmoräne geprägt durch die nahe Küstenregion und andererseits, abgegrenzt durch die Höhenstruktur der Endmoränen, westmecklenburgische Seenlandschaft mit Sternberger Seengebiet.

. Beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen im Plangebiet.

**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung
 Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzende
 Verkehrsstrasse**

- PLANUNG: - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von Umweltbeeinträchtigungen im Kleinklima auszugehen.
 Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.

BEWERTUNG: **Nicht erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

Kultur und Sachgüter

- BESTAND: . Bedeutende Alleeen und Baumreihen
 Geschützt gem. § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
- Alleeen, straßenbegleitend an der B 105 und der L 10
 - Baumreihe in der Ortslage und an der Kirche Goldebee
 - Neugepflanzte Baumreihe an der Gemeindestraße von der B 105 nach Warkstorf
 - Ergänzten und vorhandene Baumreihe an der Straße von Benz nach Goldebee
 - Baumreihe in der Ortslage Gamehl
 - Allee zwischen Warkstorf und Goldebee
- . Ländliche Parkanlagen im Zusammenhang mit den Guthäusern in:
- Goldebee
 - Gamehl
 - Kalsow (Gutshaus stark beeinträchtigt)
 - Benz
 - Warkstorf (Gutshaus stark beeinträchtigt)

. Geschützte Baudenkmale

- Die in der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgeschriebenen Baudenkmäler sind im Teil 1 der Begründung detailliert aufgeführt und lagemäßig in der Planzeichnung dargestellt.
- Außer den Baudenkmalen befinden sich eine Reihe von Bodendenkmalen im Gemeindegebiet, die gleichfalls in der Planzeichnung dargestellt sind.
- Als Besonderheit ist zu erwähnen der frühdeutsche Rittersitz „Oll Hoff“ auf dem Preensberg, die Ortslage, die nur noch als Namen besteht. Die letzten Gebäude in Preensberg wurden etwa um das Jahr 1970 abgerissen.

PLANUNG:

- Der Flächennutzungsplan sieht keine Entwicklungsräume in unmittelbarer Nähe der geschützten Kulturgüter vor.
- Für den Schutz und Erhalt der Gehölzstrukturen sowie ländlichen Parkanlagen sind langfristig Entwicklungskonzeptionen zu erarbeiten.

BEWERTUNG: *Keine Umweltauswirkungen sind zu erwarten.*

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

BESTAND: Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz konzentrieren sich die ausgewiesenen städtebaulichen Entwicklungsräume auf den besiedelten oder auch siedlungsnahen Raum der vorhandenen Ortslagen. Wie bereits in der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt, sind vordergründig ländliche, siedlungstypische Freiflächen oder auch intensiv bewirtschaftete Nutzflächen betroffen, die auf Grund ihrer Lage und der Nutzungsformen Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten vermuten lassen. Messbare Untersuchungsergebnisse für bestehende Umweltbeeinträchtigungen liegen nicht vor, sind aber analog der Siedlungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.

PLANUNG: Der Vorentwurf für die Flächenutzungsplanung sieht keine Entwicklungen in den wertvollen Naturräumen außerhalb der Ortslagen vor. Durch die Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, unterschiedliche Beeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.

Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art und des Umfanges der geplanten Bauentwicklungsformen, ca. 98 % Wohnbauflächen, wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von geringen Umweltauswirkungen auszugehen ist und dem gemäß die indirekten Wirkungen vernachlässigbar sind.

BEWERTUNG: *Nicht erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.*

3.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz weist im Vorentwurf neue Wohnbauentwicklungs- sowie Mischbauflächen in einer Größenordnung von ca. 23.500 m² aus.

Gemäß dem Grundsatz der Naturschutzgesetzgebung ist davon auszugehen, dass die Kriterien für die Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich von nachhaltigen Auswirkungen Beachtung fanden.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Durch die Gemeinde wurde im Vorfeld geprüft, welche Möglichkeiten innerhalb der Ortslagen bestehen, um vorhandene Bausubstanz zu nutzen und gleichsam zu erhalten.
- Die Gemeinde ist bestrebt, vorhandene Bausubstanz einer adäquaten Nutzung zuzuführen sofern sich die Grundstücke dafür eignen oder auch zur Verfügung stehen.

Maßnahmen zur Verringerung

- Die künftige Entwicklung konzentriert sich im Wesentlichen auf die Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche, so dass erhebliche Eingriffe in den offenen Landschaftsraum vermieden werden.
- Das Prinzip des flächensparenden Bauens kommt in den niedrigen Grundflächenzahlen zum Ausdruck. Für Wohnbauland ist von einer Quote zwischen 20 und 30 % für die zu bebauenden Flächen auszugehen. Dem ländlichen, weiträumigen Siedlungscharakter wird damit auch in den Kennziffern für die geplanten Baugebiete entsprochen.

Maßnahmen zum Ausgleich

- Gemäß der Naturschutzgesetzgebung des Landes Mecklenburg- Vorpommern ist davon auszugehen, dass mit den geplanten Bebauungen Eingriffe durch Neuversiegelungen und Funktionsverluste verbunden sind, die gem. der Gesetzgebung zu kompensieren sind.
- Der Flächennutzungsplan weist mögliche Kompensationsmaßnahmen aus, auf die bei Bedarf zurückgegriffen werden kann.
- Die konkrete Zuordnung der jeweiligen Kompensationsmaßnahme muss durch Bauleitpläne umgesetzt werden.
- Für die bereits in der Planungsphase befindlichen Windkraftanlagen in der Gemeinde ist folgende Kompensationsmaßnahme vorgesehen:
 - o Bepflanzung des Landweges von Benz über Warkstorf in südlicher Richtung bis nach Schmaktentin

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, ohne konkrete Vorgaben für die Größenordnung des jeweiligen Versiegelungsgrades und die Art sowie des Umfanges der Baumaßnahmen, ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nur als grobe Einschätzung möglich.

Ermittlung des überschlägigen Kompensationsbedarfs

- Eingriffsflächengröße:** ca. 23.500 m² Wohnbauland
ca. 8.500 m² Mischbauland
- Bewertung der Flächen:**
- . Keine Inanspruchnahme von gem. § 20 LNatSchG M-V geschützten Bereichen und nationalen oder internationalen Schutzgebieten
 - . Keine Inanspruchnahme von wertvollen Biotopflächen im Außenbereich
 - . Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht beansprucht.
 - . Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.
 - . Geschätzter durchschnittlicher Wert der Flächen = 1
 - . Kompensationserfordernis gem. der „Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern bei Wertigkeit der Flächen von 1 = 1,5
 - . Da sich die Bauflächen im Siedlungsraum bzw. im siedlungsnahen Raum befinden, ist ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 zu berücksichtigen
- Eingriffsgrößen:**
- . Flächenversiegelung bei durchschnittlicher GRZ

Wohnbauflächen GRZ 0,3 =	7.050 m ²
Mischbauflächen GRZ 0,5 =	<u>4.250 m²</u>
	11.300 m ²
- Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe:**
- Entsprechend des vorgesehenen Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass auf den Bauflächen die nicht bebauten Flächen für Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, wie
 - . Anlage von Siedlungshecken
 - . Grünanlagen der Siedlungsgebiete
 - . Gärten an Einzelgrundstücken
 zur Verfügung stehen.
 Diese Maßnahmen tragen zur Minimierung der Eingriffe bei und reduzieren den Kompensationsbedarf.
 Flächen für Minimierungsmaßnahmen:

Wohnbauflächen ca.	18.450 m ²
Mischbauflächen ca.	<u>4.250 m²</u>
	20.700 m ²
- Kompensation der Eingriffe:** Innerhalb der ausgewiesenen Plangebiete und in den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Entwicklungsgebieten für Natur und Landschaft sind folgende Kompensationsmaßnahmen möglich:
- . Entsiegelung von Betonflächen
 - . Extensivierung von Grünlandflächen
 - . Pflanzung von Feldhecken und Baumreihen
 - . Pflanzungen zur Eingrünung von störenden Ortsrändern bzw. Wirtschaftsanlagen
- Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit den Waldmehrungsflächen Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen werden können in Form von:
- . Anlage von Wäldern mit einheimischen Baum- und Straucharten
 - . Anlage von naturnahen Waldrändern

UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE BENZ

Ermittlung des überschlägigen Kompensationsbedarfs

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- erfordernis Zuzügl. Versiegelungsgrad	Freiraum- Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m ² für Kompensation
Grünland, Acker, Zier- und Nutzgärten, nicht oder teilversiegelte Freifläche im Siedlungsgebiet	11.300	1	1,5 + 0,5	0,75	1,5	16.950

Ermittlung des Flächenäquivalentes für kompensationsmindernde Maßnahmen

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahmen				
Entwicklung Grünanlagen und Zier- und Nutzgärten	20.700	0	0,50	10.350
Flächenäquivalent				10.350

Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
- Entwicklung von Extensivgrünland - Pflanzung von 4 m breiten Feldhecken - Pflanzung von Baumreihen - Naturnahe Waldentwicklung	4.200	2,00	2,00	0,80	1,60	6.720

Mit den möglichen ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen kann überschlägig der geforderte Ausgleich gemäß der Naturschutzgesetzgebung erreicht werden.

4.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Anderweitige Nutzungsformen für die in Betracht gezogenen und ausgewiesenen Bauflächen sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht bekannt.

Demgemäß ist davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Standorte in den einzelnen Ortslagen mit ihren bestehenden Nutzungsformen erhalten bleiben, so dass auch der gegenwärtige Umweltzustand nicht verändert wird.

4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Plandurchführung

Geplant sind geringfügige Erweiterungen der Ortslagen in Ergänzung und Entwicklung des Bestandes als Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiete.

Gewerbliche Nutzungen werden nur in einem bereits vorgeprägten Gewerbebereichen geplant, so dass keine fremdartigen Nutzungsstrukturen entstehen.

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesenen Bauvorhaben im Innenbereich der Ortslagen sind mit Auswirkungen auf den Umweltzustand verbunden, die sich wie folgt darstellen:

Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Plandurchführung sind zu erwarten in Form von:

Baubedingte Auswirkungen für die Schutzgüter

Boden:	. Bodenauf- und abtrag, Bodenverdichtung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
Grundwasser, Oberflächenwasser:	. Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, Tiefbaumaßnahmen
Klima/Luft:	. Keine
Lebensraum für Tiere und Pflanzen:	. Beseitigung und Umbau von Vegetation
Landschaftsbild:	. Keine
Mensch:	. Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten zur Durchführung der Baumaßnahmen
Kultur und Sachgüter:	. Keine

Anlagenbedingte Auswirkungen

Boden:	. Bodenauf- und abtrag, Bodenverdichtung
Grundwasser, Oberflächenwasser:	. Erhöhung des Oberflächenabflusses, Tiefbaumaßnahmen, Grundwasserentnahme
Klima/Luft:	. Beseitigung oder Umbau von Vegetation
Lebensraum für Tiere und Pflanzen:	. Beseitigung und Umbau von Vegetation
Landschaftsbild:	. Beseitigung und Überformung von Oberflächenformen, Beseitigung und Umbau von Vegetation
Mensch:	. Keine
Kultur und Sachgüter:	. Keine

Betriebsbedingte Auswirkungen

Boden:	. Keine
Grundwasser, Oberflächenwasser:	. Keine
Klima/Luft:	. Keine
Lebensraum für Tiere und Pflanzen:	. Beseitigung und Umbau von Vegetation
Landschaftsbild:	. keine
Mensch:	. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich nicht, zusätzliche Lärmbelastigungen sind als nicht erheblich einzuschätzen.
Kultur und Sachgüter:	. Keine

Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 Buchstabe b-i BauG wie:

- . Bereiche mit Altlasten *Sind nicht betroffen*
- . Schutzgebiete mit nationaler und europäischer Bedeutung *Sind nicht betroffen*
- . Gem. § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotope *Sind nicht betroffen*

5.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die überschlägige Einschätzung zur Umweltprüfung konnte auf keine vorliegende Untersuchung oder Bestandserfassung des Umweltzustandes zurückgegriffen werden.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsräume innerhalb der Siedlungen sind keine zusätzlichen Aufgaben wie Sonderkartierungen zur Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

Notwendige werdende Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen gemäß BimSchG sind nicht erforderlich.

6.0 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Flächennutzungsplanes

Festzustellen ist, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Eingriffsflächen hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes als überwiegend unempfindlich einzustufen sind.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung der Bauentwicklungen erfolgen demgemäß auf Bestandsflächen, die bereits anthropogen geprägt oder siedlungsnah sind.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Geschützte Biotopie gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.

In Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzkategorien ist ein zu schätzen, dass mit dem geplanten Bauvorhaben erhebliche negative Umweltauswirkungen verbunden sind, so dass Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde in folgender Form erforderlich sind.

- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.
- . Kontrolle über die Einhaltung der festgesetzten Schutzmaßnahmen für die geschützten Biotopie sowie für den Baumbestand während der Bauphase.
- . Kontrolle über die Einhaltung der vorgegebenen Eckdaten in den jeweiligen Bauleitplänen, die zu weiteren Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.
- . Kontrolle über die Einhaltung der maßgeblichen Vorgaben und Rechtsvorschriften wie
 - Landeswaldgesetz
 - Landeswassergesetz
 - Landesnaturschutzgesetz
 - Wasserrechtliche Bestimmung
 - Bodenschutzklausel

durch die Gemeinde Benz.

7.0 Zusammenfassung

Für den im Vorentwurf vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz kann nach Prüfung der umweltrelevanten Faktoren folgende Aussage getroffen werden:

- . Die in Anspruch genommenen Siedlungsflächen innerhalb der Ortslagen weisen in ihrer Biotopwertigkeit eine geringe bis allgemeine Bedeutung auf.

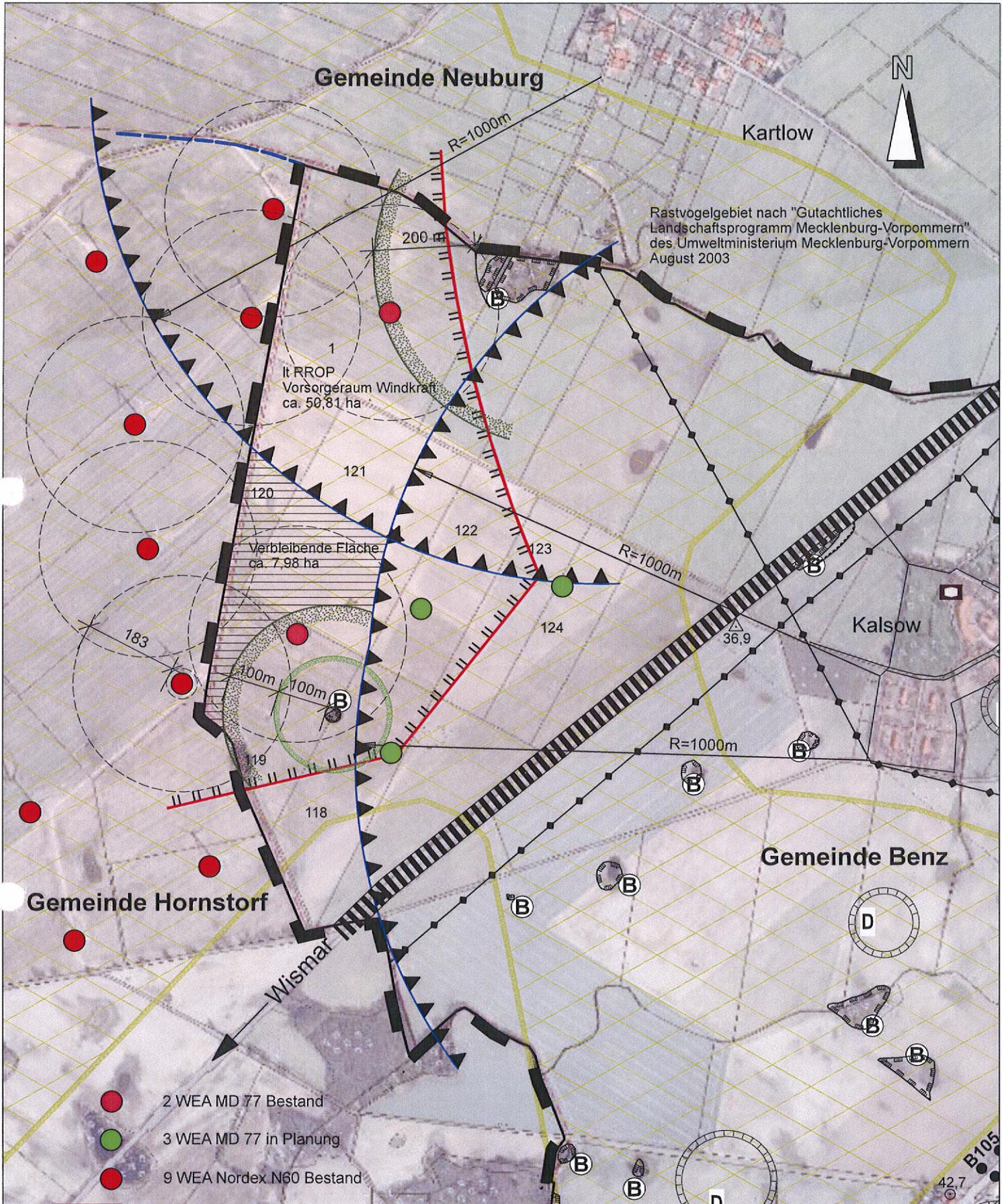
- . Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sind die Siedlungsgebiete im Wesentlichen als unempfindlich einzustufen.
Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.
- . Durch kummulierende, vorangegangene Maßnahmen, wie die Torf- und Kiesgewinnung innerhalb des Gemeindebereiches, weist der Landschaftsraum in der Gemeinde Benz bereits erhebliche Beeinträchtigungen auf.
- . Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauvorhaben als Wohn- und Mischgebiete sind in ihren umweltrelevanten Auswirkungen als relativ gering einzuschätzen, zumal der offene Landschaftsraum nicht für diese Planungsvorhaben in Anspruch genommen werden.
- . Durch die Neuversiegelungen und die Funktionsverluste der vorhandenen Lebensräume sind, wie bereits dargestellt, erhebliche Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.
- . Die geplanten Baumaßnahmen sind mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG M-V auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.
Die Eingriffe sind dauerhaft und erheblich. Kompensationsmaßnahmen sind gemäß der Naturschutzgesetzgebung im Zusammenhang mit den aufzustellenden, vorhabenbezogenen Bauleitplänen auszuweisen.

In Auswertung der einzelnen Prüfkategorien ist davon auszugehen, dass mit den im Vorentwurf ausgewiesenen Bauentwicklungsflächen des Flächennutzungsplanes keine sehr erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Beschluss der GV am: ...09.12.2009.....

ausgefertigt am: 08. MRZ. 2010





Gemeinde Neuburg

Kartlow

N

Rastvogelgebiet nach "Gutachtliches
Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern"
des Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern
August 2003

lt RROP
Vorsorgeaum Windkraft
ca. 50,81 ha

Verbleibende Fläche
ca. 7,98 ha

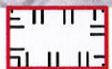
Kalsow

Gemeinde Benz

Gemeinde Hornstorf

Wismar

- 2 WEA MD 77 Bestand
- 3 WEA MD 77 in Planung
- 9 WEA Nordex N60 Bestand



Eignungsgebiet für WEA Nr. 12 "Rohlstorf"



1000 m Abstand zur Wohnbebauung
(für WEA über 100 m Gesamthöhe)



200 m Abstand zu geschützten Biotopen



100 m Abstand zu geschützten Biotopen innerhalb
des Eignungsgebiet

Anlage zur Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz Windenergieanlagen

Bestand - Planung - Sicherheitsabstände

M 1: 10 000

13.06.2007