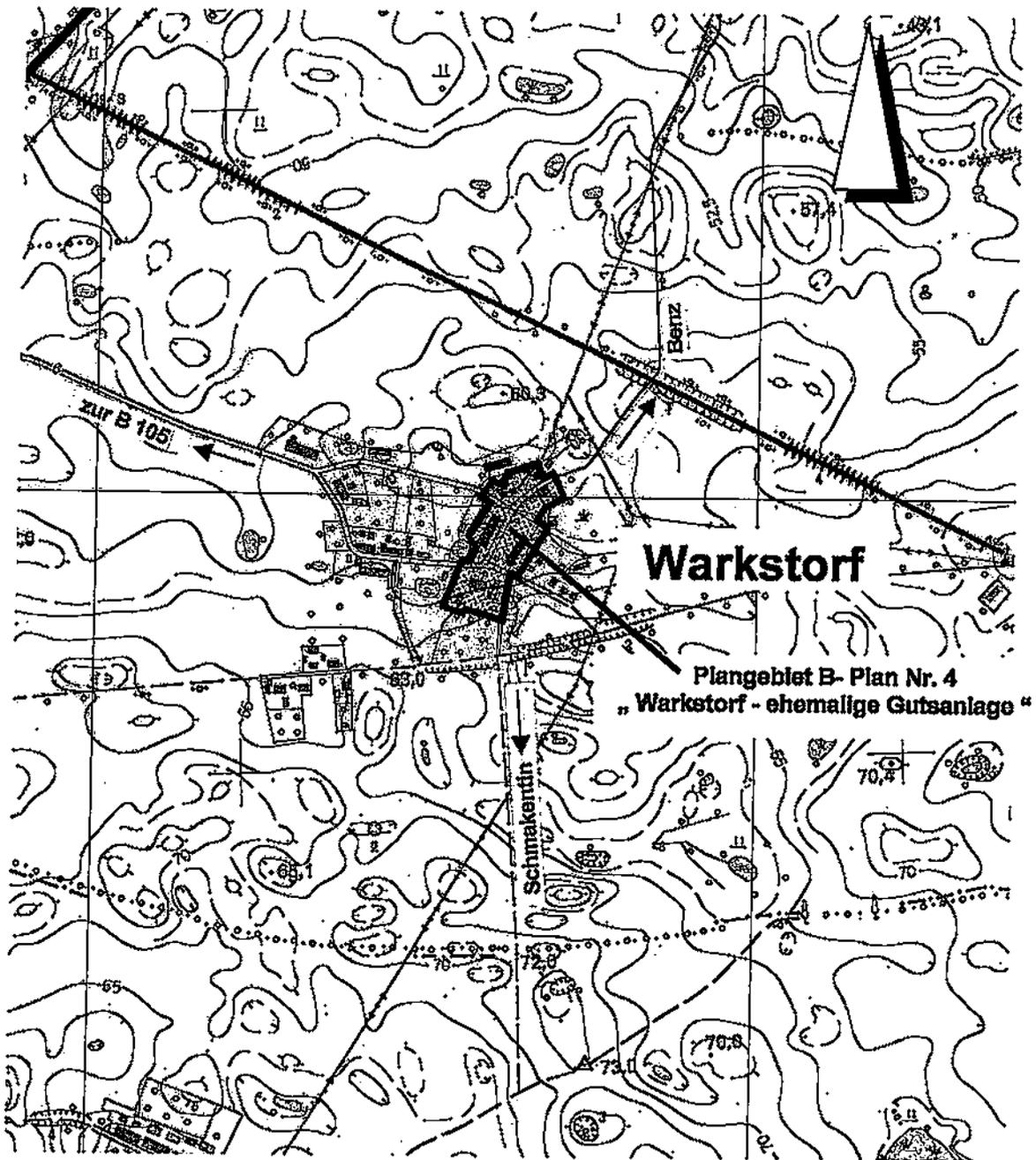


Begründung

zur Satzung der Gemeinde Benz
über den Bebauungsplan Nr. 4

„Warkstorf - ehemalige Gutsanlage“



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten / Abfallentsorgung
9. Bodendenkmale

Teil II

Umweltbericht

Teil 1

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Benz hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 08.02.2008 beschlossen, für das Gebiet der Ortslage/Gemarkung Warkstorf, Flur 1 im Bereich der ehemaligen Gutsanlage innerhalb der Ortslage einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt des denkmalgeschützten Gutshauses mit Vorplatz und zur baulichen Entwicklung des Bereiches der ehemaligen Gutsanlage geschaffen werden.

In Anlehnung an die historischen Grundformen der Ortsgestaltung soll der Vorbereich des ehemaligen Gutshauses beidseitig der Dorfstraße baulich geschlossen und somit der bauliche Zusammenhang im Ganzen wiederhergestellt werden.

Aufgrund des maroden und unhaltbaren Zustandes der Scheune 1 westlich der Straße, welche im Zusammenhang mit dem Gutshaus stand, wurde diese bereits im Jahre 2005 aus der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg gestrichen.

Die mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen bebauten Flächen werden als Bauflächen für eine ergänzende einreihige Wohnbebauung ausgewiesen.

Um eine Freihaltung des Straßenraumes im offenen Charakter mit Sichtbeziehung zum Gutshaus zu erwirken, werden mit dem Bebauungsplan Garagen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze sowie deren Flucht und Verkehrsfläche nicht zugelassen und die straßenseitigen Abstände der Baugrenzen von 8 bzw. 12 m für die Baufelder WA 3 und 4 gewährt.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Gestaltung der baulichen Anlagen sind der ortstypischen Umgebungsbebauung und der historischen Bauform des ehemaligen Gutshauses anzupassen.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	Nettowohnbauland	13.125	77,39
2	Erschließung (Dorfstr.)	2885	17,01
3	private Grünfläche	950	5,60
Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto)		16.960	100

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Benz
Gemarkung Warkstorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Gebiet der Ortslage Warkstorf, im Bereich der ehemaligen Gutsanlage beidseitig entlang des „Schulsteigs“

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Dorfbild:

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

Im WA 1 und 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt und der Umgebungsbebauung angepasst. Das denkmalgeschützte Gutshaus ist im Bestand zu erhalten. Für das Baugrundstück, welches mit Gutshaus und dazugehörigen Nebengebäuden bereits recht kompakt bebaut ist, wird die in einem WA-Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Da für die Baubereiche WA 3 und 4 auch Hausgruppen zugelassen werden, wurde die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für diese Bereiche auf die typische Grundstücksgröße für Hausgruppen angepasst und eine GRZ von 0,35 gewählt. Die Baubereiche WA 5-8 sind für die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen und mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf eine lockere, dorftypische Bebauung abgezielt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes,

die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.
Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

Gebäude als Nebenanlagen und Garagen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig, lediglich Garagen dürfen die vordere Baugrenze unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen um max. 1,50 m überschreiten.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

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

Das geplante Baugebiet wird durch den bereits ausgebauten „Schulsteig“, der unmittelbar im Bereich vor dem Gutshaus eine Wendemöglichkeit bietet, erschlossen. Unmittelbar am Wendekreis befindet sich eine Haltestelle für den örtlichen Busverkehr.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Warkstorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar aus dem Versorgungsgebiet des Wasserwerkes Neukloster/Perniek mit Trinkwasser versorgt. In der Straße „Schulsteig“ verläuft eine Versorgungsleitung, DN 80 PVC, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht. Die einzelnen Hausanschlüsse Trinkwasser sind durch die jeweiligen Bauherren zu beantragen und mit dem Zweckverband abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet beträgt mindestens 48 m³/h. Diese vorzuhaltende Löschwassermenge muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Feuerwehr gefördert werden können und jederzeit verfügbar sein.
Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes steht der angrenzende Teich auf dem Flurstück Nr. 94 zur Verfügung, der sich innerhalb des 300 m-Abstandes zu allen Stellen der möglichen Bebauung befindet.

Abwasserentsorgung

° Regenwasser

Eine zentrale Regenwasserleitung ist nicht vorhanden oder geplant.
Aufgrund der Bestandsnutzung kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden.
Nach Aussage des Wasser- und Boderverbandes besteht darüber hinaus die Möglichkeit, das Gewässer Nr. 10/8/2 nordwestlich des Plangebietes zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser zu nutzen. Die Einleitung ist mit dem Verband vorher abzustimmen.

° Schmutzwasserableitung

In Warkstorf betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. Das Schmutzwasser des Ortes fließt im freien Gefälle zu einem zentralen Abwasserpumpwerk. Von dort

wird es zur Aufbereitung über eine Abwasserdruckleitung in die Kläranlage Benz gefördert. Grundsätzlich besteht Anschlussmöglichkeit für die ausgewiesenen Bebauung an den Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz) in der Straße. Zum Teil wurden bereits Anschlusskanäle verlegt.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zu berücksichtigen und mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Hinweise zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen und Richtlinien zu Baumpflanzungen sind zu beachten.

7. **Immissionsschutz**

Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Warkstorf.

Schädliche Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind einzuhalten.

Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 1 der Gemarkung Warkstorf eine Altablagerung in einer ehemaligen Dunggrube, die zum großen Teil mit Hausmüll, Sperrmüll sowie Bauschutt verkippt wurde.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet und der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Umweltschutz unverzüglich zu informieren.

Auf Anregung des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises wird der Schulsteig im Bereich der Einfahrt zwischen den Gebieten WA 4 und WA 5 mit einer für Abfallsammelfahrzeuge geeigneten Wendeanlage ausgebaut. Östlich der geplanten Wendeanlage wird ein Stellplatz für Müllbehälter ausgewiesen, der die Abfallbehälter der Gebiete WA 7 und WA 8 aufnimmt.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

9. **Bodendenkmale**

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Teil 2 - Umweltbericht

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

1. Ziele des Umweltberichtes

1.1. Allgemeine Angaben

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan in der Gemeinde Benz beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

- Erhalt des denkmalgeschützten Gutshauses, ergänzende Wohnbebauung entlang des „Schulsteigs“
- Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße, die das Plangebiet aus südlicher Richtung erschließt.
- Das Plangebiet wird bestimmt durch folgende Bestandsformen:
 - ° Brachliegende bauliche Anlagen und Freiflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und Gutes einschließlich des denkmalgeschützten Gutshauses.
 - ° Einfamiliengrundstücke mit Zier- und Nutzgärten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist in seinen Bestandsformen auf eine frühere Gutsanlage zurückzuführen. Das ehemalige Gutshaus mit kleinem Parkgelände sowie eine zerfallene Scheune sind als Teil der Anlage noch erhalten.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

Größe des Plangebietes	ca. 16.960 m²
	<u>Planung</u>
Grünfläche, privat	950 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.885 m ²
Wohnbaufläche	13.125 m²
WA 1 + 2 (GRZ 0,4)	3.400 m ²
WA 3 (GRZ 0,35)	3.615 m ²
WA 4 (GRZ 0,35)	2.120 m ²
WA 5 (GRZ 0,3)	1.100 m ²
WA 6 (GRZ 0,3)	970 m ²
WA 7 (GRZ 0,3)	900 m ²
WA 8 (GRZ 0,3)	1.020 m ²

1.3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

„Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz“

Festgesetzte Entwicklung des Plangebietes als
 . Wohnbaufläche

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

„Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- Überplant wird ein vorhandenes Wohngebiet innerhalb der Ortslage.
- Im regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planungsraum weiträumig als „Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan steht den beabsichtigten Entwicklungszielen des Raumordnungsprogramms nicht entgegen.

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

- Bestandteil des Plangebietes sind Einzelbäume, die gem. § 26 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind.

Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

. Direkte Eingriffe in die geschützten Bäume sind nicht mit dem Planvorhaben verbunden.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 42 Bundesnaturschutzgesetzes

- ° Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassung des Tierartenbestandes vor.
- ° Auf Grund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

2.0 Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen

Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

- . Innerhalb des Plangebietes bestimmen brachliegende Wirtschafts- und Grünflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sowie Einzelgrundstücke das Nutzungsgefüge.
- . Südlich des Plangebietes schließt sich ein brach gefallener Gehölzbestand an, der im Zusammenhang mit dem früheren Gutshaus entstand.

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter in ihren Bestandsformen dargestellt und hinsichtlich ihrer Naturnähe bewertet.

Aus den Bestandsformen lassen sich die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des beabsichtigten Planungsvorhabens ableiten und bewerten.

Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

- BESTAND:** LRP M-V ¹⁾ - Erholungsvorsorge / Landschaftserleben
 = Kein Bereich mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft
 . Durch vorangegangene landwirtschaftliche Nutzungsformen stark anthropogen geprägtes Gebiet innerhalb der Ortslage Warkstorf.
 . Bebaute Einzelgrundstücke schließen sich an drei Seiten des Plangebietes an.
- PLANUNG:** - Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet.
 - Unerlässliche Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe, Geruchsbelästigungen sowie Erschütterungen sind nicht mit dem Planungsvorhaben verbunden.
Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Lärmbelästigung

- BESTAND:** Lärmbelastungen bestanden im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Nutzungsformen des Plangebietes in der Vergangenheit.
- PLANUNG:** Mit dem Wohngebiet können in geringem Umfang Lärmemissionen verbunden sein, die gegenüber der früheren Nutzungsform und auf Grund der Größenzuordnung als nicht wesentlich einzuschätzen sind.
Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Abfallerzeugung

- BEWERTUNG:** Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffimmissionen verbunden. Regenwasser wird, wie bereits in der Vergangenheit, auf dem Gelände gesammelt.
Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Emissionen und Immissionen

- BEWERTUNG:** Grenzüberschreitungen bei Emissionen und Immissionen im Bezug auf die geplanten Nutzungsform als Wohngebiet sind nicht zu erwarten.
Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Problematische standortbezogene Umweltkriterien:Altlasten

- BESTAND:** Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes oberflächlich erkennbar.
- PLANUNG:** Mit der Erschließung des Gebietes erfolgt die ordnungsgemäße Entsorgung der Altlasten.
Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Verkehrsaufkommen

- BESTAND:** Das überplante Gebiet wird durch die vorhandene, bereits ausgebaute Straße, Schulsteig, erschlossen.
- PLANUNG:** Für die Erschließung des Plangebietes ist keine gesonderte Zufahrt erforderlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich in geringem Umfang, aber nicht wesentlich, erhöhen.
Nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND: LRP M-V ¹⁾ . **Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume**
= Innerhalb der Ortslage - Kein Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit

LRP M-V ¹⁾ . **Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume**
(Funktionenbewertung)
Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit

- . Mit der früheren Nutzungsform als landwirtschaftlicher Betrieb entstanden die in großem Umfang noch erhaltenen versiegelten Wirtschaftsflächen. Es dominieren siedlungstypische Biotopformen in unterschiedlich ausgeprägter Bracheentwicklung und mit oberflächigen Müllablagerungen.
- . An der nördlichen Seite des Plangebietes befinden sich intensiv bewirtschaftete Gartenflächen an den vorhandenen Einzelgrundstücken.
- . Südlich des früheren Gutshauses ist die Anlage einer ehemaligen ländlichen Parkanlage erkennbar, die heute brach liegt und vordergründig als Garten genutzt wird.
- . Als gem. § 26 LNatSchG geschützter Baumbestand sind insgesamt 12 Bäume innerhalb des Plangebietes zu definieren.
- . Besonders hervorzuheben sind folgende wertvolle Biotope außerhalb des Plangebietes:
 - Geschützter Gehölzbestand gem. § 20 LNatSchG an der südlichen Seite.
 - Kleingewässer westlich des Plangebietes.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad:

Innerhalb des Plangebietes: Von geringer Bedeutung

Außerhalb des Plangebietes: Von besonderer Bedeutung

PLANUNG:

- Umweltauswirkungen entstehen vordergründig durch die Neuversiegelungen und die Funktionsverluste infolge der Bebauungen. Funktionsverluste der wertvollen Lebensräume außerhalb des Plangebietes sind nicht wahrscheinlich, da keine wesentlichen Nutzungsänderungen mit dem Planvorhaben verbunden sind.
- In den geschützten Baumbestand wird nicht eingegriffen. Unter Berücksichtigung der Biotopwertigkeit im Plangebiet und der bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen durch die vorhandene Nutzung werden die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch das Planvorhaben als nicht sehr wesentlich eingeschätzt.

Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

Boden:

BESTAND: LRP M-V ¹⁾ - **Schutzwürdigkeit des Bodens**
= Grundwasserbestimmte Lehme der Endmoräne
= Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit

- . Intensiv bewirtschaftete Gartenflächen und überprägter Naturboden durch umfangreiche Geländeänderungen sowie großflächige Bodenversiegelungen durch die landwirtschaftlichen Nutzungsformen in der Vergangenheit bestimmen die Bestandsformen.

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG:

- Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von Boden durch die Neuversiegelung von offenen Oberflächen verbunden. Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der Vorbelastungen von nicht sehr wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.
- Großflächige Geländeänderungen und räumliche Grundwasserveränderungen erfolgen nicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen

Grundwasser

BESTAND: LRP M-V ¹⁾ - **Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers**
 = Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit
 . Es ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation durch den verhältnismäßig hohen Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet auszugehen.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind durch die neuen Versiegelungen anzunehmen.
 Neuversiegelungen = ca. 1.400 m²
 - Geomorphologische Geländeänderungen sind nicht anzunehmen.
Erhebliche Umweltauswirkungen

Klima / Luft

BESTAND: GL LRP M-V ¹⁾ - **Klima**
 = Niederschlagsbegünstigter Bereich
 . Beeinträchtigte Kleinklimasituation durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen.
Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung

PLANUNG: - Mit dem Planungsvorhaben ist ein höherer Versiegelungsgrad verbunden.
 - Es wird eingeschätzt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben und auf Grund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht wesentlich verändern.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

Landschaft

BESTAND: GLP M-V ¹⁾ - **Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes**
 = Bewertungsstufe = gering bis mittel
 . Plangebiet = Stark überprägte Landschaftsbildbereiche mit Bauformen der Landwirtschaft und brachliegenden Freiflächenanteilen dominieren im Gebiet. Auf den Freiflächen sind umfangreiche Vermüllungen erkennbar.
 . Landschaftsbildprägend stellt sich außerhalb des Plangebietes die Gehölzstruktur und das Kleingewässer mit seinen markanten Ufergehölzen dar.
Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart
Innerhalb des Plangebietes: Von geringer Bedeutung
Außerhalb des Plangebietes: Von allgemeiner Bedeutung

PLANUNG: - Das Planungsvorhaben sieht in der Planung eine Entwicklung als Wohngebiet vor. Mit der Errichtung der Wohngebäude sind Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei der derzeitige Zustand mit den maroden Gebäuden der Gutsanlage auch nicht befriedigen kann.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal, welches in der Denkmalliste des Landkreises NWM aufgeführt ist, bekannt:
 Warkstorf, Gutshaus.

Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

BESTAND: Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, einer vordergründig stark anthropogen geprägten Siedlungsfläche, sind auf Grund der Lage und der unterschiedlichen Nutzungsformen bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten.
 Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen im Gebiet liegen nicht vor, sind aber analog der Nutzungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.

PLANUNG: Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlicher Intensität Umweltbeeinträchtigungen 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 Umfangs für das geplante Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von erheblichen bis weniger erheblichen Umweltauswirkungen im Komplex des Naturhaushaltes auszugehen ist und dem gemäß sind auch die indirekten Wirkungsformen als nicht wesentlich anzusehen.
Weniger erhebliche Umweltauswirkungen

3.0 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Der Planungsgrundsatz des vorliegenden Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes baut auf den vorhandenen Bau- und Verkehrsstrukturen auf.

Die zusätzlichen Versiegelungen stellen entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 14 Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.

- Auf den nicht versiegelten Flächen entstehen Zier- und Nutzgartenflächen, die eine, wenn auch eingeschränkte, Wertigkeit aufweisen und als kompensationsmindernde Maßnahme in diesem Siedlungsgebiet angerechnet werden.

Größe des Plangebietes ca. 16.960 m²

ERHALT

Grünfläche, privat 950 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche 2.885 m²

EINGRIFFSFLÄCHEN

Im definierten Außenbereich

		Versiegelung	Funktionsverlust	Vorhandene Bebauung
WA 4 (GRZ 0,35)	2.120 m ²	742 m ²	1.378 m ²	795 m ²
WA 5 (GRZ 0,3)	1.100 m ²	330 m ²	770 m ²	135 m ²
WA 7 (GRZ 0,3)	900 m ²	270 m ²	630 m ²	-
		<u>1.342 m²</u>	<u>2.778 m²</u>	<u>930 m²</u>

Versiegelungen

Versiegelte Flächen	4.564 m ²
Abzügl. Bestand	<u>3.264 m²</u>

1.300 m²

=====

Funktionsverlust

In den WA 1, 2, 5, 6, und 7 sind bereits Gartenflächen vorhanden, so dass keine Funktionsverluste der Flächen anzunehmen sind.

WA 3	2.350 m ²
WA 4	1.378 m ²
WA 8	<u>714 m²</u>

4.442 m²

=====

Betroffene Biotope:	Brache der Landwirtschaft, Artenarmer Zierrasen, Zier- und Nutzgarten,
Art des Konfliktes:	Versiegelung und Funktionsverlust von Biotopflächen mit geringer Bedeutung
	. Eingriff gem. des § 14 des LNatSchG von M-V
	. Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Mittelbare Eingriffe

Gemäß der Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ zu den über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungsformen, sind die Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf die gem. § 20 LNatSchG M-V geschützten Biotope zu betrachten und in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

In der vorliegenden Planung wurden mittelbare Auswirkungen auf die außerhalb des Plangebietes gelegenen wertvollen Biotope Kleingewässer und Gehölzbiotop nicht berücksichtigt:

Der Bestand ist bereits durch die vormalige Nutzung beeinträchtigt.

Das bestehende Wohngebiet wird nicht erweitert.

Die Nutzungsintensität ändert sich gegenüber der vormaligen Nutzung nicht.

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen, wie ausgeführt, die Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen. In Anspruch genommen werden Biotopflächen mit allgemeiner und geringer Bedeutung.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht in Anspruch genommen, wobei als Bestandsform nicht von einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad des Plangebietes auszugehen ist.

Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen verbundenen Beeinträchtigungen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.

Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs -Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

Rechenschema:

Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x
Freiraum- Beeinträchtigungsgrad

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuerschlaggrad	Freiraum- Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Artenarmer Zierrasen Funktionsverlust	1.378	0	0,6	0	0,75	0,375	818,75
Zier- und Nutzgarten Versiegelung	412	0	0,8	0,6	0,75	0,975	401,70
Kompensationsbedarf Flächenäquivalent							
GESAMT							918,45

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: **918,45 m²**

Zur Minimierung der Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bei:

- Gestaltung und Anlage von Zier- und Nutzgärten innerhalb des Wohngebietes
= 1.378 m²

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahmen				
Anlage von Zier- und Nutzgärten	1.378	0,00	0,50	689,00
Flächenäquivalent				689,00

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten und mittelbaren Eingriffe ist folgende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

Pflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße
Gehölzart: Hainbuche oder Vogelkirsche
Anzahl: 7 Hochstämme, 18-20 cm Stammumfang

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Gep plante Maßnahmen zur Kompensation						
Pflanzung von Baumreihen						
7 Bäume á 25 m ²	175	2	2	0,8	1,6	280,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						280,00

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
918,45 m ²	689 m ²	280 m ²
918,45 m²	969 m²	

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit den Ausgleichsmaßnahmen erreicht wird.

5.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

- . Neuordnung des zum Teil verwahrlosten Geländes mit Beseitigung der Vermüllungen und Renaturierung von versiegelten Flächen.
- . Entwicklung der früheren Gutsanlage als dörfliches Wohngebiet.
- . Die größtenteils zerstörten Wirtschaftsgebäude werden abgerissen und die damit im Zusammenhang stehenden versiegelten Flächen entsiegelt.
- . In die angrenzenden wertvollen Biotope wird nicht direkt eingegriffen.
- . Eine wesentlich höhere Frequentierung des Gebietes ist nicht anzunehmen.

Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

- . Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige Nutzungsform als Brache des Dorfgebietes erhalten bleibt.

5.0 Technische Verfahren

Detaillierte Erfassungen für den Umweltzustand im Plangebiet lagen nicht vor. Auf Grund der absehbaren Wirkungsformen durch das geplanten Bauvorhaben auf die Umwelt wurden detailliertere Umweltuntersuchungen als nicht relevant angesehen.

6.0 Monitoring

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Überplanung eines bereits anthropogen geprägten Gebietes im Innenbereich der Ortslage Warkstorf.

Eine Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf folgende Maßnahmen:

- . Beobachtung der Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich der vorgegebenen Kriterien des Bebauungsplanes der Gemeinde Benz.

7.0 Zusammenfassung

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf Bestandsflächen, die bereits stark anthropogen geprägt sind und auf Grund ihrer ganz wesentlichen Beeinträchtigungen als unempfindlich einzustufen sind. Beeinträchtigungen des offenen Landschaftsraumes werden auf ein Mindestmaß begrenzt.

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

Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen treten in folgender Form auf:

- . Verlust von Teilebensräumen im bereits beeinträchtigten Gebiet
- . Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
- . Veränderung des Kleinklimas und höherer Versiegelungsfaktor
- . Kleinteilige Veränderung des Landschaftsbildes

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der direkten und mittelbaren Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb und außerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 24.02.2010
ausgefertigt am :

03. MAI 2010



Der Bürgermeister