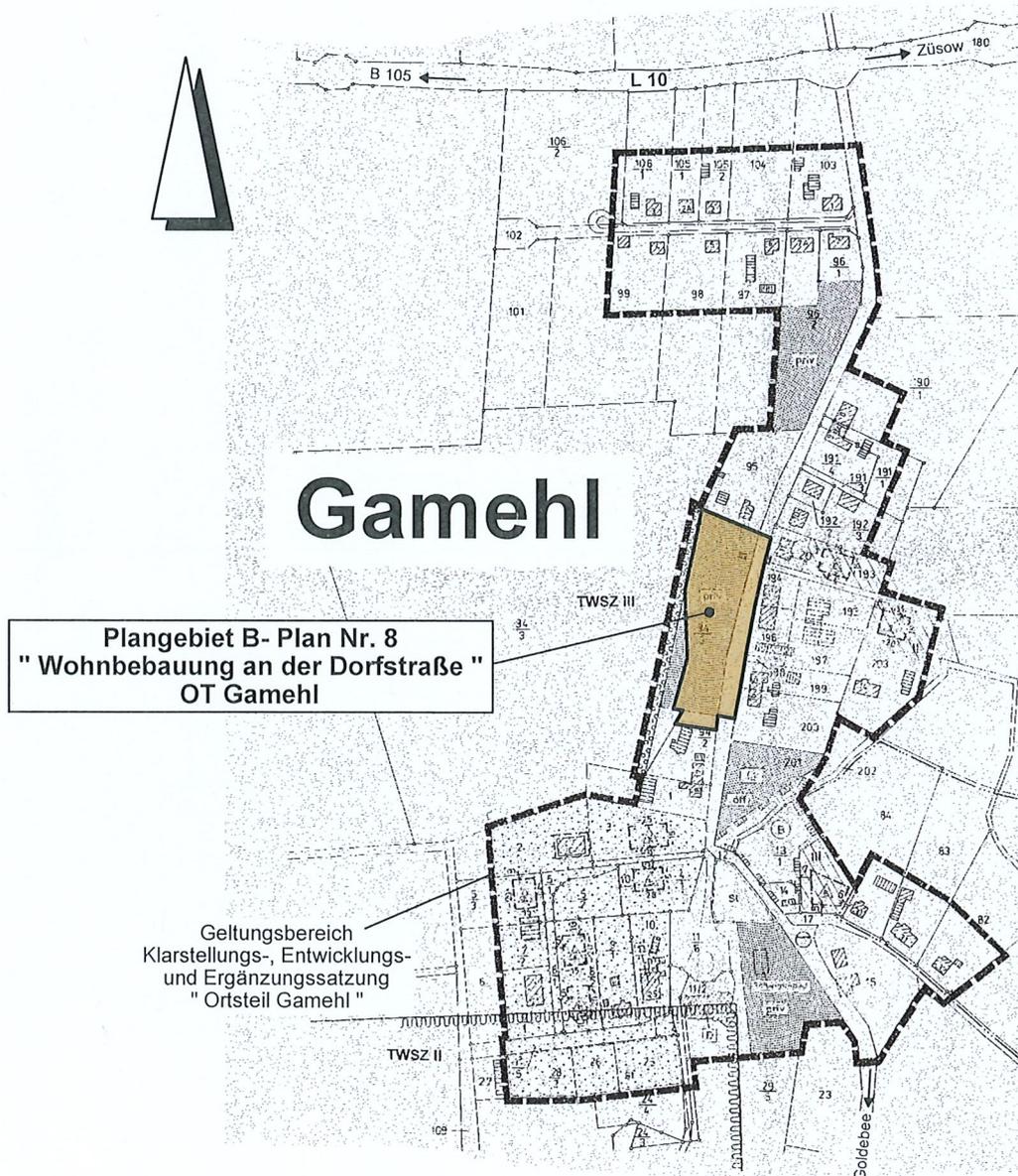


# Begründung

zur Satzung der Gemeinde Benz  
über den Bebauungsplan Nr. 8

" Wohnbebauung an der Dorfstraße "  
OT Gamehl



Übersichtsplan

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
6. Altlasten / Abfallwirtschaft
7. Gewässerschutz
8. Denkmalschutz
9. Umweltbelange

### **Anlagen**

<i>ANLAGE 1</i>	<i>Geotechnischer Untersuchungsbericht</i>	<i>vom 12.12.2023</i>
<i>ANLAGE 2</i>	<i>Wasserrechtlicher Bescheid</i>	<i>vom 23.02.2024</i>
<i>ANLAGE 3</i>	<i>EDIS – Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen</i>	

## **1. Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Bereits im Jahr 2010 hat die Gemeinde Benz eine städtebauliche Satzung mit dem Planungsziel aufgestellt, den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes Gamehl festzulegen.

Zur weiteren Deckung des Eigenbedarfs an Bauplätzen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.8 eine im Planbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Gamehl“ festgesetzte private Grünfläche zugunsten der Innenentwicklung des Dorfes für eine Wohnbebauung überplant. Für die überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt, damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die geplante straßenseitige Bebauung entlang der Dorfstraße ist ortstypisch und wird die Ortslage städtebaulich sinnvoll abrunden. Die Mitnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wird sich günstig auswirken und entspricht dem Vorzug, der generell für eine Innenentwicklung von Siedlungen spricht.

### *Planverfahren*

Zur Schaffung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

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

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

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

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

## **2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren**

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr.176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

### 3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Benz
	Gemarkung	Gamehl - Preensberg, Flur 1
Plangeltungsbereich:	Flurstück Nr.	94/6 sowie Teilflächen aus Flurstücken 94/2, 94/7 und 12

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6000 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

im Norden und Süden	:	durch vorhandene Wohnbebauung an der Dorfstraße
im Osten	:	durch die vorhandene Dorfstraße
Westen	:	durch Fläche für die Landwirtschaft

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

### 4. Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

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

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

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen geben nur den max. zulässigen Rahmen der weiteren Planungen an, um die Vielzahl der möglichen Nutzungen und die dadurch bedingten Gestaltungsmöglichkeiten nicht schon im Vorfeld zu stark einzugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

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

*als unterer Bezugspunkt* Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Dorfstraßenabschnittes festgesetzt.

*als oberer Bezugspunkt:* die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Baugrundstücke die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen des Geländes sind unzulässig.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 WE soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter der Dorfbebauung ändert.

### **5. Erschließung**

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Die geplante Bebauung erfolgt entlang der Dorfstraße. Diese zweigt von der L 10 ab. In einer Entfernung von ca. 1 km in westlicher Richtung bindet die Landesstraße an die Bundesstraße B 105 an.

#### Trinkwasserversorgung

Gamehl wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

#### Schmutzwasserableitung

In Gamehl betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und sind entsprechend beitragspflichtig.

#### Niederschlagswasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist.

Die Gemeinde betreibt in Gamehl eine Regenwasserkanalisation, die in eine vorhandene Vorflut abgeleitet wird.

Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Gamehl befindet, wurde auf Antrag der Gemeinde **die Befreiung** von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der WSGVO Gamehl für die Ausweisung des Baugebietes gemäß B-Plan Nr. 8 „Wohnbebauung an der Dorfstraße“ als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung eines geotechnischen Untersuchungsberichtes des Büro Reeck vom 12.12.2023 und der Stellungnahme des Wasserversorgers des Zweckverbandes Wismar vom 22.02.2024 **erteilt**.

Da der öffentliche Wasserversorger (Zweckverband) zwar dem Ausnahmeantrag der Gemeinde Benz grundsätzlich zustimmt, jedoch die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ablehnt, wird im Plan festgesetzt, dass das von den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser in geschlossenen Behältern (z.B. Zisternen) zu sammeln ist und über Notabläufe in die zentrale Regenentwässerungsleitung abgeleitet werden kann.

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

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

#### Elektroenergieversorgung

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

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

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

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

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

Im Plan befinden sich Versorgungsanlagen der e.dis Netz GmbH. Die vorhandene Leitung ist im Plan gekennzeichnet. Eine Sicherung bzw. Umverlegung der Leitung ist zwischen der edis und dem Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

Die Informationen zu „**Örtliche Einweisung/Ansprechpartner**“ und die „**Besonderen Hinweise**“ zum Schutz der Leitung sind zu beachten.

Achtung: Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen. Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, erbeten. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zur weiteren Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, wird rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen. - Lage- bzw. Bebauungsplan vorzugsweise im Maßstab 1:500 – Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf - Namen und Anschrift des Erschließungsträgers gebeten. Nach Antragstellung wird dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz unterbreitet.

Das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen ist der Begründung als Anlage beigelegt.

#### Löschwasserversorgung

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mind. 48m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden vorzuhalten.

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung über Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz. Zur Löschwasserversorgung befinden sich in der Dorfstraße zwei Oberflurhydranten (V1 und V2), die eine Entnahme von jeweils 96 m<sup>3</sup>/h ermöglichen. Die beiden Entnahmestellen liegen im 300 m Umkreis des Planbereiches. Somit ist ein Grundschutz im Brandfall sichergestellt.

#### WEMACOM

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Anlagen der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe von Netzanlagen der WEMACOM ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ unter dem Pfad [www.wemacom.de/Leitungsauskunft](http://www.wemacom.de/Leitungsauskunft) zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich.

## **6. Altlasten / Abfallwirtschaft**

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.).

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere die Straßenbreite, Zustand des Weges, fehlende Wendemöglichkeit) ist eine Befahrung des vorhandenen öffentlichen Weges mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich, so dass die Entleerung der Abfallbehälter hier nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze erfolgen kann. Die Abfallbehälter sind daher am jeweiligen Entleerungstag bis spätestens 06:00 Uhr (an feiertagsbedingten Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr), frühestens jedoch am Vorabend ab 18:00 Uhr gut sichtbar und frei zugänglich bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer darstellen.

## **7. Gewässerschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Gamehl. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Auf Antrag der Gemeinde Benz vom 22.08.2023 wurde die Befreiung von den Verböten und Nutzungsbeschränkungen der Festlegungen der WSGVO Gamehl für die Ausweisung des Baugebietes gemäß B-Plan Nr. 8 „Wohnbebauung an der Dorfstraße“ als allgemeines Wohngebiet mit Schreiben vom 23.02.2024 (**Wasserrechtlicher Bescheid**) unter Berücksichtigung des geotechnischen Untersuchungsberichtes des Büro Reeck vom 12.12.2023 und der Stellungnahme des Wasserversorgers des Zweckverbandes Wismar vom 22.02.2024 erteilt. Im geotechnischen Untersuchungsbericht wurde nachgewiesen, dass der Grundwasserleiter mit einer bindigen Überdeckung größer 50 m sehr gut geschützt ist.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

## **8. Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

## 9. Umweltbelange

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

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

### Umweltverträglichkeitsprüfung

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

### Natura 2000

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

Das Plangebiet liegt mindestens ca. 2.850 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff sowie mindestens ca. 1650 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 2036-301 Züsower Wald. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereiche von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffenen Siedlungsfläche (Zierrasen, z.T. aufgelassener Hausgarten) aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren bzw. Ortsrandlage, der dreiseitig angrenzenden Wohnbebauung und ihrer geringen Größe keine (über die jeweiligen Gebietsgrenzen hinweg wirkende) Funktion als relevante Nahrungsfläche der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des SPA sind somit ausgeschlossen. Gleiches gilt für das FFH-Gebiet DE 2036-301 Züsower Wald, das als einzige Zielart die Bauchige Windelschnecke, ansonsten FFH-Lebensraumtypen aufweist, die entfernungsbedingt von den Planinhalten nicht beeinflusst werden können.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung an der Dorfstraße“ OT Gamehl der  
Gemeinde Benz**



Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil).  
Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2023.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung sowie die Sicherung von Bauflächen für soziale Einrichtungen bzw. für die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes für den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Menschen abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

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

Die Planung generiert innerhalb eines ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet das von einer bestehenden Ortsstraße erschlossen wird. Für die bestehende und neu hinzu kommende Wohnbebauung beansprucht wird hiervon durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 eine weitaus geringere Fläche, die zudem innerhalb des Geltungsbereichs per Festsetzung von Baugrenzen klar definiert wird. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung an der Dorfstraße“ OT Gamehl der  
Gemeinde Benz**

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

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

Das Plangebiet beansprucht eine als Zierrasen und Hausgarten ausgeprägte Siedlungsfläche, die dreiseitig von Wohnbebauung umgeben ist. Von dieser geht infolge der straßen-/siedlungsnahen Lage und der geringen Größe eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Das Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu siedlungstypischen Störquellen (Straße, Wohngebäude) sehr gering. Gleiches gilt lage- und nutzungsbedingt für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche entsprechend eingeschränkt. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht.

Durch die zukünftige Nutzung der als WA im Bebauungsplan festgesetzten Fläche entstehen auf der Siedlungsfläche neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Nutzgärten (Hausgärten). Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen in dieser Fläche nicht sehr stark verändern, so dass sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt ergibt.

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

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 8 betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2023 bestätigt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich allerdings Ziersträucher und Bäume. Die hier vorhandenen Obstgehölze (keine Walnuss, keine Esskastanie) unterliegen gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 NatSchAG keinem gesetzlichen Schutz. Gleiches gilt auf Grundlage der vorhandenen Biotopstruktur, die die Nutzungsform eines Hausgartens aufweist, auch für die beiden Eschen (*Fraxinus excelsior*) im südlichen Plangebiet, deren Abnahme aufgrund ihrer Lage innerhalb bzw. am Rand des Baufensters unvermeidbar ist. Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbote im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt die Fällung der Bäume in Anwendung von § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09. Die straßenbegleitende, lückige aber dennoch gesetzlich geschützte Lindenreihe bleibt hingegen festsetzungsgemäß vollständig erhalten.

Als Abgrenzung zur westlich an das Plangebiet grenzenden freien Feldflur (Intensivacker) ist festsetzungsgemäß die Anlage einer 5 m breiten, zweireihigen Siedlungshecke bei Verwendung folgender Sträucher bzw. Heister geplant, obschon die Eingriffsregelung bei Anwendung von § 13a BauGB nicht angewendet wird.

**Sträucher 60/100, 2-3-triebzig, Wurzelware, zu gleichen Anteilen:**

Schlehe – *Prunus spinosa*, Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*, Strauchhasel – *Corylus avellana*, Gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*, Hundsrose – *Rosa canina*

**Heister 150/200, Wurzelware, innerhalb der Hecke alle 8 m eine Pflanze als Überhälter:**

Feldahorn – *Acer campestre*, Schwedische Mehlbeere – *Sorbus intermedia*

Deren Anlage gewährleistet langfristig – unabhängig von der Intensität der Nutzung der zukünftigen Hausgärten im Plangebiet – die Entwicklung eines neuen, geschlossenen Gehölzhabitats mit entsprechender Ausprägung als künftiger Lebensraum bzw. Leitstruktur insb. für Brutvögel, Fledermäuse, Insekten und Amphibien. Mit dem Bebauungsplan wird eine 5 m breite Unterbrechung der Hecke für insgesamt eine Ackerzufahrt entlang der westlichen Plangebietsgrenze zugelassen.

Die Planung berücksichtigt die Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 am ländlich typischen Bestand orientiert und im Übrigen eine Siedlungsfläche beansprucht. Insofern werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den dreiseitig umgebenden Wohnbaubestand und wird über eine vorhandene innerörtliche Straße erschlossen. Die Planung vermeidet so ein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Die festsetzungsgemäße Erhaltung und Ergänzung des Gehölzbestandes durch eine 5 m breite, zweireihige Siedungshecke wird zur (lokalen) Verbesserung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist von umgebender Wohnbebauung geprägt. Die Planung führt insofern nicht zur Anlage eines „Fremdkörpers“, sondern zur Ergänzung der bereits vorhandenen Nutzung. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren im betreffenden Bereich nicht.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung innerhalb der WA keine Verbote. Das Habitatpotenzial der von der ergänzenden Wohnbebauung beanspruchten straßen- und siedlungsnahen Siedlungsfreifläche ist für nach § 44 relevante Arten(gruppen) gering. Dies gilt angesichts der von der umgebenden Wohnbebauung und der Ortsdurchgangsstraße ausgehenden Störpotenzials auch im Hinblick auf Bodenbrüter (Insbesondere auch durch Prädation durch Haustiere). Der Geltungsbereich liegt gem. Anlage 5 HZE MV 2018 vollständig innerhalb der Wirkzone I (50 m) von Gemeindestraße bzw. von angrenzender Wohnbebauung. Auf Grundlage der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB) ist in Bezug auf z.B. die Feldlerche entlang von wenig frequentierten Straßen erst ab 300 m Entfernung keine Einschränkung der Habitateignung mehr gegeben, für die Schafstelze werden hier (ebenso wie für Vogelarten, die sich überwiegend in der Deckung von dichter Vegetation aufhalten sowie Brutvogelarten ohne spezifisches Abstandsverhalten zu Straßen und für die der

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnbebauung an der Dorfstraße“ OT Gamehl der  
Gemeinde Benz**

Verkehrslärm keine Relevanz besitzt) Effektdistanzen von mind. 100 m angegeben. Für typischerweise auf Landwirtschaftsflächen in MV rastende Zugvögel (Kraniche, nordische Gänse, Limikolen) wird auf Grundlage der oben genannten Arbeitshilfe von Störradien zur Beurteilung der Wirkung von Straßen von 200 bis 500 m ausgegangen. Auch diesbezüglich übernimmt die Siedlungsfreifläche keine Funktion.

Für alle übrigen von § 44 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Straße, Bebauung) insb. unter Beachtung der sich aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergebenden zeitlichen Regelungen und der festgesetzten Neuanlage einer zweireihigen Hecke keine Relevanz.

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

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

Gebilligt durch die GV am: 20.03.2024

Ausgefertigt am:

.....  
**23. APR. 2024**



  
Der Bürgermeister