

Begründung

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



Übersichtsplan

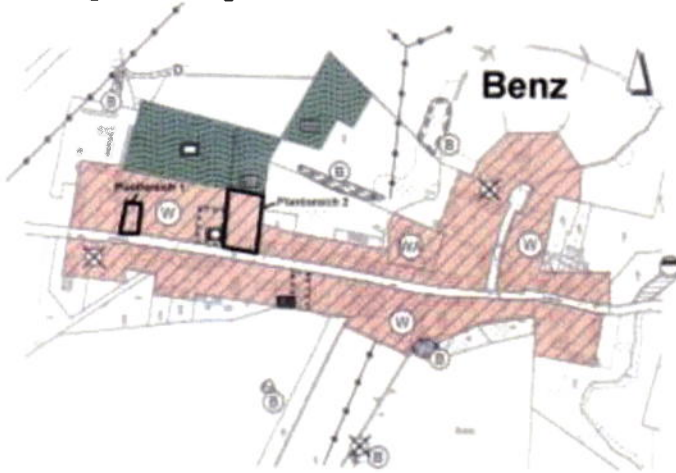
INHALTSVERZEICHNIS

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

1.

Zielstellung und Grundsätze der Planung

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



Auszug FNP - Ortslage Benz

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

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



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

Die Überplanung dient der baurechtlichen Klarstellung unter dem städtebaulichen Aspekt, die zentrale Lage des

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

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

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

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

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

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

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

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Benz
Gemarkung Benz, Flur 1

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

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Der Änderungsbereich 2 wird im Plan als Gemeinbedarfsfläche für Zwecke der Feuerwehr sowie für Öffentlichen Verwaltungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Erschließung

5.1. Wasserversorgung

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

5.2. Abwasserentsorgung

In Benz betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. Auch für die hinzukommende Bebauung besteht Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Schmutzwassernetz. Der Anschluss an das vorhandene System ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen. Innerhalb des Planbereiches 2 befindet sich eine vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage. Vor Baubeginn des geplanten Feuerwehrgebäudes mit Gemeindezentrum wird die Gemeinde gemeinsam mit dem Zweckverband Wismar die Schmutzwasserentsorgung der Bestandsbebauung sowie des Neubaus regeln.

5.3. Regenwasserableitung

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

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

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

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

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

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

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Verwertung und die großflächige Versickerung sind erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in ein Gewässer entsprechend § 21 Abs. 2 Pkt. 3 Gemeindegebrauch und ebenfalls erlaubnisfrei.

5.4. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mind. 48m³/h für 2 Stunden vorzuhalten.

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung über Entnahme aus dem Trinkwasserrohrnetz. Zur Entnahme befinden sich in der Dorfstraße zwei Unterflurhydranten (V1 und V2). Die beiden Entnahmestellen liegen im 300 m Umkreis der beiden Planbereiche. Zusätzlich erfolgt die Löschwasserversorgung über die vorhandenen Löschfahrzeuge der örtlich zuständigen Feuerwehr Benz und der Nachbarwehren Neuburg und Hornstorf.

Die allgemeinen Grundsätze des baulichen Brandschutzes sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanung zu beachten und sicherzustellen.

5.5. Energie

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

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

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

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

5.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Innerhalb der Planbereiche befinden sich vorhandene TK-Linien der Telekom und der WEMACOM. Zur fernmeldetechnischen Versorgung sowie bei Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Telekommunikationsversorgung ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Telekom und der WEMACOM erforderlich.

5.7. Anschluss an die Verkehrsflächen

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

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

6. Altlasten/ Abfallentsorgung

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

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

7. Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

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.

8. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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.

9. Kataster- und Vermessungswesen

Im Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

10. Umweltbelange

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

Das Verfahren ist gem. § 34 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn die Satzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach Anlage 1 nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Natura 2000

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

Das Plangebiet liegt

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

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

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

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

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

wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

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

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

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

Weitere Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

Von beiden Flächen geht infolge der Lage innerhalb bestehender Ortsbebauung und der siedlungstypischen Grünstrukturierung eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Nutzungsbedingt weisen die Planflächen kein geeignetes Habitatpotenzial für Reptilien, Amphibien, Insekten, Säugetiere (Ausnahme Fledermaus) und Weichtiere auf; für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern bei Umsetzung der vorab genannten Vermeidungsmaßnahmen aus der Planung nicht.

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

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

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

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

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

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

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden.

Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden oder bereits voll- bzw. teilversiegelte Flächen und somit keine seltenen oder für den Naturhaushalt besonders wichtigen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden.

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

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

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 34 BauGB wird insofern bestätigt.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 24.08.2022
ausgefertigt am:

06. SEP. 2022




Der Bürgermeister