



Gemeinde Benz
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
„Pferdehof Benz“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG..... | 3 |
| 2. | GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN..... | 3 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN..... | 4 |
| 4.1 | BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 4 |
| 4.1.1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 4 |
| 4.1.2 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 5 |
| 4.1.3 | BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE..... | 5 |
| 4.1.4 | VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN..... | 6 |
| 4.1.5 | GEH- UND RADWEG | 6 |
| 4.1.6 | RUHENDER VERKEHR..... | 6 |
| 4.1.7 | PRIVATE GRÜNFLÄCHE..... | 6 |
| 5. | VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN | 6 |
| 5.1 | TRINKWASSERVERSORGUNG..... | 6 |
| 5.2 | ABWASSERBESEITIGUNG | 7 |
| 5.2.1 | SCHMUTZWASSERABLEITUNG..... | 7 |
| 5.2.2 | NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG | 7 |
| 5.3 | ELEKTROENERGIEVERSORGUNG | 7 |
| 5.4 | GASVERSORGUNG | 8 |
| 5.5 | FERNMELDEVERSORGUNG | 9 |
| 6. | VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG | 9 |
| 7. | GEWÄSSERSCHUTZ..... | 9 |
| 7.1 | TRINKWASSERSCHUTZ | 9 |
| 7.2 | GEWÄSSERSCHUTZ..... | 9 |
| 8. | IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ..... | 10 |
| 9. | BODENSCHUTZ UND ABFALL | 10 |
| 9.1 | BODENSCHUTZ..... | 10 |
| 9.2 | MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ..... | 10 |
| 9.3 | MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN..... | 11 |
| 9.4 | ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)..... | 11 |
| 9.5 | ABBRUCHARBEITEN..... | 11 |
| 9.6 | ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN..... | 12 |
| 10. | DENKMALSCHUTZ | 12 |
| 10.1 | BAUDENKMALE | 12 |
| 10.2 | BODENDENKMALE | 12 |
| 11. | KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN | 13 |

Teil II

- | | |
|----------|--|
| ANLAGE 1 | Umweltbericht |
| ANLAGE 2 | Fachbeitrag Artenschutz |
| ANLAGE 3 | "Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen" |
| ANLAGE 4 | Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH |

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Seit über 10 Jahren wird die ehemalige Hofstelle des Landwirtschaftsbetriebes westlich der Ortslage Benz als Pferdehof bewirtschaftet. Die aus dem Landwirtschaftsbetrieb bereits vorhandenen Stall- und Lagergebäude werden dazu weitergenutzt. Die Pferdehaltung ist auf die Kapazität der alten Hofstelle begrenzt und soll nicht erweitert werden. Veranstaltungen mit erhöhten Besucherzahlen sind nicht geplant.

Um den gestiegenen betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde die Bestandsbebauung in den zurückliegenden Jahren entsprechend saniert und durch bauliche Anlagen ergänzt.

Neben der Pferdehaltung und Zucht umfasst das betriebliche Angebot ein vielseitiges Spektrum des Reitsports- und Reittourismus. Der Bestand mit derzeit 23 Tieren erlaubt darüber hinaus das Angebot therapeutischen Reitens für geistig und körperlich eingeschränkte Kinder und Erwachsene.

Durch den Anbau einer Hallenkonstruktion an das vorhandene Stallgebäude als Unterstellhalle und durch Ergänzung einer Pferdebewegungsanlage (Führanlage) kann die Bewirtschaftung der Hofanlage erheblich verbessert werden. Geplant ist daher der z.B. Neubau einer Reithalle, eines Longierplatzes bzw. einer Bewegungsanlage sowie die Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung vorhandener Haupt- und Nebengebäude für die Pferdehaltung, einschließlich der notwendigen Außenanlagen. Die bauliche Entwicklung bleibt dabei im Wesentlichen auf den Bereich der Bestandsbebauung und deren direktes Umfeld begrenzt.

Zum Ausbau der touristischen Kapazitäten und Angebote gehören weiterhin die Einrichtung eines Spielplatzes, eines Streichelgeheges für Haus- und Nutztiere, einer Wanderreitstation bzw. eines Rastplatzes für Fahrradfahrer. Zur Bewirtung der Tagesgäste und Reiter könnte auch ein Hofladen eingerichtet werden.

Um Reiterferien und auch Urlaub auf dem Reiterhof anbieten zu können, ist die Errichtung von Unterkünften mit Ferienwohnungen geplant. Das bietet die Gelegenheit, individuellen Reitunterricht und Reitkurse in das Ausbildungsprogramm aufzunehmen.

Die Hofstelle befindet sich im Außenbereich. Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Sicherung der Bestandsnutzung und die geplanten Ergänzungen. Die Verbesserung der Bewirtschaftung der Hofanlage ist gleichzeitig Grundlage für die Erhaltung der vorhandenen Hofstelle.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz liegt das Plangebiet im Außenbereich. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bereich des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehof darzustellen.

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),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Christopher Sohn, Poeler Straße 96, 23 970 Wismar.

Lagebezug ETRS89/UMT
Höhenbezug DHHN 92

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet: Gemeinde Benz
Gemarkung Benz
Flur 1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 12/2 und 26/12 sowie eine Teilfläche aus 26/7. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Pferdehofes in westlicher Ortsrandlage der Ortschaft Benz mit einer Fläche von ca. 3,5 ha.

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

Flächenbilanz

| Nr. | Flächenbezeichnung | m ² | % |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------|--------|
| 1. | Hoffläche | 16.461,7 | 47,89 |
| 2. | Pferdeauslauf- und bewegungsfläche | 15.650,6 | 45,53 |
| 3. | Fläche mit Pflanzgebot (Hecke) | 1.565,8 | 4,55 |
| 4. | öffentlicher Gehweg | 242,5 | 0,71 |
| 5. | Wasserfläche | 453,2 | 1,32 |
| Gesamtfläche des Plangebietes | | 34.373,8 | 100,00 |

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen und die für die Bewirtschaftung eines Pferdehofes erforderlichen Randbedingungen.

4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdehof" ausgewiesen. Das ausgewiesene Sondergebiet dient zu Zwecken der Errichtung eines Pferdehofes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Freiflächen. Um den bebauten Bereich städtebaulich zu ordnen, wurden Baugrenzen und Nutzungsbereiche entsprechend festgesetzt.

Zulässig sind hier im Einzelnen:

BEREICH 1 - MEHRZWECKHALLE

Errichtung und Nutzung einer Mehrzweckhalle als Reit- und Schulungshalle mit Büro- und Schulungsräumen, Stallanlagen (Boxen), Pflegeanlagen, Lager- und Abstellräume und -flächen

BEREICH 2 - BEWEGUNGSANLAGE

Errichtung und Nutzung von 2 Pferdebewegungsanlagen mit je einem Durchmesser von 20,0 m, bei Bedarf auch überdacht.

BEREICH 3 – STALL- und FREIGEHEGE

Errichtung und Nutzung von Stall- und eingezäunten Freianlagen sowie Überdachungen und Unterständen für Haus- und Nutztiere (z.B. Pferde, Hühner, Enten u.s.w.) einschließlich aller erforderlichen Lager- und Abstellflächen bzw. Räume

BEREICH 4 – UNTERSTELL- und LAGERGEBÄUDE

Errichtung und Nutzung von Unterstellhallen und Überdachungen für Maschinen, Fahrzeuge, Geräte und Futtermittel sowie Ställe für Haus- und Nutztiere (z.B. Pferde, Hühner, Enten u.s.w.)

BEREICH 5 - GÄSTEBETREUUNG

Errichtung und Nutzung von Gebäuden für maximal 3 Ferienwohnungen und Gastronomie/Hofladen, Schutzhütte für z.B. Reit- und Fahrradtouristen

BEREICH 6 - REITPLATZ

Errichtung und Nutzung eines offenen Reitplatzes mit einer Größe von ca. 20 m x 40 m und einer Pferdewaschstelle (Schwemme)

4.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Um unnötige Flächenverluste durch Verkehrswege und -flächen zu vermeiden, werden die geplanten baulichen Anlagen möglichst konzentriert im Bereich der bestehenden Anlagen angeordnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ist Grundvoraussetzung für diese Konzentration der baulichen Anlagen und berücksichtigt alle für den Betrieb des Pferdehofes erforderlichen Nutzungen. Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt für das **gesamte** Sondergebiet, dass in sechs Bereiche unterteilt ist.

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die im Plan festgesetzte absolute Höhe von 42,00 m über NHN im System DHHN 92.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also

- + bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- + bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- + bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- + bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika

4.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene und in einigen Bereichen entsprechend dem Bestand und der geplanten Nutzung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Bei festgesetzter abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Dies betrifft im die Bereiche der Reithalle und der Stallanlagen (Bereich 1 und 4).

4.1.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentliche Straße „Dorfstraße“ an. Die vorhandene Zufahrt soll auch weiterhin genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Sofern zur Abfallentsorgung eine Befahrung innerhalb des Plangebietes erforderlich wird, sind hierfür geeignete Verkehrsflächen anzulegen. Dies umfasst insbesondere die Tragfähigkeit der Straßen und Wege (bis zu 35 t) sowie die Verkehrsführung selbst. Bei der Anordnung baulicher Anlagen ist daher auf die Gewährleistung des erforderlichen Platzbedarfs im Kurvenbereich und einem Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand zu achten.

4.1.5 GEH- UND RADWEG

In der Gemeinde wird die Errichtung eines Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße B 105 geplant. Dieser verläuft nordwestlich der Bundesstraße und soll diese nördlich der Zufahrt nach Benz kreuzen. Die noch unverbindliche Planung wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Der im Plan festgesetzte Geh- und Radweg soll die Verbindung des Geh- und Radweges von der Bundesstraße an die Dorfstraße ermöglichen.

4.1.6 RUHENDER VERKEHR

Für die Betreiber, Nutzer und Gäste des Pferdehofes sind auf dem Grundstück entsprechende Stellplätze vorzuhalten.

4.1.7 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die Grünfläche westlich der Sonderbaufläche wird als Auslauf- und Bewegungsfläche für die Pferde genutzt und ist als solche im Plan festgesetzt. Zulässig sind hier Einrichtungen, die zur Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen und Normen in der Tierhaltung erforderlich sind. Die auf der Grünfläche vorgesehenen Raufenflächen und Schutzeinrichtungen dienen der Ernährung und Pflege der Pferde. Zum Schutz des Bodens und der Vegetation sind diese Einrichtungen mobil zu gestalten.

5. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Für den Pferdehof ist die Erschließung bereits vorhanden. Eine Erweiterung der Anlagen auf Grund geplanter Erweiterungen ist durch den Bauherren mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Zeitgleich mit der Planung des Geh- und Radweges entlang der B 105, von Kritzow bis Kalsow, ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung geplant, um die Netzstabilität und Versorgungssicherheit in der Ortslage Benz zu erhöhen. Derzeit gibt es noch keinen bestätigten Bauzeitplan für diese Baumaßnahme. Für die Ortslage Benz ist in dem Projekt eine neue Versorgungsleitung DN 100 PE, bis etwa in Höhe des Pferdehofes vorgesehen. Die über das Flurstück 26/7 verlaufende Versorgungsleitung DN 100 AZ wird nach der Neuverlegung stillgelegt.

Für die Neuerrichtung u/o. Instandhaltung von Anlagen für die Aufbereitung oder Verteilung von Wasser für den menschlichen Gebrauch sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf Planung, Bau und Betrieb einzuhalten. Gemäß § 18 der TVO haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Hausinstallationsanlage Trinkwasserproben durchführen zu lassen, um sicherzustellen, dass das Wasser für den menschlichen Gebrauch den Anforderungen dieser Verordnung entspricht. Vor Inbetriebnahme der Hausinstallationsanlage ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienstes des LK NWM in Auftrag zu geben.

5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

5.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Benz hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen.

Das Grundstück des Reiterhofes, Flurstück 26/7, besitzt einen Anschlusskanal Schmutzwasser (DN 150 Stz). Dieser kann weiterhin genutzt werden.

Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

5.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Benz. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer gilt als Gemeindegebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird derzeit bereits gesammelt und in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Von dort erfolgt die Ableitung über den offenen Grabenabschnitt im Plangebiet und außerhalb über einen verrohrten Graben in den Farpener Bach.

Der offene Graben 11:0:10/8/1/1/3 ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft und wird durch den Wasser- und Bodenverband „Wallsteingraben-Küste“ unterhalten. Auf Grund der Geringfügigkeit wurde auf Angaben zur Einleitmenge verzichtet.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

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

5.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung liegt im Verantwortungsbereich der E.DIS AG. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Parallel zur Dorfstraße befindet sich ein Niederspannungskabel für die Hausanschlüsse. Rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten im Plangebiet muss eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.

Eventuelle Anlagenerweiterungen sind durch den Bauherren mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen und geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich.

Die Netzerweiterung ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

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

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

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

110-kV Freileitung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 110-kV-Freileitung, die von der E.DIS AG betrieben wird. Die Leitung und der beidseitige 23 m - Schutzbereich ist im Plan gekennzeichnet.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als 23 m zur Trassenachse (46 m Gesamtbreite des Schutzbereiches) einer Prüfung der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 durch die E.DIS bedarf.

Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Die "Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen" sind der Begründung als Anlage beigelegt.

5.4 GASVERSORGUNG

Die im Plangebiet parallel zur B105 verlaufende Gasversorgungsanlage (Ferngasleitung FGL 225) der ONTRAS Gastransport GmbH wird im Plan einschließlich des Schutzstreifens gekennzeichnet. Im Bereich des Schutzstreifens befinden sich weiterhin Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft für den Betrieb der Gasversorgungsanlage.

Die nordwestlich, parallel zur FGL 225 verlaufende Ferngasleitung FGL 94 ist stillgelegt und erfordert keinen Schutzstreifen und ist daher nicht im Plan gekennzeichnet.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

Eine Bepflanzung hat außerhalb des Schutzstreifens zu erfolgen. Zusätzlich sind folgende horizontale Mindestabstände der Stammachse zur Rohrleitungsachse einzuhalten:

- flachwurzelnde Sträucher im Abstand von 3 m,
- kleinkronige Bäume im Abstand von 5 m,
- tiefwurzelnde Bäume und Hecken im Abstand von 5 m,
- großkronige Bäume im Abstand von 10 m.

Die Anlagen dürfen nicht eingefriedet werden, bzw. sind so einzufrieden, dass der Schutzstreifen zu jeder Zeit begehbar, befahrbar und sichtbar ist.

Die Ferngasleitung einschließlich des Schutzstreifens ist in der Planzeichnung als Fläche mit zu Gunsten des Betreibers der Gasversorgungsanlage festgesetzt.

5.5 FERNMELDEVERSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits fernmeldetechnisch erschlossen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese befinden sich im Randbereich entlang der Dorfstraße, der Bundesstraße B 105 und der Grundstückszufahrt (Anschluss der Hofbebauung).

6. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die allgemeinen Grundsätze des baulichen Brandschutzes auf dem Reiterhof sind durch den Eigentümer zu beachten und sicherzustellen.

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde zu gewährleisten. Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Direkt an der Zufahrt zum Plangebiet befindet sich ein Hydrant mit einer Leistung von 24 m³/h, der zur Löschwasserversorgung genutzt werden kann. Da diese Menge für den Grundschutz nicht ausreichend ist, kann das auf dem Reiterhof vorhandene Regenwasserbecken ebenfalls zur Löschwasserversorgung genutzt werden.

Mit der geplanten Neuverlegung der Trinkwasserleitung zur Erhöhung der Versorgungssicherheit der Ortslage Benz erhöht sich gleichzeitig die Leistung des vorhandenen Hydranten, so dass der Löschwasserbedarf ggf. ausschließlich durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, hierzu ist nach Beendigung der Investitionsmaßnahme eine erneute Messung und Berechnung der bereitstehenden Trinkwassermenge zu Löschzwecken erforderlich.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

7.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

7.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 11:0:10/8/1/1/3, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Wallensteingraben-Küste befindet. Gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz M-V (WHG M-V) ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasser-abflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 5,00 m einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist im Plan festgesetzt. Die hierfür geltenden Nutzungsbedingungen bzw. – beschränkungen sind einzuhalten.

Die auf den Grundstücken eventuell vorhandenen Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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

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

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.

8. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

Das Plangebiet liegt in westlicher Ortsrandlage von Benz und wird nordwestlich durch die Bundesstraße B 105, östlich durch Ackerflächen und die bebaute Ortslage sowie südlich durch die Dorfstraße begrenzt. Der Pferdehof existiert seit über 10 Jahren und nutzt im Wesentlichen die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes nach. Immissionsschutzrechtliche Konflikte aus dem Betrieb der Anlage sind gegenüber der durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaftsbebauung nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht erwartet. Die mit dem Bebauungsplan zulässige ergänzende Bebauung erfolgt in nordwestlicher Richtung zur B 105 hin, wobei die vorhandenen Baulichkeiten eine abschirmende Wirkung erzeugen.

Die Kapazität des Pferdehofes soll nicht erhöht, sondern durch ergänzende Bebauung qualifiziert werden. Auf Grund der Häufigkeit geplanter Veranstaltungen im Jahr sind diese als „seltenes Ereignis“ einzustufen und daher nicht von immissionsschutzrechtlicher Relevanz.

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden, bekannt.

Der anfallende Pferdemist und der Pferdekot wird direkt auf einen extra dafür bereitstehenden Hänger geladen, der in Abhängigkeit von der Anfallmenge täglich bis wöchentlich abgefahren wird. Auf Grund des Abfuhrhythmus fallen keine nennenswerten Lagermengen an. Die Wahl des Hängerstandortes auf dem Betriebsgelände hat stets in einem möglichst großen Abstand zur nächstliegenden fremdgenutzten Wohnbebauung zu erfolgen.

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

9.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden / Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten ([http://www.regierung-](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)

[mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp)). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte

der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV) Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

9.5 ABRBRUARBEITEN

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur Bauherren-Verantwortung (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

9.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Gewerbeabfallentsorgung

Behälterstellflächen für verschiedene zu trennende Abfälle (PPK, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle, Restmüll) sind zu berücksichtigen.

Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushalten in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Von ihnen darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

Entsorgung von Pferdemist

Der anfallende Pferdemist und der Pferdekot wird direkt auf einen extra dafür bereitstehenden Hänger geladen, der in Abhängigkeit von der Anfallmenge täglich bis wöchentlich abgefahren wird. Die Verwertung und Verwendung erfolgt dann durch einen in der Gemeinde ansässigen Landwirtschaftsbetrieb.

Auf Grund des Abfuhrhythmus fallen keine nennenswerten Lagermengen an. Durch die Mobilität der Hängerlagerung ist eine Darstellung in der Planzeichnung nicht zweckmäßig. Die Wahl des Hängerstandortes auf dem Betriebsgelände hat stets in einem möglichst großen Abstand zur nächstliegenden fremdgenutzten Wohnbebauung zu erfolgen.

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

10.2 BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bodendenkmale direkt betroffen. In der Nordspitze des Plangebietes reichen zwei Bodendenkmale in den Geltungsbereich hinein bzw. sehr nahe heran. Beide liegen aber außerhalb der als zulässig festgelegten Baugrenzen. Nahe an der Südgrenze des Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres ausgedehntes Bodendenkmal, dessen tatsächliche Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

Der Beginn von Erdarbeiten ist daher der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, 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 Denkmalschutzgesetz M-V in der aktuell geltenden Fassung unverzüglich bergen und dokumentieren.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden.

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

11. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In Planbereich befinden sich Grenzsteine der Flurstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Grenzsteine sind gesetzlich geschützt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**24.10.2018**...

Ausgefertigt am:

.....
Der Bürgermeister