

**Bekanntmachung des Amtes Usedom-Süd
zum Beschluss Nr. GVBe-0139/17 vom 28.09.2017
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18
für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“
in der Fassung von 07-2017**

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

Es wird im Norden und Westen durch die Wohnbebauung am Dorfplatz sowie im Osten und Süden durch Grünlandflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teilflächen der Flurstücke 279, 298, 300 und 406 in der Flur 9, Gemarkung Reetzow.

Die Gesamtfläche beträgt 3.148 m².

1.

Die Gemeindevertretung Benz hat in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 28.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 07-2017 sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gebilligt.

Folgende Planungsziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 verfolgt:

Es wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind maximal 2 Parzellen mit jeweils einem Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus in maximal eingeschossiger Bauweise. Für Einzelhäuser wird maximal eine Wohneinheit und für Doppelhäuser maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Nach Umsetzung der Planung können somit maximal 4 Wohneinheiten entstehen.

Es werden ausschließlich Dauerwohnungen zugelassen. Ferienwohnungen sind unzulässig.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 07-2017 sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 04.12.2017 bis Freitag, den 12.01.2018
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter www.amtusedom.de und dort auf der Startseite unter dem Link „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Benz eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht

fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 18 unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

3.

Am 13.05.2017 ist die BauGB- Novelle 2017 in Kraft getreten.

Es wurde u. a. ein zusätzlicher **§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** aufgenommen.

Gemäß § 13b BauGB sollen befristet bis zum 31.12.2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Der § 13b BauGB kann auf den Bebauungsplan Nr. 18 angewendet werden, da es sich um ein kleines Gebiet mit einer Fläche von 3.148 m² in unmittelbarer Ortsrandlage handelt, welches der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Die Gemeindevertretung Benz hat daher in der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 28.09.2017 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 18 im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b fortzuführen.

Entsprechend § 13a (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Die Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i. d. F. der 2., 3., 6. und 7. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen. Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 noch nicht in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei dem Bebauungsplan Nr. 18 handelt es sich jedoch um einen Bebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

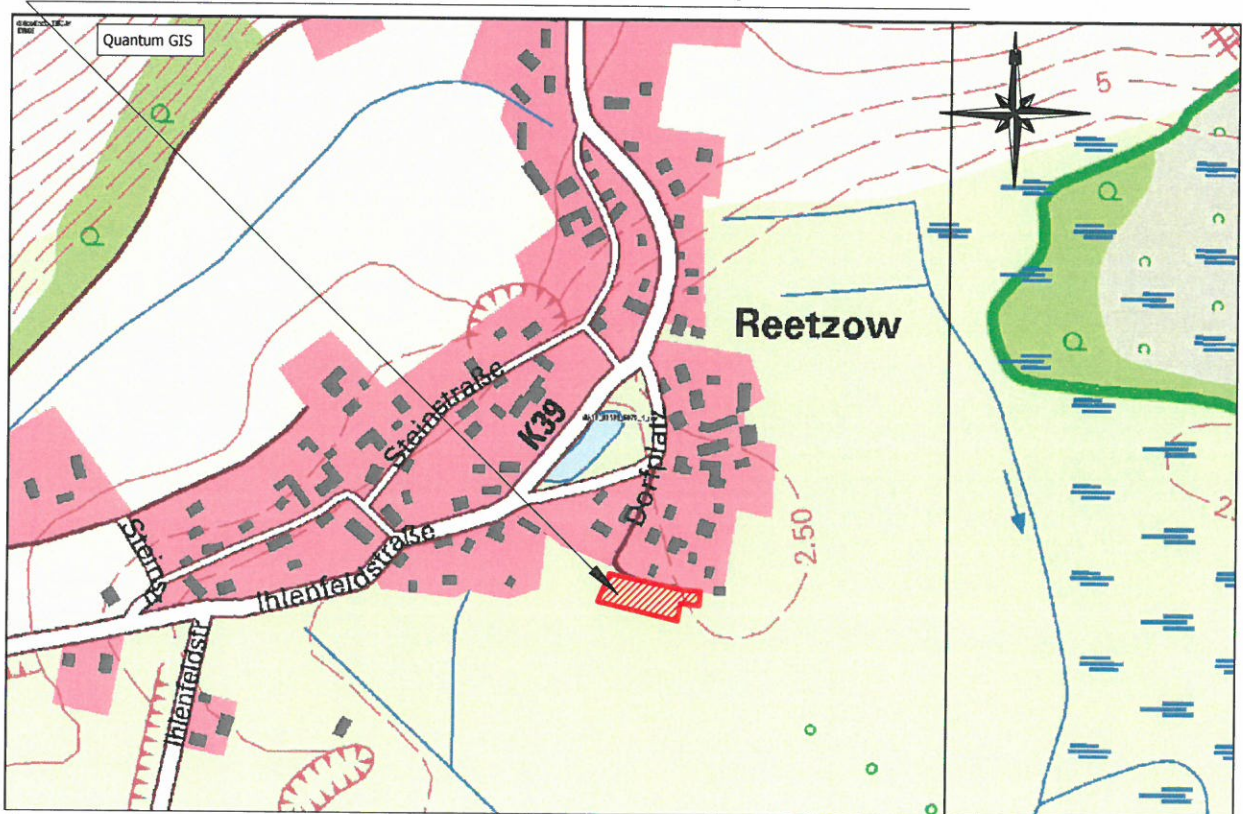
6.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.


Zeplin
Bauamtsleiterin



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Benz
für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“**



Übersichtsplan M 1 : 5000

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 26.10.2017

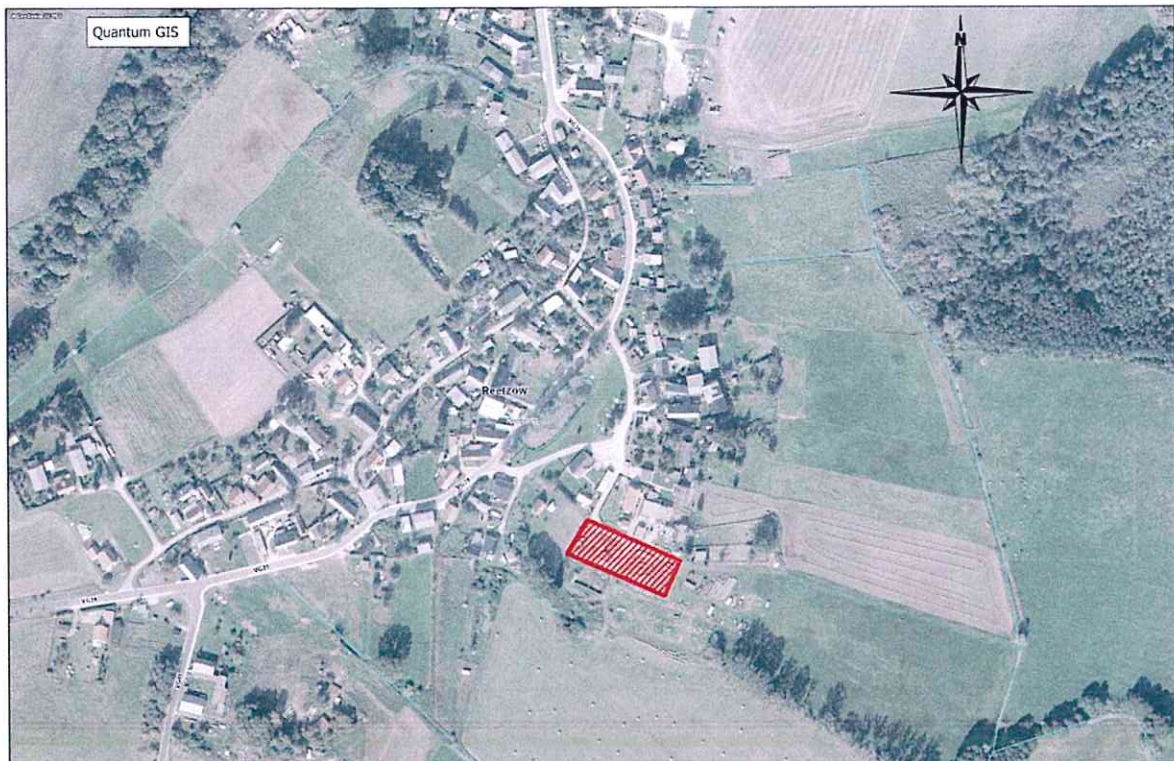


GEMEINDE BENZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 18
für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich
des Dorfplatzes“



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 04.12.2017 - 12.01.2018

ENTWURFSFASSUNG 07 - 2017

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 11
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 5
1.3 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	5 - 8
1.4 Rechtsgrundlagen	8 - 9
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	9 - 11
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	12 - 32
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	12 - 19
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	12 - 14
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14 - 15
2.1.2.1 Grundflächenzahl	14 - 15
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	15
2.1.3 Bauweise	15
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	15 - 16
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	16
2.1.6 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	16 - 17
2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17 - 18
2.1.8 Verkehrsflächen	18
2.1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	18
2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18 - 19
2.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20 - 22
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	20 - 21
2.2.1.1 Fassaden	20
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	21
2.2.2 Einfriedungen	22
2.2.3 Stellflächen für Abfallsammelbehälter	22
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	22

	Seiten
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	22 - 23
2.4 Hinweise	24 - 27
2.4.1 Belange des Denkmalschutzes	24
2.4.2 Belange des Immissionsschutzes	25 - 27
3.0 ERSCHLIESSUNG	28 - 31
3.1 Verkehr	28
3.2 Ver- und Entsorgung	28 - 31
4.0 FLÄCHENBILANZ	32
5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	32 - 36

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Eigentümer der Flurstücke 298 und 300 in der Flur 9, Gemarkung Reetzow, haben an die Gemeinde Benz den Antrag zur Bebauung v. g. Flurstücke mit jeweils einem Wohngebäude als Doppelhaus gestellt.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reetzow und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sie ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung Benz hat mit Beschluss vom 26.05.2016 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ zugestimmt.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Eigentümer der Flurstücke 298 und 300 zu tragen.

Für die Planung haben die Grundstückseigentümer einen Architektenvertrag abgeschlossen.

Die Übernahme der Erschließungskosten durch die Grundstückseigentümer wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Reetzow.

Es wird im Norden und Westen durch die dörfliche Bebauung am Dorfplatz sowie im Osten und Süden durch Grünlandflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teilflächen der Flurstücke 279, 298, 300 und 406 in der Flur 9, Gemarkung Reetzow.

Im Aufstellungsbeschluss war das Flurstück 279 noch nicht berücksichtigt.

Da die Ausweisung von Verkehrsflächen zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählt, wurde das Flurstück 279 im Bereich der geplanten Baugrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

Größe des Plangebietes

Die Gesamtfläche beträgt 3.148 m².

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne von 12-2016 erstellt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 298 und 300 sind in Privateigentum der Antragsteller der Planung.

Bei den Flurstücken 279 und 406 handelt es sich um Wege, die Eigentum der Gemeinde Benz sind.

Zustand der Plangebietsfläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Lagerfläche, die von einem kleinteiligen Wechsel aus ruderalen Vegetationen mit Hochstaudenfluren, niedrig wachsenden Grasvegetationen und offenen Bodenflächen ohne Vegetation gekennzeichnet ist. Gelagert werden landwirtschaftliche Geräte, wie Eggen, Anhänger etc. sowie großflächig Strohballen. Landwirtschaftliche Maschinen werden in diesem Areal nicht abgestellt, sondern sind in den Hofbereichen und Lagerhallen nördlich des Plangebietes untergebracht.

In Bereichen, in denen Kies für den Winterdienst sowie Baumaterialien gelagert werden, erfolgt eine vollständige Überprägung der Böden, so dass hier keine Vegetationen zur Ausbildung kommen.

Nach Aussagen der Grundstückseigentümer wurden die Lagerflächen ursprünglich als Intensivacker genutzt und nachfolgend stillgelegt.

Gehölzbestände kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Auch gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht vorgefunden und sind im Kataster des Landes nicht ausgewiesen.

In den Geltungsbereich wurde ein sich nördlich der Lagerfläche befindender Sandweg eingebunden. Dieser wird in Richtung der Wohnbebauungen und Hoflagen durch eine Ligusterhecke begrenzt.

1.3 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i.d.F. der 2., 3., 6. und 7. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen.

Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 noch nicht in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Planungsabsichten sehen lediglich eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Ortsgefüges vor. Die zusätzlich einbezogene Fläche von rd. 0,31 ha und die auf maximal 4 Wohneinheiten begrenzten Kapazitäten stellen gegenüber der Einwohnerzahl (Gemeinde Benz 2016 - 1091 EW; Ortsteil Reetzow 2016 - 201 EW) eine untergeordnete Erweiterung dar und orientieren sich am Eigenbedarf der Gemeinde.

Die Gemeinde Benz vertritt daher die Auffassung, dass der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Sie wird im Zusammenhang mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes den Flächennutzungsplan mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes Nr. 18 in Übereinstimmung bringen.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Benz liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.
Die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Benz hat sich gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP am Eigenbedarf zu orientieren.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 18.07.2016 (zur Planungsanzeige) und vom 30.03.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Gemäß den Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 14.07.2016 (Planungsanzeige) und vom 28.03.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen.

- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.
Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.
Die ausgewiesenen Wohngebietsflächen werden von einem der Antragsteller des Bebauungsplanes derzeit als landwirtschaftliche Lagerflächen genutzt. Die Lagerkapazitäten können auf andere bereits vorhandene Lagerflächen verteilt werden.
Die Notwendigkeit der Umwandlung wird damit begründet, dass im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung für den Ortsteil Reetzow keine Bauflächen bzw. Verdichtungsflächen zur Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.
Daher soll eine kleine Erweiterungsfläche, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Ortsstruktur und an einem öffentlichen Weg gelegen, entwickelt werden.

Die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Versiegelungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt. Festsetzungen stellen eine homogene Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege

Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits mit den Stellungnahmen zum Vorhaben umfassende Hinweise zu den Belangen des Natur- und Umweltschutzes gegeben, die in der Planaufstellung berücksichtigt werden:

- Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Im Rahmen der Planaufstellung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde die Entscheidung, ob eine Ausnahme vom Landschaftsschutzgebiet erteilt werden kann und das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden darf.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Gutachten erstellt, welches die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Plangebiet ist das potentielle Vorkommen von **Amphibien** möglich. Es gelang eine Sichtbeobachtung des Moorfrosches. Der Dorfteich und der Gothensee stellen potentielle Laichgewässer dar.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum September/Oktober sowie März/April sind um die Baugruben Amphibienschutz-zäune aufzubauen.

Das Gutachten wurde mit den Beteiligungsunterlagen zum Entwurf der Unteren Naturschutzbehörde übergeben.

- Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,5 km zur Ostseeküste und ca. 3,8 km zum Achterwasser/Balmer See. Das Höhenniveau im Plangebiet reicht in den vorgesehenen Baufeldern von 2,4 m über NHN bis 4,5 m über NHN.

Das Bemessungshochwasser beträgt im Bereich der Außenküste 2,90 m über NHN, im Bereich des Achterwassers 2,10 m über NHN.

Eine Hochwassergefährdung für das Plangebiet ist aufgrund der Entfernungen zu den benannten Gewässern und unter Berücksichtigung der Bemessungshochwasser nicht erkennbar. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gemäß der EU- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL). Das sich südlich des Plangebietes befindende Niederungsgebiet zum Gothensee wird entsprechend der benannten Richtlinie als Hochwasserrisikogebiet gelistet.

Dies wurde mit Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 26.01.2017 bestätigt.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Rohstoffsicherung und für Trinkwasserschutz und außerhalb von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Gemeindevertretung Benz hat auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.05.2016 geltenden Rechtslage die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Danach ist gemäß § 2 ff. BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Dementsprechend wurde mit den Vorentwurfsunterlagen von 02-2017 eine Checkliste mit Vorschlag zu Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung vorgelegt.

Am 13.05.2017 ist BauGB- Novelle 2017 in Kraft getreten.

Es wurde u. a. ein zusätzlicher **§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** aufgenommen.

Gemäß § 13 b BauGB sollen befristet bis zum 31.12.2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 18 erfüllt die v. g. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b BauGB.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die mit dem § 13 b BauGB neu eröffnete Möglichkeit eines beschleunigten Planverfahrens auf das Vorhaben anzuwenden, da es sich um ein kleines Gebiet mit einer Fläche von 3.148 m² in unmittelbarer Ortsrandlage handelt, welches der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 18 wird im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b fortgeführt.

Entsprechend § 13a (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken,
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) und
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Benz hat am **26.05.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ gefasst und diesen im „Usedomer Amtsblatt“ am 15.06.2016 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **15.06.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In Abstimmung zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern wurde ein **Vorentwurf mit Stand von 02-2017**, bestehend aus Planzeichnung und Kurzbeschreibung einschl. Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellt.
Die Vorentwurfsunterlagen von 02-2017 wurden mit Anschreiben vom 28.02.2017 den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Die Gemeindevertretung Benz beabsichtigt die mit dem § 13 b BauGB neu eröffnete Möglichkeit eines beschleunigten Planverfahrens auf das Vorhaben anzuwenden und den Bebauungsplan Nr. 18 ab der Entwurfsphase im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b fortzuführen.

- In Auswertung der zum Vorentwurf von 02-2017 eingegangenen Stellungnahmen und der Anpassung an das Verfahren nach § 13b BauGB wurde der **Planentwurf von 07-2017** erarbeitet.
Die Entwurfsunterlagen werden den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 18 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Gemäß § 13a (2) 2. BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*
Der Bebauungsplan unterliegt damit nicht der Genehmigungspflicht und kann nach Satzungsbeschluss bekanntgemacht werden.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der eingerückte *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wird der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. definiert:

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

(1)

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3)

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO für

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*
- 4. Gartenbaubetriebe und*
- 5. Tankstellen*

sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes

Im Vorentwurf von 02-2017 wurde zunächst die Ausweisung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vorgenommen.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Entwurfsfassung wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 18 einer weiteren gebietsbezogenen Beurteilung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation und der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele unterzogen.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch dörfliche Bebauung begrenzt, die von einer Durchmischung von Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung geprägt ist. Angrenzend ist ein Landwirt im Nebenerwerb ansässig. Das Plangebiet liegt somit an einer bereits vorgeprägten Gemengelage, die Vorbelastungen aufweist, die unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes und der Vermeidung von Nutzungskonflikten von Belang sind.

Im Hinblick auf die maßgeblichen gemeindlichen Zielsetzungen wird daher unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festgelegt, den Gebietstyp zu modifizieren und die bisherige Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorzunehmen. Damit wird auch den gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Vorbelastung des Plangebietes besser entsprochen. (siehe Punkt 2.4.2 der Begründung)

Die städtebaulichen Grundziele und die vorgesehene Eigenart des Gebietes werden beibehalten, da gemäß § 4 (1) BauNVO Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen dienen.

Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) 2. und 3. ergänzende Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Ortsrandlage wird jedoch von einer Inanspruchnahme der Nutzungen nicht ausgegangen. Denkbar wären Räume für Freiberufler.

Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit sollen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen werden. Hierzu zählt ausdrücklich auch der Ausschluss von Ferienwohnungen. Durch die Ausschlüsse wird der Gebietscharakter gewahrt und mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Es werden zwei Grundstücke (Teilflächen der Flurstücke 298 und 300) zur Errichtung mit jeweils einem Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Derzeit geplant ist eine Bebauung mit jeweils einem Doppelhaus. Je nach Bedarf können die Grundstücke jedoch auch nur mit je einem Einzelhaus bebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, in denen die geplante Wohnbebauung vorgenommen werden darf.

Für Einzelhäuser wird maximal eine Wohneinheit und für Doppelhäuser maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Nach Umsetzung der Planung können somit maximal 4 Wohneinheiten entstehen.

Um eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Fassaden-, Dach- und Freiflächengestaltung festgelegt.

Die Erschließung ist verkehrs- und medienseitig über die öffentliche Straße „Am Dorfplatz“ (Flurstück 279) gesichert.

Die Grundstücke sollen an einer Stichstraße gebaut werden, für die im Bereich des Plangebietes noch keine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr vorhanden ist. Daher stellt der Eigentümer des Flurstückes 300, östlich an die Bebauung angrenzend, einen bisher als Lagerfläche genutzten Bereich zur Ausweisung für eine Wendeanlage zur Verfügung.

Das gemeindliche Flurstück 406 liegt zwischen den Flurstücken 298 und 300 und wurde daher in den Geltungsbereich einbezogen. Es wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung festgelegt, um für die rückwärtig der Straße „Am Dorfplatz“ gelegenen, landwirtschaftlich genutzten, Grundstücke die gesicherte Erschließungsstrasse darzustellen.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Laut § 8 (2) Satz 2 Landesbauordnung M-V gilt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes soll verzichtet werden, da nördlich des Plangebietes am Dorfplatz ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, der mitgenutzt werden kann.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

2.1.2.1 Grundflächenzahl **(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,4 werden somit zugelassen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde gemäß § 16 (2) 3. BauNVO die Geschossigkeit mit *einem Vollgeschoss (I)* als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit wurde entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet getroffen. Die Geschossigkeit korrespondiert mit der maßgeblichen umgebenden Ortbebauung.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die *offene Bauweise (o)* gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sollen *ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED)* zugelassen werden, um die Einfügung in die bestehende Ortsstruktur zu gewährleisten.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Untersetzt werden die Regelungen zur Bauweise durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Bei der Bebauung der Einzelgrundstücke ist die Einhaltung der gemäß der §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V vorgeschriebenen Abstandsflächen zu beachten.

Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig. Zur Umsetzung der Planungsabsichten werden folgende zusätzliche Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

(1)

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.

(2)

Nichtüberdachte Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzung gemäß Absatz (1) soll zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen.

Überschreitungen gemäß Absatz (2) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherren ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen einzuräumen.

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke bei Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte wird mit 500 m² festgesetzt.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich angepasst.

Die Grundstücksgröße orientiert sich an der ortstypischen Grundstücksaufteilung und dient der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet.

Die Festsetzungen werden durch die Einschränkungen zur Bauweise und zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

2.1.6 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In § 23 (5) BauNVO ist festgelegt:

„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner. Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen und Garagen sollen die Festlegungen des § 23 (5) BauNVO auf das Plangebiet angewendet werden.

2.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In Einzelhäusern ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

In Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Dauerwohnung zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude entspricht dem für die Gemeinde üblichen Besatz. Sie soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann.

Die Festlegungen zur Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 3. und zur offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern untersetzen diese Planungsabsicht.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen somit die Realisierung von maximal 4 Wohneinheiten im Plangebiet.

2.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Daher wurde das Flurstück 279 im Bereich der geplanten Baugrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche mit dem Planzeichen 6.1 der PlanzV gekennzeichnet.

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde mit der Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanzV) von den angrenzenden privaten Grundstücken klar abgegrenzt.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

2.1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Vorfeld hinsichtlich des Bestandes abgefragt.

Nach den vorliegenden Informationen befindet sich lediglich eine Trinkwasserleitung im Geltungsbereich des Plangebietes.

Die Leitungstrassierung wurde entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ mit dem Planzeichen 8 der PlanzV in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende unbelastete Regenwasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und reguliert die Grundwasserneubildung. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Zur Abgrenzung der Grundstücke zur freien Landschaft als Windschutz und als landschaftsbildfördernde Maßnahme wird folgende Empfehlung im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt „2. Gestalterische Empfehlungen“ formuliert:

Zur südlichen Abgrenzung der Baugrundstücke wird zur Eingrünung und als Windschutz die Pflanzung von freiwachsenden mehrreihigen Hecken empfohlen, die sich aus überwiegend heimischen Gehölzarten zusammensetzen.

2.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

L

Auf der mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

GFL

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Über die nördliche Spitze der geplanten Parzelle 1 verläuft eine Trinkwasserleitung. Zur Sicherung des Leitungsbestandes wird für die Leitungstrasse ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ festgesetzt.

Die Straße „Am Dorfplatz“ stellt sich derzeit im Bereich des Plangebietes als Stichweg ohne Wendeanlage dar.

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 300, östlich an die Bebauung angrenzend, soll eine Wendeanlage mit einem Radius von 9 m angelegt werden, um insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr ein ungehindertes Wenden zu ermöglichen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Es handelt sich um ein Gebiet, welches durch die nördlich angrenzende dörfliche Bebauung vorgeprägt ist.

Bei der Festsetzung der Gestaltungsvorschriften wurde die Bestandsituation berücksichtigt und Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die eine städtebauliche Aufwertung und eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsbild gewährleisten.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen bietet den künftigen Bauherren aber auch ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen sowie
- auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen

(2)

Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung sind typisch für die Bebauung in Reetzow. Sie bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudegestaltung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Reglementierung für Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen vermeidet eine nicht gewollte gestalterische „Unruhe“ innerhalb des Plangebietes.

Vorschriften für Carports und Nebengebäude sollen nicht erlassen werden, da es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

1.2 Dachformen und Dachneigung

(1)

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 30° und maximal 45°.

(2)

Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.3 Dacheindeckung

(1)

Für die Wohngebäude sind ausschließlich Ziegeleindeckung in Rot, Rotbraun und in Anthrazit zulässig.

Für Wintergärten werden zusätzlich Glaskonstruktionen zugelassen.

(2)

Doppelhäuser sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.

Mit den Regelungen zur Dachgestaltung i. V. m. der festgesetzten eingeschossigkeit möchte die Gemeinde die Einfügung der geplanten Bebauung in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sicherstellen.

Die zulässigen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab.

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen nicht zugelassen werden, da es sich nicht um für Reetzow typische Eindeckungsarten handelt und desweiteren bei Rohreindeckung an die Löschwasserversorgung erhöhte Anforderungen zu stellen wären.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Festsetzungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

2.2.2 Einfriedungen **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

Für die Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straße „Am Dorfplatz“ sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune mit vorgesetzter Begrünung, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Vorschriften für die Gestaltung der Einfriedungen sollen auf die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksseite, d. h. zur Straße „Am Dorfplatz“ begrenzt werden.

Die Gestaltungsvorschriften sollen den für Reetzow typischen offenen Charakter der Vorgärten betonen.

2.2.3 Stellflächen für Abfallsammelbehälter **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass diese von der öffentlichen Straße „Am Dorfplatz“ nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes auszuschließen.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten **(§ 84 LBauO M-V)**

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. (Punkte 2.2.1-2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Gutachten erstellt, welches die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Das Gutachten wurde mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf der Unteren Naturschutzbehörde übergeben.

Im Plangebiet ist das potentielle Vorkommen von **Amphibien** möglich. Es gelang eine Sichtbeobachtung des Moorfrosches. Der Dorfteich und der Gothensee stellen potentielle Laichgewässer dar.

Die Niederungsbereiche südlich des Plangebietes sowie die Ufergehölze sind zudem ein günstiges terrestrisches Habitat für Amphibien.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum September/ Oktober sowie März/ April sind um die Baugruben Amphibienschutzzäune aufzubauen.

Im Plangebiet kann das Vorhandensein potentieller Fledermausquartiere ausgeschlossen werden. Die Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat für **Fledermäuse** ist wahrscheinlich. Hier sind Arten, wie die Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Mückenfledermaus, die im Siedlungsbereich und auf der Insel Usedom häufig vorkommen, zu erwarten.

Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitate als Brutplätze für **Vögel** auf. Als Nahrungsgäste kommen Vogelarten vor, die für den Siedlungsbereich typisch und wenig störungsempfindlich sind. Auswirkungen auf die Vogel- Populationen infolge der geplanten Bebauung sind nicht zu erwarten.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen zu vermeiden, sind während der Haupt- Wanderungszeiten von Amphibien, das betrifft den Zeitraum September/Oktober sowie März/April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange des Denkmalschutzes

Es sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 09.03.2017 bzw. des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 28.03.2017 (Vorentwurf von 02-2017) werden in der Planung die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Um die Belange des Denkmalschutzes klarzustellen, wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 1 entsprechende nachrichtliche Hinweise aufgenommen:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2.4.2 Belange des Immissionsschutzes

In sinngemäßer Anwendung des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an einer bereits vorgeprägten Gemengelage, die Vorbelastungen aufweist, die unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes und der Vermeidung von Nutzungskonflikten von Belang sind.

Daher wurde vorwiegend aus städtebaulichen Gründen die Nutzungsart gegenüber dem Vorentwurf von 02-2017 von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Damit wird auch den folgenden Hinweisen aus der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 27.03.2017 zum Vorentwurf von 02-2017 gefolgt:

„Die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen werden als reines Wohngebiet ausgewiesen, die Baugebietskategorie mit den höchsten Schutzansprüchen und sehr strengen gesetzlichen Orientierungswerten für Lärm. Ich weise daraufhin, dass trotz dieser Ausweisung von den zukünftigen Eigentümern rechtlich gewisse Überschreitungen hinzunehmen sind, da sich die Bauflächen am Ortsrand im Übergang zum Außenbereich befinden.

In der weiteren Planung sollten genauere Aussagen zum, durch die Landwirtschaft, verursachten Lärm getroffen werden, der vorgelegte Text weist widersprüchliche Angaben diesbezüglich auf. Auf Seite 8 wird unter der Rubrik „Immissionsbelange“ dargelegt, dass keine relevanten landwirtschaftlichen Emittenten im unmittelbaren Planumfeld vorhanden sind. Auf der Seite 2 (Punkt 3) wird hingegen berichtet, dass sich zurzeit auf den Flurstücken eine landwirtschaftliche Lagerfläche befindet. Die Maschinen werden nach eigenen Angaben auf dem Hofbereich nördlich des Plangebietes abgestellt. Es ist also durchaus mit landwirtschaftlich verursachtem Lärm zu rechnen. Weiterhin ist anzunehmen, dass das Flurstück 406 zurzeit und auch zukünftig als Zuwegung für die landwirtschaftlichen Maschinen zu den angrenzenden Grün- und Ackerflächen genutzt wird.

In Anbetracht des oben dargelegten Sachverhalts sind Aussagen dahingehend zu treffen, ob die Einhaltung der Orientierungswerte für Lärm zu jederzeit gegeben ist, es wird empfohlen ggf. eine andere Gebietseinstufung nach §1 Abs.2 Baunutzungsverordnung zu wählen.

Die Planung sieht somit nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet vor, welches im Norden und Westen durch dörfliche Bebauung sowie im Süden und Osten durch Grünlandflächen begrenzt wird.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Planung wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Diese betragen:

	DIN 18005	16. BImSchV
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	45 dB(A)	bzw. 49 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	55 dB(A).	bzw. 59 dB(A)

Die zurzeit im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Lagerflächen entfallen mit Umsetzung der Planung.

Die Abstellflächen für landwirtschaftliche Maschinen auf einer nördlich angrenzenden Hoffläche werden von einem Landwirt im Nebenerwerb genutzt, so dass es sich um eine geringe Fahrzeuganzahl handelt und diese, ebenso wie der Weg zwischen den Wohnbauparzellen (Flurstück 406), nur jahreszeitlich bedingt genutzt werden.

Eine signifikante Beeinträchtigung durch Lärm ausgehend von der vorhandenen Umgebungsbebauung bzw. den landwirtschaftlichen Nutzungen auf das geplante Wohngebiet ist daher nicht zu befürchten.

Aufgrund der in geringer Anzahl festgesetzten Wohnbaukapazitäten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Die Straße „Am Dorfplatz“ fungiert als Wohnanliegerweg.

Während der Bauphase ist durch die Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Mit der Gemeinde Benz sind im Rahmen des Bauanlaufes die notwendigen Detailabsprachen durchzuführen.

Bodenschutz

Mit Stellungnahme vom 14.07.2016 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

Zur Nutzung der Flächen in der Vergangenheit wurde mit dem betroffenen Landwirt Rücksprache genommen.

Kontaminationen des Bodens können ausgeschlossen werden, da die Fläche früher als Acker und in den letzten Jahren lediglich als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte, wie Eggen, Anhänger etc. sowie großflächig für Strohballen genutzt wurde.

Der Landkreis Vorpommern- Greifswald, Sachbereich Bodenschutz hat im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen von 02-2017 mit Stellungnahme vom 28.03.2017 ergänzend mitgeteilt:

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Entsprechend den Ausführungen des Planungsbüros wird das Planungsgebiet derzeit als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte, wie Eggen, Anhänger und Strohballen genutzt.

Zuvor erfolgte eine ackerbauliche Nutzung der Flächen. Landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen werden hier nicht abgestellt, so dass eine mögliche Bodenkontamination mit Ölen und Schmierstoffen nicht eintreten kann.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine orientierende Bodenuntersuchung gefordert.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Der Ortsteil Reetzow befindet sich westlich der B 111 und nördlich der B 110.

Die Anbindung an die Bundesstraßen ist über die Kreisstraßen 35 und 39 gewährleistet.

Die Kreisstraße 39 innerhalb der Ortsdurchfahrt Reetzow wird als Ihlenfeldstraße bezeichnet.

Im Zentrum des Ortes Reetzow liegt der Dorfteich, dessen Umfahrung als Straße „Am Dorfplatz“ bezeichnet wird.

Die Erschließung des Plangebietes ist über einen Stichweg der Straße „Am Dorfplatz“ (Flurstück 279) gesichert.

- Innere Erschließung

Das Flurstück 279 wurde im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Wegeabschnitt am Plangebiet ist unbefestigt, aber gut befahrbar.

Die Straße „Am Dorfplatz“ stellt sich im Bereich des Plangebietes als Stichweg ohne Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr dar.

Daher stellt der Eigentümer des Flurstückes 300, östlich an die Bebauung angrenzend, einen bisher als Lagerfläche genutzten Bereich zur Ausweisung für eine Wendeanlage mit einem Radius von 9 m zur Verfügung.

- Ruhender Verkehr

Gemäß § 49 (1) LBauO MV sind auf den jeweiligen Grundstücken Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden im Vorfeld hinsichtlich des Bestandes abgefragt.

Folgende Informationen liegen bereits vor:

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Auszug Stellungnahmen vom 30.01.2017 und 28.02.2017)

„Gegen die geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.“

Im Plangebiet befindet sich kein Bestand.

- **E.ON edis AG**

(Auszug Stellungnahmen vom 19.01.2017, 10.02.2017 und 24.04.2017)

„Momentan befinden sich keinerlei Anlagen unseres Unternehmens in dem angezeigten Geltungsbereich.

Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie muss voraussichtlich unter erhöhten Aufwendungen erweitert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostengabote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

- i. A. Verbundnetz Gas AG**

(Auszug Stellungnahmen vom 03.02.2017 und 17.03.2017)

„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.“

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 13.03.2017)

Der Versorger teilte mit, dass gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 18, „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“ keine Einwände bestehen. „Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon-Nr. 03834/8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich im Plangebiet kein Leitungsbestand befindet.

Im angrenzenden Straßenbereich am Dorfplatz sind Niederdruckleitungen vorhanden.

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

- „Insel Usedom“**

(Auszug Stellungnahmen vom 14.03.2017 und 10.04.2017, Mail vom 04.04.2017)

„Im Ergebnis unserer Prüfung teilen wir Ihnen folgendes mit:

Trinkwasser:

Über die Fläche des Geltungsbereiches verläuft eine zu Gunsten des Zweckverbandes gesicherte Trinkwasserversorgungsleitung. Diese versorgt die umliegenden Grundstücke mit Trinkwasser und darf nicht überbaut werden. Eine Umverlegung der Leitung (PE-HD 63x5,8) wäre auf Kosten des Verursachers (Grundstückseigentümer) möglich. Auch ein Anschluss an die vorhandene Leitung kann auf Antrag erfolgen. Die genaue Lage der Leitung sollte im Vorfeld, in etwa durch Suchschachtungen, ermittelt werden.

Abwasser:

Die Ortslage ist nicht durch die öffentliche leitungsgebundene Abwasserbeseitigungseinrichtung erschlossen. Daher muss die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Abwassers über private abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen erfolgen. Die Genehmigung zum Bau einer privaten Abwasseranlage erteilt die untere Wasserbehörde. Bei der Genehmigung, Herstellung und dem Betrieb der Grundstücksabwasseranlage ist der extrem flurnahe Grundwasserstand zu beachten.

Grundsätzlich regelt die Wasserversorgungssatzung und die Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- die Erschließung von Grundstücken. Eine aktualisierte Fachplanung mit dem Überarbeitungsstand November 2010 bestätigt die „vorzugsweise“ zentrale Erschließung der Ortslage Reetzow als nachhaltigste und wirtschaftlichste Möglichkeit der Abwasserbeseitigung. Die Verbandsversammlung hat am 06.07.2015 die Umsetzung der Variante 1 des Abwasserbeseitigungskonzeptes mit der Erschließung der Ortslagen und zentralen Anschluss an die leitungsgebundene Abwasseranlage für das Entsorgungsgebiet IV Ost beschlossen. Der Beschluss beinhaltete nicht die Aufforderung für eine Objektplanung und legt keinen Termin der Umsetzung fest.“

Auf Grundlage einer Suchschachtung konnte durch den Versorger der Trassenverlauf der Trinkwasserleitung im Bereich des Plangebietes ermittelt werden. Nur über die nördliche Spitze der geplanten Parzelle 1 verläuft eine Trinkwasserleitung. Es handelt sich um den Randbereich des Grundstückes außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen. Für die Leitungstrasse wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ festgesetzt.

Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Abwassers hat bis zur Fertigstellung der zentralen Entwässerung über private abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen zu erfolgen. Die Grundstückseigentümer haben die erforderlichen Genehmigungen zum Bau der privaten Abwasseranlagen einzuholen.

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert wird.

Im Text (Teil B) ist hierzu unter Hinweise im Punkt „3. Hinweise zur Regenentwässerung“ dargestellt:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

- **Löschwasserbereitstellung**

Das Amt Usedom Süd hat mit Stellungnahme vom 07.03.2017 mitgeteilt, dass es „seitens der Freiwilligen Feuerwehr Benz zum Bebauungsplan bezüglich der Löschwasserversorgung keine Bedenken gibt, da das Plangebiet in Nähe des Dorfteiches liegt und ausreichend Hydranten vorhanden sind.

Diese Stellungnahme wurde mit Herrn Teetzen, dem Wehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Benz am 06.03.2017 abgesprochen.“

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Auf Flurstück 300 ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 9 m ausgewiesen, die den Entsorgungsfahrzeugen das Wenden ermöglicht.

Stellplätze für Abfallsammelbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Plätze für Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 anzulegen.

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung der Grundstückseigentümer der Flurstücke 298 und 300 für die Ver- und Entsorgung wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.0 FLÄCHENBILANZ (überschlägig)

Geltungsbereich		3.148 m ²
davon		
- Wohngebiet		2.628 m ²
- Teilfläche aus Flurstück 298	1.083 m ²	
Parzelle 1	569 m ²	
Parzelle 2	514 m ²	
- Teilfläche aus Flurstück 300	1.119 m ²	
Parzelle 3	583 m ²	
Parzelle 4	536 m ²	
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Flurstück 406	183 m ²	
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Flurstück 300	243 m ²	
- öffentliche Verkehrsfläche Flurstück 279		520 m ²

5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 11.04.2017)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Als örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde der Landkreis Vorpommern - Greifswald beteiligt. Es wurden keine relevanten Hinweise vorgebracht.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
(Stellungnahme vom 06.03.2017)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.“

Vom Katasteramt des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstehungnahmen vom 14.07.2016 (Planungsanzeige) und vom 28.03.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die

Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die bei der Beräumung des Grundstückes anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.

Wie den Planungsunterlagen entnommen werden kann, ist für das Plangebiet eine Wendeanlage erforderlich.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.“

Die Wendeanlage wurde mit einem Radius von 9 m festgelegt, so dass für die Müllfahrzeuge ein Wenden ohne Rückwärtsfahren ermöglicht wird.

- Sachbereich Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise bei der späteren Bebauung zu:

Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV.

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere bei der eventuellen Planung von haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Weiterhin sind gem. der § 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.“

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. (A)

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wegener, 038 34/8760 3260). (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Sofern der Bau einer Abwasseranlage (Kleinkläranlage) vorgesehen ist, ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartner: Frau Krüger, Tel. 038 34/8760 3254). (A)“

Der Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ wird im Verfahren beteiligt.

- Sachgebiet Verkehrsstelle

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan-Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei der Anlage von Straßen berücksichtigt wird, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben,
- dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen."

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Benz in der Begründung fortgeschrieben.

Benz im Juli 2017

Der Bürgermeister