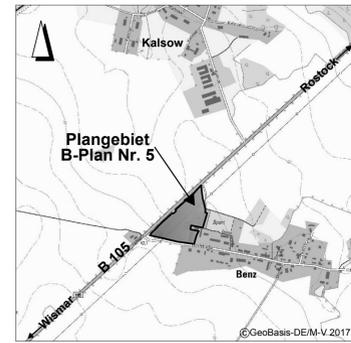


# SATZUNG DER GEMEINDE BENZ

## über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Benz  
Gemarkung Benz  
Flur 1



Übersichtsplan



**PLANGRUNDLAGE**  
Vermessungsbüro: Christopher Sohn, Poeler Straße 96, 23970 Wismar  
gemessen: Januar 2018  
bearbeitet: 8. bis 11. Januar 2018  
Lagebezug: ETRS 89UTM  
Höhenbezug: DHHN 92

| Nutzungsschablone              |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Bereich mit Zweckbestimmung    | Zahl der Vollgeschosse |
| Bauweise                       | GH max - Gebäudehöhe   |
| 1 Mehrzweckhalle               | I                      |
| a                              | GH max = 10,00 m       |
| 3 Stall- und Freigehege        | I                      |
| o                              | GH max = 6,00 m        |
| 5 Gästebetreuung               | I                      |
| o                              | GH max = 7,50 m        |
| 2 Bewegungsanlage              | I                      |
| o                              | GH max = 6,00 m        |
| 4 Unterstell- und Lagergebäude | I                      |
| a                              | GH max = 6,00 m        |
| 6 Reitplatz                    | I                      |

### Textliche Hinweise

**Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 1.432 m<sup>2</sup> EFA erfolgt durch Inanspruchnahme eines Öko-Kontos in der betroffenen Landschaftszone bzw. durch Kompensationsmaßnahmen. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

**Bodendenkmale**  
Der Beginn von Erdarbeiten ist 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.

**Verhalten bei Zufallsfunden:**  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Gewässerschutz**  
Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen nicht zulässig.

**Alltlasten / Abfall / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Alltast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.  
4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, Holzarten und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.  
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

### Planzeichenerklärung

| Planzeichen       | Erläuterung   | Rechtsgrundlagen                 |
|-------------------|---|----------------------------------|
| <b>I</b>          | <b>Festsetzungen</b>  |                                  |
|                   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB              |
| <b>SO</b>         | <b>Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Pferdehof</b>  | § 11 (1) BauNVO                  |
| <b>GRZ 0,6</b>    | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9 (1) Nr. 1 BauGB              |
| <b>I</b>          | <b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</b>   | § 16 (2) Nr. 3 BauNVO            |
| <b>GH max</b>     | <b>Gebäudehöhe als Höchstmaß</b>  | § 16 (2) Nr. 4 BauNVO            |
| <b>42,00 m</b>    | <b>Untere Bezugshöhe in m über NHN System DHHN 92</b>   |                                  |
| <b>O</b>          | <b>Bauweise, Baugrenzen</b>   | § 9 (1) Nr. 2 BauGB              |
| <b>a</b>          | <b>abweichende Bauweise</b>   | § 22 (1) BauNVO                  |
| <b>—</b>          | <b>Baugrenze</b>  | § 23 (1) BauNVO                  |
| <b>—</b>          | <b>Verkehrsflächen</b>  | § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB     |
| <b>—</b>          | <b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Fuß- und Radweg</b>  |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Ein- und Ausfahrt</b>  |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>   | § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB     |
| <b>—</b>          | <b>Oberirdische Leitungen</b><br>hier: 110 kV - Freileitung mit Schutzbereich   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Unterirdische Leitungen</b><br>hier: FGL - Ferngasleitung DN 500 - mit Schutzbereich sowie Kabelschutzrohranlage mit einseitigen LWL-Kabel RR - Regenwasserkanal                           |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Grünflächen (privat)</b>   | § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB     |
| <b>—</b>          | <b>Pferdeauslauf- und Bewegungsfläche mit variabel angeordneten mobilen Laufflächen und Schutzrichtungen für Pferde - 3 Laufflächen je ca. 10 x 10 m - 3 Schutzruten/-dächer ca. 6 x 10 m</b> |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>   | § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB |
| <b>—</b>          | <b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Erhalten von Bäumen</b>  | § 9 (1) Nr. 26 BauGB             |
| <b>—</b>          | <b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b>  | § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB     |
| <b>—</b>          | <b>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</b><br>hier: Gewässerandrängen gem. § 38 WHG M-V Gewässer II. Ordnung - Graben 11:0/10/8/1/1/3                                  |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Graben</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Regenwasserrückhaltebecken</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Sonstige Planzeichen</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>  | § 9 (7) BauGB                    |
| <b>—</b>          | <b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</b>  | § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO      |
| <b>—</b>          | <b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b><br>hier: Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Ferngasleitung (FGL)  | § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB     |
| <b>II</b>         | <b>Darstellung ohne Normcharakter</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Flurstücksgrenze</b>   |                                  |
| <b>z.B. 26/12</b> | <b>Nummer des Flurstückes</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Geländehöhepunkt über NHN, Höhenbezug DHHN 92</b>  |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Böschung</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>vorhandene Gebäude und baul. Anlagen</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Einfriedung</b>  |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m</b>   |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Löschwasserentnahmestelle</b>  |                                  |
| <b>—</b>          | <b>Abbruch und Entsiegelung baul. Anlagen im Bereich des ehemaligen Imbiss</b>  |                                  |

### Teil B - Text

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**1.1 Baugebiet gemäß § 1(3) BauNVO**  
SO - Sonstiges Sondergebiet - gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“

**1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§11 (2) BauNVO)**  
Das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet dient zu Zwecken der Errichtung und des Betriebes eines Pferdehofes.

Zulässig sind 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 Fahrradausrüstern

BEREICH 6 - REITPLATZ  
Errichtung und Nutzung eines offenen Reitplatzes mit einer Größe von ca. 20 m x 40 m und einer Pferdewaschanlage (Schwemme)

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Gebäudehöhe bzw. die 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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt festgesetzte absolute Höhe von 42,00 m ü. NHN im System DHHN 92.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen festgesetzt. Bei festgesetzter abweichender Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

**4. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO**  
Einfriedungen des Pferdehofes sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das vorhandene Regenrückhaltebecken abzuliefern.

**II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**6. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

6.2 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

6.3 **Umwandlung von versiegelter Fläche zu extensivem Grünland**  
Die baulichen Anlagen des ehemaligen Imbissstandes mit Parkplatzfläche im Südwesten des Planungsbereiches sind abzubauen, die Flächen zu entsiegeln und als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln.

6.4 **Anlage von Feldhecken**  
Entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes sind zwei Feldhecken  
+ im Süden - 7 m breit  
+ im Nordosten - 6 m breit  
zu pflanzen.

6.5 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme Bauzeilenregelung zugunsten der Gebäudebrüter und Fledermäuse**  
Der Abriss des ehemaligen Imbissgebäudes hat außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 31.10. zu erfolgen oder der Nichtbesatz durch Gebäudebrüter und Fledermäuse wird durch eine geeignete Fachkraft nachgewiesen.

**Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz"**

**Präambel:**

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) der Kommunaverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Benz über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz" in Benz für das Gebiet der Gemarkung Benz, Flur 1, Flurstücke Nr. 12/2, und 26/12 sowie einer Teilfläche aus 26/7 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text erlassen.

**Verfahrensvermerk:**

|    |  |                          |
|----|--|--------------------------|
| 1  | Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...08.11.2017...   |                          |
| 2  | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 3  | Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...04.05.2018... beteiligt worden.  |                          |
| 4  | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 5  | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ...18.04.2018... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...23.05.2018... bis zum ...02.07.2018... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgeteilt.  |                          |
| 6  | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 7  | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...04.05.2018... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.   |                          |
| 8  | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 9  | Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.   |                          |
| 10 | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 11 | Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumt., nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.   |                          |
| 12 | Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:<br>• dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind<br>• welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,<br>• dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,<br>• dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können<br>in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> .   |                          |
| 13 | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 14 | Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.   |                          |
| 15 | Wismar, den  | Leiter des Katasteramtes |
| 16 | Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  |                          |
| 17 | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 18 | Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  |                          |
| 19 | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 20 | Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausfertigt.  |                          |
| 21 | Benz, den  | Der Bürgermeister        |
| 22 | Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.<br>Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a><br>In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung<br>• der Verletzung von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und<br>• der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.<br>Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.<br>Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt. |                          |
| 23 | Benz, den  | Der Bürgermeister        |

**Gemeinde Benz**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Pferdehof Benz"**

