

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Dargen

### Beschlussvorlage

GVDa-0219/22

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 24.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Dargen (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dargen beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem Entwurf der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz zu zustimmen.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat am 30.08.2022 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen zur Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit geprüft und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Dargen wird um Ihre Stellungnahme zum Entwurf der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz gebeten. Fassung vom 07-2022.

### Anlage/n

1	Begründung 1. Erg. und 3. Aen BP 12 Balm (öffentlich)
2	B-Plan_2022-07-18 (öffentlich)
3	Orthofoto BP12 Ausschnitt 1.Erg&3.Änd (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Dargen	9						

**- ENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 1. ERGÄNZUNG UND 3.  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 „AM BALMER  
SEE“ DER GEMEINDE BENZ; OT BALM**

---

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz  
(B. Sc.)  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

---

Datum: 18.07.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Begründung zur Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm**

- 0 Vorbemerkungen**
- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planungsänderung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planungsänderung
  - 2.2 Aufstellungsverfahren
  - 2.3 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung
  - 2.4 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Bebauungskonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Sonstige Belange
  - 5.7 Flächenbilanz

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## **Begründung zur Satzung über die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm**

### **0 Vorbemerkungen**

Die nachfolgende Begründung beinhaltet die Angaben zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm.

Die Angaben in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm sowie in den bereits vorgenommenen Änderungsverfahren sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Ergänzungs- und Änderungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung betreffen, weiterhin maßgebend und zu beachten.

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm wird auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);



## **2 Anlass der Planungsänderung**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planungsänderung**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm ist mit Ablauf des 23.05.2012 in Kraft getreten.

Entlang des Balmer Sees sind verschiedene Gebäude und bauliche Anlagen, überwiegend im Zusammenhang mit einer wassersportlichen Nutzung entstanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ beabsichtigt die Gemeinde Benz die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung entlang der Uferzone am Balmer See.

Die Gemeinde Benz möchte diesen Bereich touristisch und wirtschaftlich stärken und aufwerten. Es handelt sich größtenteils um Grundstücke, die mit älteren Bungalows bebaut sind, die dem heutigen Stand eines Wochenendhauses nicht mehr genügen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 soll diesen Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die Grundstücke städtebaulich aufzuwerten, ohne dass die oberhalb gelegene Bebauung gestört und das Ortsbild und der schöne Blick auf den Balmer See beeinträchtigt werden.

Mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen für eine Bebauung für wassersportliche und touristische Nutzungen und für Wochenend- und Bootshäuser wird dem vorliegenden Bedarf der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm entsprochen. Eine touristische Entwicklung und eine wirtschaftliche Stärkung des Gemeindegebietes werden gefördert.

Mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Auf dem Flurstück 313, Flur 4 der Gemarkung Benz befindet sich hinter dem vorhandenen Wohngebäude derzeit eine alte Scheune, die nicht mehr genutzt wird. Die Scheune soll abgebrochen werden, um auf dieser Fläche die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage als Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen.

Das Scheunengebäude befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12. Zur Schaffung einer klaren planungsrechtlichen Situation im Hinblick auf die geplante Bebauung und deren Nutzung wird das Flurstück 313, Flur 4 der Gemarkung Benz vollständig in den Geltungsbereich der aufzustellenden 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 integriert.

Mit der 1. Ergänzung und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm soll ein reines Wohngebiet, welches ausschließlich dem dauerhaften Wohnen dient, ausgewiesen werden.

Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren“.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht über die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm erforderlich.

Mit der 1. Ergänzung und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses
- Sicherung der bestehenden Bausubstanz
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortsteils

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Die planungsrechtlichen Erfordernisse sollen mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Ort Balm gewährleistet werden.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor.

## **2.2 Aufstellungsverfahren**

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB ebenso für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dient der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Die zeitlich begrenzt bis zum 31.12.2024 eingeführte Bebauungsplanart nach § 13 b BauGB soll dazu dienen, begrenzt Flächen im Außenbereich bis zu einem Umfang von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO der Wohnnutzung zuführen zu können.

Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB muss sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 30 Abs. 1 und 2 sowie § 34 BauGB anschließen.

Es besteht bei der Abgrenzung eines Plangebietes keine Verpflichtung, auch Flächen des bisherigen Innenbereichs in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich räumlich oder rechnerisch einzubeziehen. Demnach ist durch einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Arrondierung des Innenbereichs um bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und damit um ein Plangebiet von bis zu 3 ha im beschleunigten Verfahren möglich.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung zulässig.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist an die entsprechenden Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gebunden.

Demnach darf das Bauleitplanverfahren kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchführen zu können.

Aufgrund nicht zu erwartender Umweltbeeinträchtigungen werden keine weiterführenden Untersuchungen hinsichtlich der Umweltbelange durchgeführt.

Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Gemeinde im beschleunigten Verfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verfahrenstechnische Vereinfachungen nutzen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

Bei Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> werden die Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht ausgleichspflichtig angesehen. Folglich ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht erforderlich.

### **2.3 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung**

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren ergänzt und geändert. Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung ergänzt. Dazu wird das Flurstück 313 der Flur 4, Gemarkung Benz vollständig miteinbezogen.

Die festgesetzte Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bootshäuser“ in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird geändert zu einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses und die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes geschaffen werden.

Für die geplante bauliche Maßnahme und für die Sicherung der Bestandsgebäude werden neue Baufelder ausgewiesen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm erforderlich.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2., 3., 6., 7. und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Änderungsbereich als Sondergebiet „Bootshäuser“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Der zu ergänzende Bereich ist als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm wird nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Sondergebiet „Bootshäuser“ gemäß § 11 BauNVO, welches im Änderungsbereich ausgewiesen ist, wird geändert. Es wird neu als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt und somit an den Ergänzungsbereich angepasst. Dementsprechend bleibt die Ausweisung als Wohnbaufläche in dem Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehen.

Gemäß § 13 b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ist im Wege der Berichtigung, ohne Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, anzupassen.

Die Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

## **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz liegt im östlichen Bereich der Ortschaft Balm. Für den Ortsteil stellt es im vorgesehenen Planbereich die östliche Begrenzung entlang des Balmer Sees dar. Balm ist ein Ortsteil der Gemeinde Benz auf der Insel Usedom und ist ca. 15 km vom Ort Usedom entfernt. Die Gemeinde Benz liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

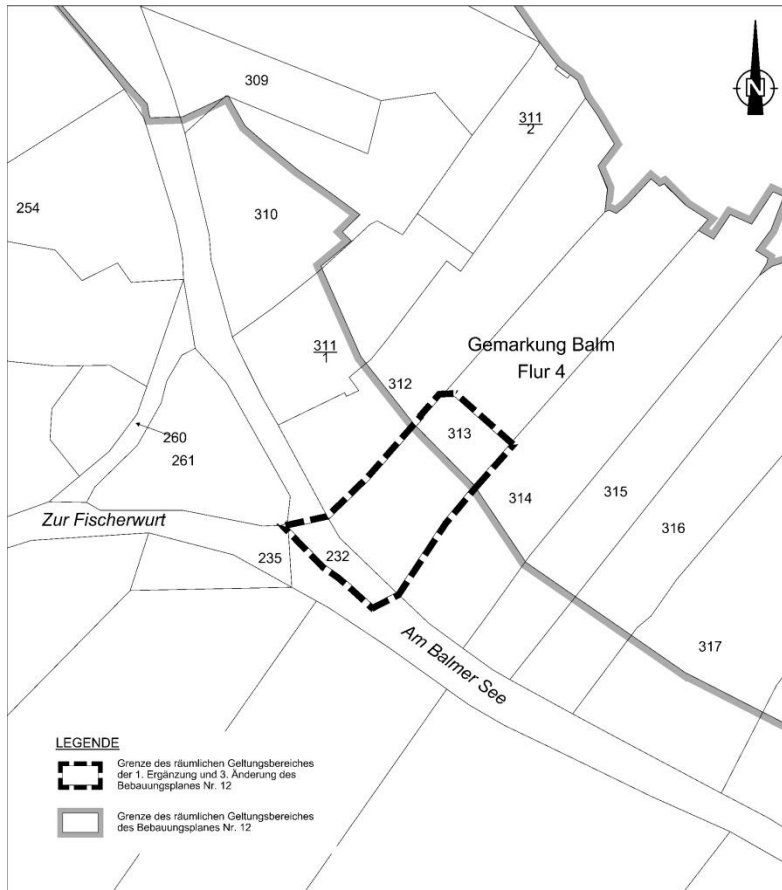
Die Größe des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 beträgt 49.800 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst eine Fläche von 1.040 m<sup>2</sup>.

Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm umfasst die Flurstücke 232 und 313, Flur 4 der Gemarkung Benz.

Die Planfläche der 1. Ergänzung und 3. Änderung wird im Norden und Osten durch die Schilfflächen des Balmer Sees, im Süden durch die Straße „Dorfstraße“ und vorhandene Bebauung sowie im Westen durch vorhandene Bebauung begrenzt.

### **Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm**



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Das Verwaltungszentrum für die Gemeinde Benz, zu dem der Ortsteil Balm gehört, ist das Amt Usedom-Süd in Usedom.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm liegt im nordwestlichen Bereich der Insel Usedom. Das Gebiet des Ortsteils Balm liegt direkt am Balmer See. Dieser ist Bestandteil des südlichen Teils des Achterwassers.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich direkt am Balmer See. Östlich des Balmer Sees liegen die Inseln Böhmkje und Werder. Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Usedomer Schweiz. Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet im Bereich des Küstenklimas der Ostsee. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die bereits bebauten Bereiche (§ 34 BauGB) sind nicht Bestandteil dieses Landschaftsschutzgebietes.

## **4.2 Nutzung**

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist eng mit der Lage am Balmer See verbunden. Im Mittelpunkt der Nutzung steht die damit verbundene Erholungs- und Wassersportfunktion.

Die zwischen der Erschließungsfläche und der Wasserfläche des Balmer Sees gelegenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 dienen überwiegend der bereits geschilderten Erholungsfunktion. Sie sind mit verschiedenen baulichen Anlagen vom Bungalow bis zum Wochenend- und Bootshaus bebaut.

Die öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten konzentrieren sich vor allem auf den vorhandenen Wasserwanderrastplatz mit dem ausgebauten Seesteg. Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Grundstücke, die an die Wasserfläche des Balmer Sees angrenzen, dienen der Erholungsfunktion.

Das Flurstück 313 ist bereits bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Schuppen und einer alten Scheune. Die Scheune wird nicht mehr genutzt.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

### **■ Verkehrserschließung**

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über die Straße „Dorfstraße“ erschlossen.

### **■ Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Das Grundstück ist an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom betreibt in der Straße „Dorfstraße“ Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Druckentwässerungssystem. Alle Anlagen sind dem Hochwasserschutz entsprechend herzustellen.

Die zentrale Entwässerung des Ortes Balm wurde in der jüngeren Vergangenheit angelegt und erfolgt nun über eine neu verlegte Druckentwässerungsleitung. Die Wasserversorgungsleitung wurde in den zurückliegenden Jahren ebenfalls erneuert.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

### **■ Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Balmer See. Im Bedarfsfall werden die Standorte über den Erschließungsweg und den Stichweg etwa in der Mitte des Plangebietes der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 angefahren.

Die Löschwasserentnahme erfolgt aus dem Balmer See über vorhandene Baulücken, über private Grundstücke (Betretungsrecht zur Löschwasserentnahme nach § 24 Brandschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern), über den Seesteg und im Bereich des kleinen Hafenbeckens.

Zur Erstbrandbekämpfung können darüber hinaus die Hydranten des Leitungsnetzes (Zweckverband) genutzt werden.

#### ■ **Elektroenergie**

Das Grundstück wird über Anlagen der E.ON edis AG versorgt. Bei Umverlegung, beim Anschluss weiterer Bebauung oder bei sonstigen Baumaßnahmen ist rechtzeitig ein Antrag durch den Verursacher/Bauherrn beim Versorgungsunternehmen E.ON edis AG Fürstenwalde zu stellen.

#### ■ **Telekommunikation**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Die im Bebauungsplan Nr. 12 überwiegend festgesetzte Nutzung als sonstiges Sondergebiet Bootshäuser bleibt zum Großteil unverändert bestehen. Der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung zielen klar auf die Erholungsfunktion in Bezug zur wassersportlichen Nutzung der Grundstücke.

Der Ausschluss eines überwiegend wechselnden Personenkreises und des dauerhaften Wohnens sind Festlegungen, die die Erholungsfunktion der Eigentümer unterstützen.

Der Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das ausgewiesene Areal der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sichert den vorhandenen Gebäudebestand und schafft gleichzeitig Baurecht für ein Einfamilienhaus.

Mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden die Voraussetzungen für eine behutsame, städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich der Uferzone des Balmer Sees geschaffen.

Die Maßnahmen werden zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

### **5.2 Bauungskonzept**

#### ● **Bebauung**

Die geplante Bebauung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 berührt das bisher zugrunde liegende Bauungskonzept nicht.

Das Bauungskonzept ist durch die Lage am Balmer See und die bereits vorhandenen Wohnhäuser geprägt. Die Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zum Ufer des Balmer Sees.

Entsprechend der Gebietsausweisung als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO dienen die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche im reinen Wohngebiet ausschließlich dem Wohnen.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht gestattet.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird die Errichtung eines Einfamilienhauses in kleinteiliger Bauart für Wohnzwecke gestattet und der vorhandene Wohnbestand gesichert.

Im reinen Wohngebiet ist in den Wohngebäuden je Wohnhaus nur eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der geplanten Wohnbebauung entlang der Dorfstraße umgesetzt. Für die geplante und bestehende Bebauung werden Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

In den ausgewiesenen Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Für die Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung des Ortes Balm unterstützt und fortgeführt.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

In den ausgewiesenen Baufeldern sind als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse (II) ausgewiesen. Die Einzelhäuser können maximal mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, dass jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden.

Aufgrund der festgeschriebenen Dachneigung ist zu beachten, dass beim Ausbau des Dachgeschosses in den ausgewiesenen Baufeldern kein zweites Vollgeschoss entstehen darf.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestsetzungen eindeutig zu regeln, werden für die Baufelder die Trauf- und Firshöhen begrenzt.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Trauf- und Firshöhen dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Die festgeschriebenen Trauf- und Firshöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an der angrenzenden Bebauung orientieren und ein harmonisches Einfügen in der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm gewährleistet wird.

Den Baufeldern 1 und 2 sind Nutzungsschablonen zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regeln. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt. Die zulässige bebaubare Grundfläche (GR) ist als Flächenangabe in m<sup>2</sup> angegeben.

Durch die festgesetzte zulässige Grundfläche wird einer weiteren Versiegelung von Grund und Boden entgegengewirkt. Die städtebauliche gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt.



Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist erlaubt.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist auf dem privaten Grundstück abzudecken.

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

Im Entwurf zur Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm werden nur einige örtliche Bauvorschriften getroffen.

Durch den damit geschaffenen gestalterischen Freiraum ist es möglich, die äußere Gestaltung der Einzelhäuser entsprechend den Vorstellungen der interessierten Bauherren umsetzen zu können.

Für die Außenwände ist die Verwendung von metallischen und reflektierenden Oberflächen unzulässig.

Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 2 bis 45 ° zu errichten. Das Material für die Dachendeckungen kann weitestgehend nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich reflektierende Materialien und weiche Bedachungen aus Reet sind für Dacheindeckungen unzulässig.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Draht, Holz, Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau.

Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollen jeweils auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Unbefestigte Flächen auf den Grundstücken sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

#### • **Eintragung einer Baulast**

Innerhalb des Baufeldes 2 soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Dazu wird die bestehende Scheune, die derzeit nicht mehr genutzt wird, abgerissen. Durch das neu entstehende Einfamilienhaus auf dem Flurstück 313, Flur 4 der Gemarkung Balm wird eine Baulast zu Lasten des Flurstücks 312, Flur 4 der Gemarkung Balm eingetragen, da ein Grenzabstand von 3,00 m gemäß Landesbau-Ordnung M-V nicht gewährleistet werden kann. Einverständniserklärungen zur Eintragung einer Baulast liegen bereits vor.

- **Fachbeiträge**

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erarbeitet.

Nähere Angaben zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden in der Begründung unter Punkt 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist über die „Dorfstraße“ an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen realisiert werden.

#### **■ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren. Die Anschlussgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zu beantragen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

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

Seitens des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt werden zur Trinkwasserversorgung die nachfolgenden Belange benannt:

Der Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten der neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

#### ■ Löschwasserversorgung

In den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12 wurden umfangreiche Angaben zur Löschwasserversorgung des Plangebietes getroffen.

#### ■ Elektroenergie

Innerhalb des angegebenen räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befinden sich keine Anlagen des Unternehmens der E.ON edis AG.

Eine Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann über eine Erweiterung/Verstärkung des Anlagenbestandes abgesichert werden.

#### ■ Gasversorgung

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2013 mitgeteilt, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH vorhanden sind.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an die Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon Nr. 03834 8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Es wird gebeten, sich dazu rechtzeitig mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen.

### **5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### ■ Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Vor der geplanten Bebauung des Plangebietes sind ein mögliches Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlicher relevanter Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Hierfür ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgestellt worden. Dieser ist der Begründung zur Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde grundlegend untersucht, ob eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben gegeben ist.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beschränkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm.

Zur Anwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Vermeidungsmaßnahme vorgesehen, die bei der weiteren Konfliktanalyse entsprechend zu berücksichtigen ist:

- Bauzeitenregelung  
Der Abbruch des Gebäudes ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Zeitraum 15. September bis 01. März), so dass eine Besiedlung durch Gebäudebrüter ausgeschlossen ist. Wird der Abbruch des Gebäudes nicht außerhalb der Vogelbrutzeit geplant, so ist

im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob eine Besiedlung durch Gebäudebrüter vorhanden ist. Wird eine Brut festgestellt, so ist der Abbruch zu verschieben.

Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS) sind nicht erforderlich.

## **5.6 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden weitere planrelevante Belange untersucht. Diese werden in die Begründung aufgenommen.

## **5.7 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz wird für die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm aufgestellt und beinhaltet nur die Angaben zu den Flächen, die im Ergänzungs- und Änderungsbereich liegen.

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes der 1. Ergänzung und 3. Änderung	1.040	100,00
Reines Wohngebiet	870	83,65
Ausgewiesene Baufelder im reinen Wohngebiet		
Baufeld 1	159	15,28
Baufeld 2	156	15
Verbleibende Fläche im Reinen Wohngebiet	555	53,37
Verkehrsflächen	170	16,35
Straßenverkehrsfläche	170	16,35

# Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## Gebäudebesiedelnde Tierarten

BV: 1. Ergänzung und 3. Änderung Bebauungsplan Nr.12 "Am Balmer See"  
der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm



**Abb. 1** zum Abbruch vorgesehenes Gebäude

Auftraggeber: **Mandy Collet**  
Tannenweg 4  
17429 Benz

Gutachter: Kompetenzzentrum  
**Naturschutz und Umweltbeobachtung - Berg**  
Passow Pappelstraße 11  
17121 Görmin

Bearbeitung: **Dr. Juliane Schatz**  
Diplom-Biologin  
Tel.: 0176 46587286  
Mail: jschatz@naturschutz-umweltbeobachtung.info

15.07.2022

## 1. Einführung

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706). Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*„Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- 1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*

15.07.2022

2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*



Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
2. *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

## **1.2 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Eigentümer planen den Abbruch des Gebäudes auf dem Hof des Grundstücks, Am Balmer See 22 in 17429 Benz, um Baufreiheit für einen Neubau zu schaffen. Das Gebäude wird derzeit als Lagerplatz und Hühnerstall genutzt.

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen und ist die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

## **2. Relevanzprüfung**

In bzw. an dem Gebäude ist ein Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) zu erwarten. Im Siedlungsbereich sind dies v. a. Zwergfledermaus, ggf. auch Mücken- und Rauhaufledermaus, aber auch Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr treten nicht selten auf. Aus der Region sind derartige Artvorkommen bekannt. Zu den relevanten gebäudebesiedelnden Vogelarten zählen insbesondere Mehl- und Rauchschnalbe, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz aber auch die Straßentaube.



### 3. Methoden

Die Gebäudekontrolle erfolgte am 12. Juli 2022. Für die Suche nach Besiedlungsspuren wurden Fernglas, Kamera und Strahler genutzt. Außerdem standen Leiter, Endoskope, Fledermausdetektor etc. zur Verfügung.



Abb. 2 bis 5 Ansichten des Gebäudes

### 4. Erfassungsergebnisse

#### 4.1 Vögel

An der Außenfassade des Gebäudes wurden keine Besiedlungsspuren durch Vögel festgestellt. Im Gebäude gab es Hinweise auf eine Besiedlung durch Rauchschwalben (*Hirundo rustica*, 1 Brutpaar). Die Nestreste (Abb. 6) sind bereits älter und stammen nicht aus der aktuellen Brutsaison 2022. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt, so dass keine CEF-Maßnahmen notwendig sind.



Abb. 6 Nestreste - Rauchschwalbe

## 4.2 Fledermäuse

An der Außenfassade und im Gebäude wurden keine Besiedlungsspuren durch Fledermäuse festgestellt. Das Gebäude ist nicht als Winterquartier geeignet.

## 5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

### 5.1 Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen

#### Bauzeitenregelung

Der Abbruch des Gebäudes ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Zeitraum 15. September bis 01. März), so dass eine Besiedlung durch Gebäudebrüter ausgeschlossen ist. Wird der Abbruch des Gebäudes nicht außerhalb der Vogelbrutzeit geplant, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob eine Besiedlung durch Gebäudebrüter vorhanden ist. Wird eine Brut festgestellt, so ist der Abbruch zu verschieben.

### 5.2 Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF)

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### 5.3 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS)

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

---

gez. Juliane Schatz

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Schatz", is centered below the typed name. The signature is written in a cursive, slightly slanted style.



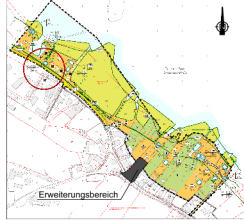
Satzung über die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz

Präambel

Aufgrund des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 2015, 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz vom ..... die Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm nach § 13 b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Benz, ....., Der Bürgermeister Siegel

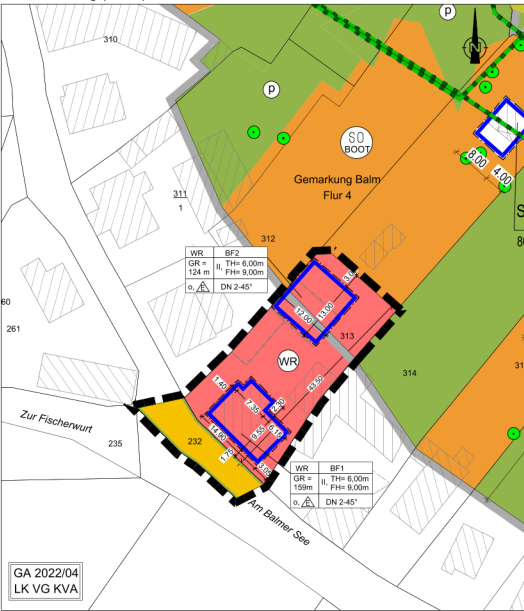
Übersichtsplan



Zusammenfassung

- 1. Art der baulichen Nutzung  
Reines Wohngebiet (WR) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung  
GR Grundfläche mit Flächenangabe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB
- 3. Bauweise, Baugrenzen  
Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Planzeichnung (Teil A)



TEXT (TEIL B)

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1. Reines Wohngebiet – WR (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNV)
- 1.1.2. Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.
- 1.1.2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNV sind nicht gestattet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
- 2.1. Zulässige Grundfläche
- 2.2. Zahl der Vollgeschosse
- 2.3. Traufhöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
- 2.4. Firsthöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNV)
- 3.1. Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.
- 3.2. Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.
- 3.3. Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.
- 4. Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1. Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- 4.2. Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.
- 5. Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5.1. Je Wohngebäude ist ausschließlich eine Wohnung (Wohnheit) zulässig.
- 6. Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffen/folgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1. Bauleiternregelung

- II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)
- 1. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen
- 1.1. Außenwände
- 1.2. Dächer
- 1.2.1. Reflektierende Materialien für die Dachneigungen sind unzulässig.
- 2. Einfriedungen
- 2.1. Zulässig sind Einfriedungen aus Draht, Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.
- 3. Flächenversiegelungen
- 3.1. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 3.2. Zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie weißes Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen verwendbar.
- 3.3. Unbefestigte Flächen auf den Grundstücken sind als Vor-, Wohn- oder Nutzterrassen anzulegen und zu unterhalten.
- 4. Ordnungswidrigkeiten
- 4.1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 3 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.
- 4.2. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Benz vom 18.01.2022.
- 2. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd im „Usedomer Amtsblatt“ vom 16.02.2022 erfolgt.
- 3. Die Satzung tritt mit Ablauf des ....., in Kraft.
- 4. Der Entwurf der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....., von der Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am ....., den Entwurf der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ....., zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
- 6. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- 7. Der Entwurf der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ....., von der Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am ....., die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Der katastralmäßige Bestand am ....., wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- 9. Die Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
- 10. Die Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd im „Usedomer Amtsblatt“ am ....., ordentlich bekannt gemacht worden.

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Mittwoch 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfreizeit schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd im „Usedomer Amtsblatt“ am ....., ordentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd im „Usedomer Amtsblatt“ am ....., ordentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 (5) der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes vom 09. September 2011, hingewiesen worden.

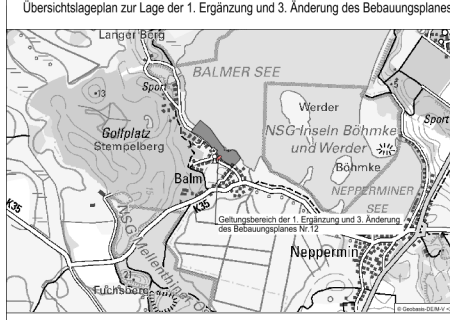
Die Satzung tritt mit Ablauf des ....., in Kraft.

Benz, ....., Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzauftragsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).

- ENTWURF -  
Satzung über die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz



Plangrundlagen:  
- Flurgrenzen aus ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Dezember 2019)

Planverfasser:  
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH N&P

Datum: 16.07.2022 Maßstab: 1:500

HfB = 594 / 900 (0.63m)

Allplan 2023



