

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Benz

Beschlussvorlage
GVBe-0044/25

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin in der Gemeinde Benz in der Fassung 01-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 20.02.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	13.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz umfasst die in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Teilfläche des Flurstückes 483 in der Flur 3 der Gemarkung Neppermin östlich der Schulstraße mit einer Fläche von rd. 1.310 m².

Das Ergänzungsgebiet wird derzeit gärtnerisch bzw. zum Zwecke der Kleintierhaltung genutzt.



2. Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 01-2025 gebilligt.

3. Billigung der Offenlegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung in der Fassung von 01-2025 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

4. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Ergänzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen.

Die Ausweisung des Ergänzungsgebietes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um ein flächenmäßig ungeordnetes Grundstück handelt, welches zur Abrundung des Ortsbildes beiträgt und sich in die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen einfügt.

Daher soll die kleinteilige Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Zielsetzung der 1. Ergänzung im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung/Planverfahren

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird durch die Planaufstellung erfüllt:

- Mit den Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass sich die im Ergänzungsgebiet zulässige bauliche Anlage in das Ortsbild und den Bebauungszusammenhang an der Schulstraße einfügt.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Mit der geplanten Bebauung ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausgleich ist durch Einzelbaumpflanzungen bzw. die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland möglich.
- Im Ergänzungsgebiet befindet sich kein Einzelbaumbestand, der gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.
- Die Belange des Biotopschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V kommen im Ergänzungsgebiet nicht vor.
- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutz-gesetzes begründet werden. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6

Nr. 7b BauGB)

6. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

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

Anlage/n

1	Entwurf Plan 1. Erg. IBS Neppermin von 01-2025 (öffentlich)
2	Entwurf Begr. 1. Erg. IBS Neppermin von 01-2025 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Benz	11						

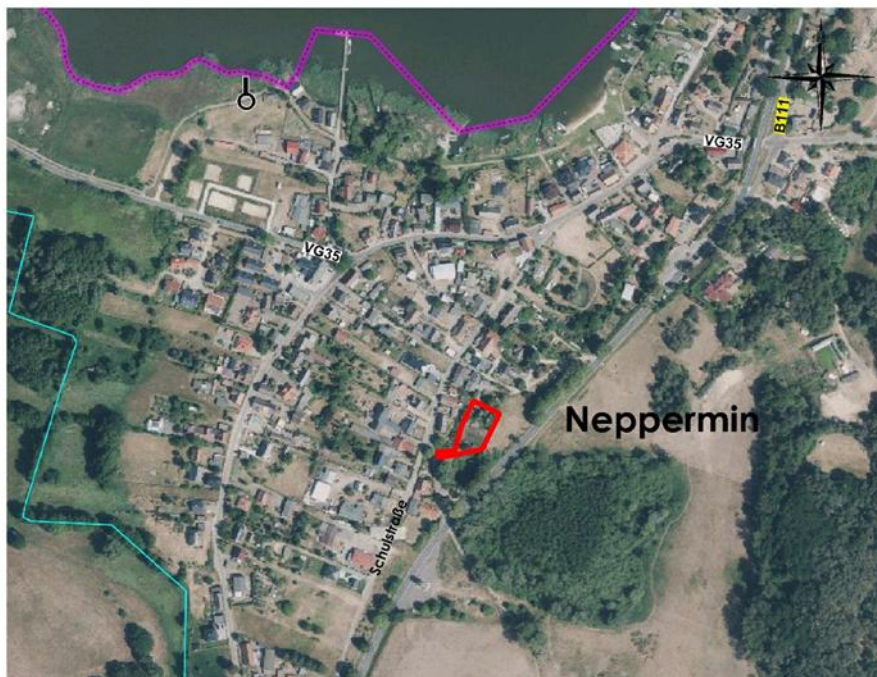
B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE BENZ

über die

- 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin für eine Teilfläche aus Flurstück 483, Flur 3, Gemarkung Neppermin östlich der Schulstraße**



ENTWURFSFASSUNG VON 01-2025

für die Unterrichtung 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

	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3 - 4
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 7
4. Inhalt der Planung	8 - 12
4.1 Geltungsbereich	8 - 9
4.2 Planzeichnung (Teil A)	9 - 10
4.3 Text (Teil B)	10 - 12
5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzbilanz	13 - 15
5.1 Ermittlung des Eingriffs	13 - 14
5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen	14 - 15
6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	15 - 16
7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin, die seit dem 28.09.2005 rechtskräftig ist, wurde eine Klarstellung des Innenbereichs für den Ortsteil Neppermin vorgenommen und kleinteilige Ergänzungsflächen im südlichen Bereich des Ortsteils in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin einbezogen.

Zwischenzeitlich sind im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung diverse Baumaßnahmen realisiert worden, so dass aufgrund der derzeitigen Abgrenzung des Satzungsgebietes die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung an ihre Grenzen gestoßen sind.

Die Gemeinde möchte auch weiterhin verbindliche planungsrechtliche Voraussetzungen für geplante Bebauungen schaffen, die der Ergänzung und Aufwertung des Ortsgefüges dienen und zur bedarfsgerechten Bereitstellung von individuellem Wohnraum für einheimische Bürger beitragen.

Die Eigentümerin des Flurstückes 483, Flur 3, Gemarkung Neppermin, beabsichtigt auf ihrem Grundstück ein Wohngebäude zu errichten. Der Standort der geplanten Wohnbebauung befindet sich derzeit noch außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine genehmigungsfähige Bebauung ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Die Eigentümerin des Flurstückes 483 hat einen entsprechenden Antrag auf Ergänzung der Satzung an die Gemeinde Benz gestellt, der von der Gemeindevertretung Benz in der öffentlichen Sitzung am 19.12.2024 befürwortet wurde.

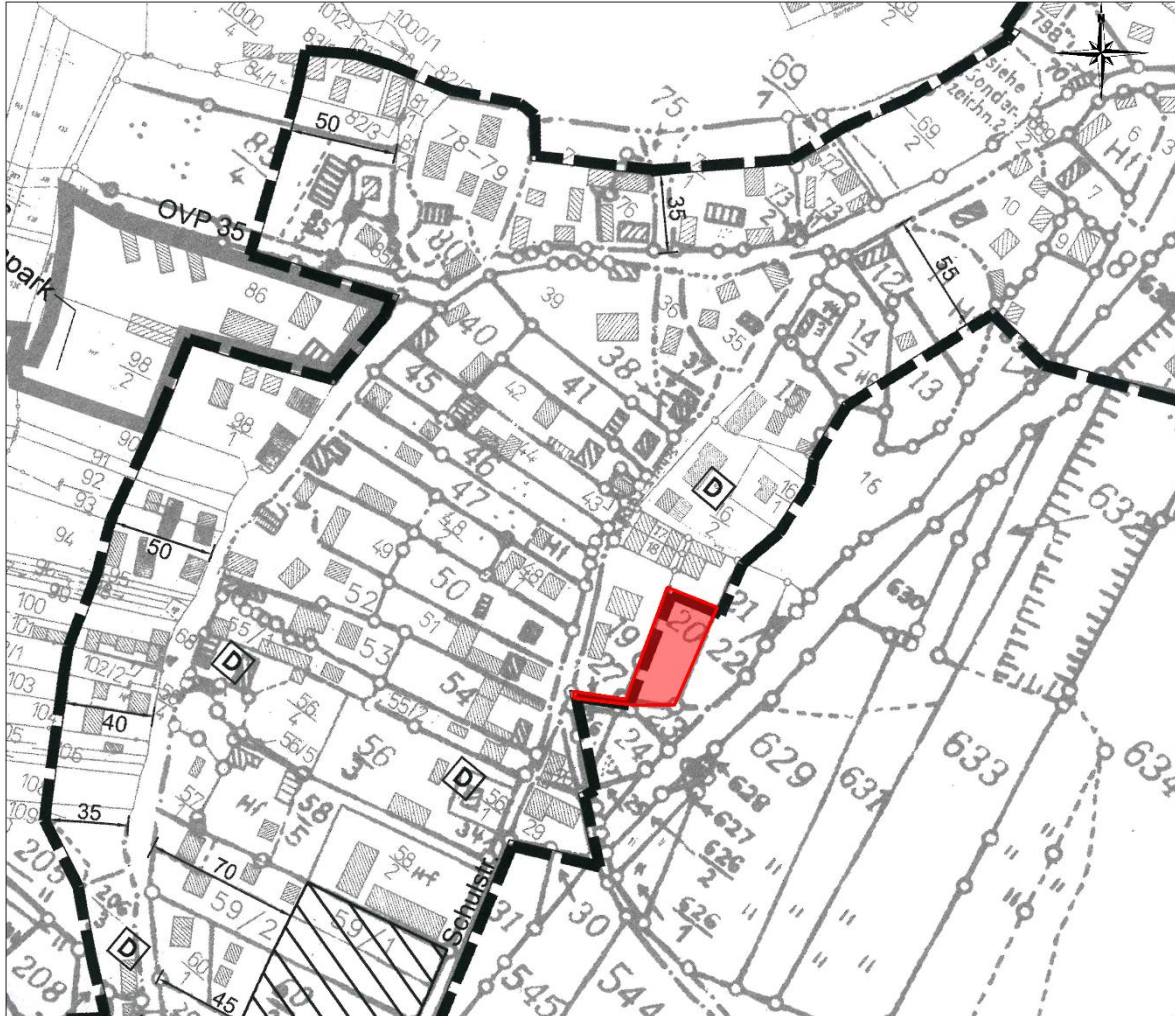
Das Ergänzungsgebiet grenzt im Norden (nördliche Teilfläche aus Flurstück 483) und im Osten (Flurstücke 484 und 479/1) unmittelbar an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin.

Mit der 1. Ergänzung der Satzung wird eine kleinteilige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin einbezogen, die durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke geprägt ist.

Die Gemeinde Benz beabsichtigt, mit der Aufstellung der Satzungsergänzung eine Standortreserve für eine kleinteilige Bebauung zur Ergänzung des Ortszusammenhanges zu erschließen.

Das Ergänzungsgebiet grenzt direkt an die Schulstraße, so dass die verkehrs- und medienseitige Erschließung gesichert ist.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.



Auszug aus der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung (vor Flurneuordnung)

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

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

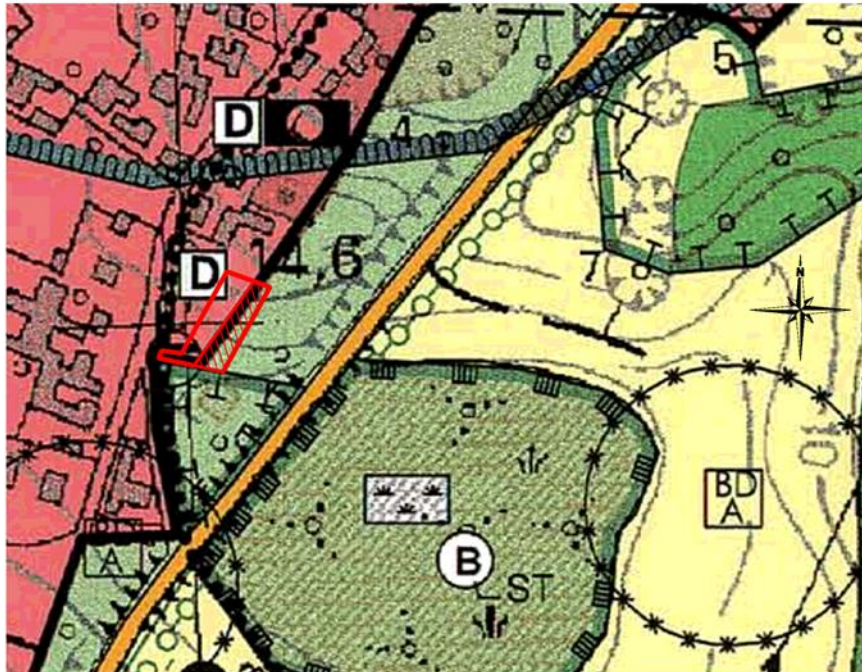
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 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.
Mit der vorliegenden Planung wird bedarfsorientiert eine kleinteilige Baufläche für die Bebauung mit einem Wohngebäude vorbereitet.
- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Tourismusentwicklungsraumes. Die Ergänzungsfläche einschl. Umfeld sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
 - Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
 - Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
 - Im Plangebiet befindet sich kein gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand.
 - Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und
 - Eignungsgebieten Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Ergänzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen. Eine kleine östliche Teilfläche ist als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i.d.F. der 2. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin

Die Ausweisung des Ergänzungsgebietes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um ein flächenmäßig ungeordnetes Grundstück handelt, welches zur Abrundung des Ortsbildes beiträgt und sich in die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen einfügt.

Daher soll die kleinteilige Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Zielsetzung der 1. Ergänzung im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4. Inhalt der Planung

4.1 Geltungsbereich

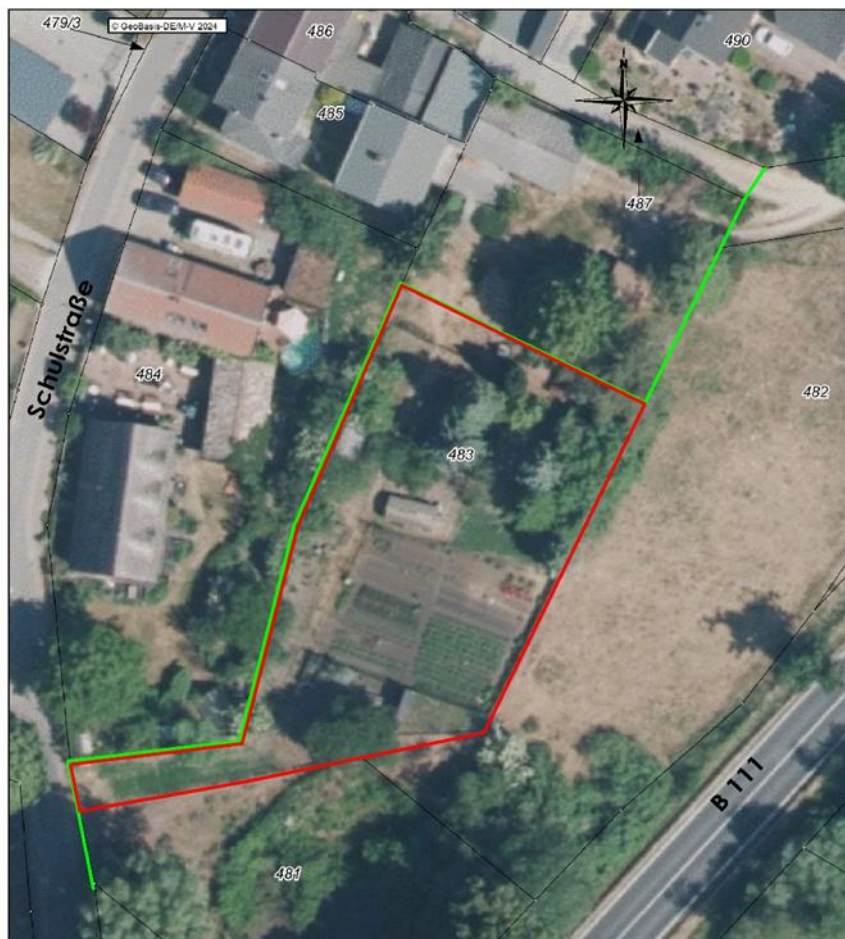
Lage im Raum

Die Gemeinde Benz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Geographisch liegt die Gemeinde Benz auf der Insel Usedom.

Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Usedom Süd mit Sitz in der Stadt Usedom. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Benz, Neppermin, Labömitz, Stoben, Reetzow und Balm.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz umfasst die in beigefügtem Luftbild gekennzeichnete südliche Teilfläche des Flurstückes 483 in der Flur 3 der Gemarkung Neppermin südlich der Schulstraße mit einer Fläche von rd. 1.310 m². Die nördliche Teilfläche des Flurstückes 483 liegt bereits im Geltungsbereich der Ursprungssatzung.



Luftbild mit Katasterangaben

grüne Linie: Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin im Bereich der 1. Ergänzung

rote Linie: Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin

Zustand der Plangebietsfläche

Das Ergänzungsgebiet wird derzeit gärtnerisch und zum Zwecke einer Kleintierhaltung genutzt. Einzelne überbaute Gehege und Schuppen sind über das Plangebiet verteilt. Der Nutzgarten ist von den Freigehegen für Hühnerhaltung durch einen Zaun abgegrenzt. Als Gehölzbestand kommen Obstbäume und Nadelgehölze vor. Der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V ist für diese Bäume aufgrund der geringen Stammumfänge nicht zutreffen.

Das Ergänzungsgebiet nimmt höhenmäßig von Norden nach Süden ab. Es schließt über einen schmalen Weg im Westen an die Schulstraße an. Der Weg ist unbefestigt und weist Rasenvegetationen auf.



Blick von Norden auf das von Kleintierhaltung und Nutzgarten geprägte Ergänzungsgebiet.

4.2 Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Die rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin wurde 2005 im Maßstab von 1 : 5.000 erstellt. Zwischenzeitlich wurde ein Flurneuerungsverfahren durchgeführt.

Der katastermäßige Bestand ist somit veraltet.

Daher wurde als Planunterlage für die 1. Satzungsergänzung ein aktueller Katasterauszug, Stand 10-2024, verwendet.

Die Ursprungssatzung im Bereich der 1. Ergänzung wurde auf der Planzeichnung unmaßstäblich nachrichtlich dargestellt der Geltungsbereich der 1. Ergänzung gekennzeichnet.

- Geltungsbereich
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit wurde für die bereits im Geltungsbereich der Ursprungssatzung enthaltene Teilfläche aus Flurstück 483 eine Vermaßung mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vorgenommen.

- Ergänzungsfläche
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung wird als Ergänzungsfläche gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet.

Die Ergänzungsfläche ist durch die bauliche Nutzung der nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke entsprechend geprägt.

Die Errichtung des Wohngebäudes bewirkt deshalb eine sinnvolle Ergänzung des Ortszusammenhangs.

4.3 Text (Teil B)

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Festsetzungsdichte in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen zu vereinbarenden Maß vorgenommen.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität auch zusätzliche Festsetzungen zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als nicht erforderlich erachtet. Anhand der prägenden Umgebungsbebauung können die Kriterien für eine Einfügung der Bebauung abgeleitet werden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB

In Punkt I.1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

2. Festsetzungen zum Naturschutz im Ergänzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches als Nutzgarten bzw. der Kleintierhaltung dient. Mit der geplanten Wohnbebauung ist ein Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes gegeben. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Das Kompensationserfordernis wurde gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE, 2018) ermittelt. Der Eingriff ergibt sich aus dem Biotopverlust sowie den Bodenversiegelungen, bezogen auf 100 m² bebauter Fläche. Maßgebend ist hierbei die Wertigkeit des von der geplanten Bebauung betroffenen Biotops.

Der Ausgleich soll, bezogen auf eine geplante Bebauung mit einer versiegelten Fläche von 100 m², durch **fünf Einzelbaumpflanzungen** im Ergänzungsgebiet oder in der Ortslage Neppermin bzw. alternativ durch **Ablösung des berechneten Kompensationserfordernisses aus einem Ökokonto** erfolgen. Das Ökokonto muss sich wie der Eingriff in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden. Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 2. (1)** unterlegt.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m² bezieht, kann eine pauschale Übertragung der ermittelten Kompensationsmaßnahmen auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es ist somit gemäß **Punkt I. 2. (2)** im Bauantragsverfahren durch den Grundstückseigentümer grundstückskonkret der Eingriff und die sich daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Baumpflanzungen sollen mit heimischen Gehölzarten in definierten Pflanzqualitäten erfolgen, um als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt zu werden. Hierzu erfolgte eine textliche Festsetzung unter **Punkt I. 2. (3)**.

Die als Ausgleichsmaßnahmen umzusetzenden Baumpflanzungen sind gemäß **Punkt I. 2. (4)** spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Mit den Festsetzungen gemäß **Punkt I. 2. (5)** zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Qualität der künftigen Wohnbebauung, die maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen bestimmt wird, aufgewertet.

Das im Ergänzungsgebiet anfallende unbelastete Regenwasser soll versickert oder gesammelt und für die Bewässerung der Vegetationsflächen genutzt werden. Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 2. (6)** unterlegt.

II. Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen werden.

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.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz gemäß § 11 DSchG M-V

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, werden textliche Hinweise gegeben, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu verweisen.

Die Denkmalfachbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde werden im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert.

2. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Der Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt „Usedom Süd“ hinzuweisen.

5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

5.1 Ermittlung des Eingriffs

Die zulässige Wohnbebauung im Ergänzungsgebiet stellt einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V i.V.m. § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Eingriff ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs**.

Da im Planverfahren zur 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Neppermin eine konkrete Planung zur Errichtung des Wohnhauses noch nicht vorliegt, wurde die Bilanzierung des Eingriffs auf eine angenommene versiegelte Grundfläche von 100 m² und einem damit verbundenen Biotopverlust bezogen. Im Bauantragsverfahren ist die Eingriffsbilanzierung bezüglich der Versiegelungen und des Biotopverlustes auf das Bauvorhaben abzustimmen.

In die Ermittlung des Eingriffs gehen der Wert des von der Bebauung betroffenen Biotops, der Umfang der überbauten Fläche sowie ein Lagefaktor ein.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfolgte eine Erfassung des sich im Ergänzungsgebiet befindenden Biotopbestandes. Die Zuordnung erfolgte auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ in M-V (2013).

Das Ergänzungsgebiet ist von Kleintierhaltung und Nutzgarten geprägt, so dass zusammenfassend eine Zuordnung zum Biotoptyp **Nutzgarten (PGZ)** erfolgte. Dem Biotoptyp wird gemäß Anlage 3 der HzE die Wertstufe 0 zugeordnet. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** abzüglich des Versiegelungsgrades ein.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und den von diesen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen kann ein **Lagefaktor von 0,75** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (hier bezogen auf 100 m² geplante Wohnbebauung), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Es ergibt sich daraus für das Ergänzungsgebiet ein Eingriff in Höhe von 75 EFÄ.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauung verursachten Bodenversiegelungen zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. **Teilversiegelungen** werden mit einem **Zuschlag von 0,2**, **Vollversiegelungen** mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet.

Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich bei einer versiegelten Fläche von 100 m² ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 50 EFÄ.

Zusammenfassend ergibt sich bei einer angenommenen Versiegelung von 100 m² für das Ergänzungsgebiet ein Kompensationserfordernis von **125 EFÄ**.

5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zur Kompensation des Eingriffs sind im Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der Kriterien des Bilanzierungsmodells Pflanzungen von Einzelbäumen im Ergänzungsgebiet bzw. in der Ortslage Neppermin möglich.

Der Kompensationswert der in Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ unter **6.22** benannten **Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen** beträgt 1,0. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25 m² berechnet. Zum Ausgleich des im Ergänzungsgebiet berechneten Eingriffsflächenäquivalentes von **125 EFÄ**, bezogen auf 100 m² versiegelter Fläche, ist die Pflanzung von **5 Bäumen** nachzuweisen.

Alternativ zu Baumpflanzungen ist zur Kompensation des Eingriffs eine **Ablösung der KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalente) aus einem Ökokonto möglich. Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Ort des Eingriffs, demzufolge in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, befinden. Eine Liste frei verfügbarer Ökokonten in M-V ist dem Kartenportal des LUNG M-V zu entnehmen.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m² bezieht, kann eine pauschale Übertragung des ermittelten Kompensationserfordernisses auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn grundstückskonkret der Eingriff und das Kompensationserfordernis anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Der Nachweis der Ablösung der Ökopunkte aus einem Ökokonto ist durch ein Abbuchungsprotokoll zu belegen. Hierzu hat der Bauherr mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der ermittelten KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) abzuschließen. Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 2. (1)** unterlegt.

Ist der Ausgleich in Form von Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, ist die Umsetzung der Ausgleichpflanzungen der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die Baumpflanzungen haben spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Dies wurde mit der Festsetzung im **Punkt I. 2. (4)** unterlegt.

6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird durch die Planaufstellung erfüllt:

- Mit den Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass sich die im Ergänzungsgebiet zulässige bauliche Anlage in das Ortsbild und den Bebauungszusammenhang an der Schulstraße einfügt.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Mit der geplanten Bebauung ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.
- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Die Satzung kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde der Entwurf der Satzung von 01-2025, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt.

Dieser wird der Gemeinde zur Beschlussfassung über die Billigung des Entwurfes von 01-2025 und die Offenlage der Entwurfsunterlagen vorgelegt.

Nach Befürwortung des Entwurfes werden die Planunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen aufgefordert.

Die Planaufstellung wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Benz abgeschlossen.

Mit Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der 1. Ergänzung durch § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Benz in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Benz im Januar 2025

Der Bürgermeister