

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Benz

**Beschlussvorlage**  
GVBe-0108/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf der 10. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung vom 04-2026

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Ralf Conrad	<i>Datum</i> 05.05.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Benz (Vorberatung)	08.06.2026	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	11.06.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt den Vorentwurf und die Auslegung der 10. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung 04-2026.

#### 1. Geltungsbereich und Größe

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde Benz  
Gemarkung Balm  
Flur 4  
Flurstücke 272/1, 272/2, 272/3, 274 und 280 (tw.)

ist die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz vorgesehen.

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz umfasst insgesamt eine Fläche von 20.560 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz ist identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz.



## 2.

Der Vorentwurf der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz von 04-2026 besteht aus:

- Planzeichnung,
- Begründung mit Scopingunterlage,

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bzw. der Stadt zu entwickeln.

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz stehen nicht im Einklang mit den gemeindlichen Zielsetzungen, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz ausgewiesen sind.

In Verbindung mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz ist es deshalb erforderlich, die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz vorzunehmen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz als Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folglich wird der Bebauungsplan 24 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Bauleitplanverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz geändert.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

- Durch die geplante Nutzung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen dessen muss eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt werden.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten muss ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Mit der Scopingunterlage wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgestimmt.

### 3.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat zu erfolgen.

### 4.

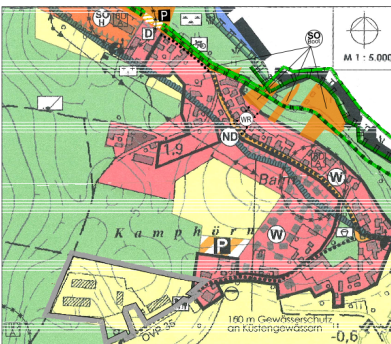
Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Anlage/n

1	10Aen_FNP_Benz_V_Apr26 (öffentlich)
2	10Aen-FNP-Benz_Begr_V_Apr26_gesamt (öffentlich)

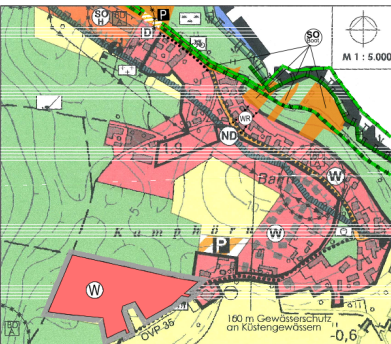
Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Benz	11						

- nachrichtliche Darstellung -  
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Benz



- Zeichenerklärung**
- I. Darstellungen
- Bauflächen bzw. Baugebiete (§ 5 Abs. 2 u. 4 BauGB)
  - Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
  - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
  - WR Sonderegebiete (§ 11 BauNVO)
  - H Hotel
  - Boothäuser
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und Flächen für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)
- oberflächige und örtliche Hauptverkehrsstraßen
  - Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Parkplätze
  - Radwanderweg
  - Reitweg
- Kennzeichnung der Anlagen für die techn. Vor- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4 BauGB)
- Abwasser
  - Elektrizität
  - Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
  - Freizeidort
  - naturbelassene Grünfläche
  - Golfplatz
  - Spitzplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz  
i.V.m. dem Bebauungsplan Nr.24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm"



- II. Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Naturschutz
  - FFH-Gebiet DE 2049-302 "Therienauflage, Frenestrom, Achterwasser und Kleines Hart"
  - SPA-Gebiet DE 2050-402 "Süd-Usedom"
  - Landschaftsschutzgebiet "insel Usedom mit Festlanddünen"
  - Bauverbot im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V 50 m - Dünengrasser, 150 m Dünengrasser land- und wasserseitig
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Bodendenkmalsbereich
  - K (Eingriff nach Antrag)
  - Grenze Abwundungssetzung (rechtlich)
- III. Sonstige Entlegungen
- Räumlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (Gemeindegebiet) (§ 5 Abs. 1 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Benz vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd im „Usedomer Amtsblatt“ vom ..... erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde auch durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> am ..... bekanntgemacht.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite Amtes Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/BauEiPlane>.

Zusätzlich liegt der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Usedom-Süd in 17406 Usedom, Markt 7, Zimmer 01.14 zu jedermann Einsichtnahme aus.  
Die Beteiligung ist am ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> bekannt gemacht worden.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

5. Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Benz wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/BauEiPlane> veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Usedom-Süd in 17406 Usedom, Markt 7, Zimmer 01.14 zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail oder bei Bedarf auch auf anderem Weg (z. B. schriftlich vor Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 24 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> ortsüblich bekannt gemacht worden.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

7. 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 Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

8. Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

9. Die Gemeindevertretung hat die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

12. Die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 6 a BauGB durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind ergänzend auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> und in dem zentralen Landesportal unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/BauEiPlane> eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtuseusdom-sued.de> bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen 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 am 05.09.2011, hingewiesen worden.

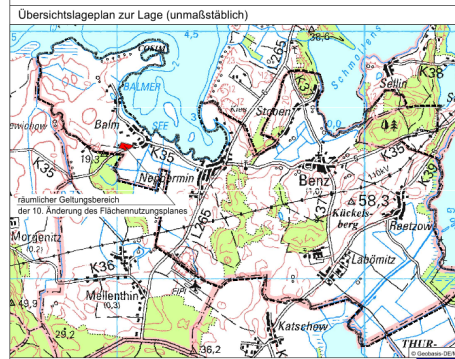
Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.  
Benz, .....  
Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der BaueiPläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (GGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GGBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GGBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GGBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GGBl. M-V S. 130, 136...);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPiG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GGBl. M-V S. 503, 613), mehrfach geändert sowie § 8a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GGBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (GGBl. 2026 I S. 87);
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GGBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GGBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GGBl. M-V S. 790,794);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (GGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (GGBl. 2026 I Nr. 84).

Gemeinde Benz  
- VORENTWURF -

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz  
i.V.m. dem Bebauungsplan Nr.24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm"



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

Aguda-Benz-Br.29 17306 Inzowen Fax 03 91 28 88 4  
[www.ingenieurbuero-np.de](http://www.ingenieurbuero-np.de) E-Mail: [info@ingenieurbuero-np.de](mailto:info@ingenieurbuero-np.de)

Projekt-Nr.: 2025-111	Maßstab: 1 : 5000	Datum: April 2026
-----------------------	-------------------	-------------------

**- VORENTWURF -**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHEN-**  
**NUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BENZ**

i.V.m. der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 24  
„Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz

---

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

Bearbeiter:                Fanny Utes  
                                  (B.Sc.)  
  
                                  Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
                                  (Umweltbelange)

Mitarbeit:                 Susan Pietler

---

Planungsstand: April 2026

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil 1 - Begründung zur 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
  - 2.3 Angaben zum Planverfahren
  - 2.4 Übergeordnete Planungen
    - 2.4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
    - 2.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
  - 2.5 Fachbeiträge und Gutachten
  - 2.6 Planungsunterlagen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
  - 4.1 Nutzungen
  - 4.2 Planungskonzept
  - 4.3 Flächenbilanz
  - 4.4 Sonstige Angaben

### **Teil 2 - Unterlage zum Scopingverfahren zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB**

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 Änderung des Flächennutzungsplanes
  - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme
  - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
  - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
  - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
  - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
  - 2.6 Planungsverzicht
- 3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

## **TEIL 1 - VORENTWURF BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN- FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BENZ**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Unterlagen des Vorentwurfes der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz werden auf der Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348);
- 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- 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 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I S. 87);
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84);

### **2 Anlass der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Bauleitpläne dienen dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Gemeinde erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenen Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden und öffentliche Planungsträger.

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB überwiegend die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar. Darüber hinausgehende Differenzierungen erfolgen lediglich für die geplanten Sondergebiete. Den Sondergebieten werden zudem Zweckbestimmungen zugewiesen.

Weitere Differenzierungen sind im Bedarfsfall über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als Ortssatzung sind die Bebauungspläne dann rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde mit der Bekanntmachung wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz als Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folglich wird der Bebauungsplan 24 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ist im Parallelverfahren gemäß den im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes 24 stehenden städtebaulichen Zielsetzungen zu ändern.

Der Ortsteil Balm bildet mit seiner direkten Nähe zum Balmer See einen attraktiven und bedeutenden Standort zum Dauerwohnen.

Westlich und Südlich vom Golfplatz in Balm ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. In den vergangenen Jahrzehnten ist zahlreicher bezahlbarer Wohnraum auf der Insel Usedom durch Umwandlung in Ferienunterkünfte verloren gegangen. Mit dem Wohngebiet soll der Wohnungsnot auf der Insel Usedom entgegengewirkt werden. Ziel ist die Stärkung der Region durch Zuzug und das Angebot für Wohnstandorte zu erweitern.

Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes sollen circa 12 Einfamilienhäuser und in der Mitte sowie entlang der Sandbergstraße insgesamt 7 Doppelhäuser errichtet werden. Somit entstehen circa 26 Wohngebäude mit einer jeweiligen Größe zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup>.

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 grenzt die bestehende Bebauung des Ortes Balm an. Auf der Fläche befinden sich derzeit noch landwirtschaftliche Hallen, die teilweise noch in Nutzung sind. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird das Plangebiet beräumt und die vorhandene Bebauung abgebrochen.

Durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes, werden attraktive Grundstücke für Wohnbauungen geschaffen und der Zuzug von Familien in der Gemeinde Benz begünstigt.

Die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen wird ausgeschlossen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 24 ist es, ausschließlich bezahlbaren Wohnraum für Dauerwohnen zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Sandbergstraße.

Eine landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz liegt derzeit nicht vor.

## **2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in einer öffentlichen Sitzung beschlossen, die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz durchzuführen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz als Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Durch die im Bebauungsplan Nr. 24 ausgewiesenen baulichen Maßnahmen befinden sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Benz nicht in Übereinstimmung mit den ausgewiesenen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Als geplante Nutzungsart ist die Festsetzung eine Wohnbaufläche vorgesehen.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz stehen nicht im Einklang mit den gemeindlichen Zielsetzungen, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ausgewiesen sind.

In Verbindung mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist es deshalb erforderlich, die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Da die vorhandene und die geplante Nutzungsart im wirksamen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmen und mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine geänderte gemeindliche Entwicklung beabsichtigt ist, wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Bauleitplanverfahren parallel zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet Am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz geändert.

Im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung im ausgewiesenen Änderungsbereich. Die gemeindlichen Zielsetzungen werden in Übereinstimmung mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung gebracht.

Die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz bedarf einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes werden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange, die sich aus naturschutzrechtlicher Sicht mit der Art der Änderung der Flächennutzung ergeben, werden in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung) untersucht und dargestellt.

### **2.3 Angaben zum Planverfahren**

Die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Benz erfolgt im Regelverfahren. Folglich ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Regelverfahren wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgenommen.

Ziel der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist die vollständige Ermittlung der von der Planung berührten Belange und der Informationen der Öffentlichkeit.

Von der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz ist gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Benz ein Änderungsbereich betroffen.

Unter Zugrundelegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine Scopingunterlage für die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erarbeitet.

### **2.4 Übergeordnete Planungen**

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes entsteht. Das aktuelle Programm ist seit dem Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Die Gemeinde Benz ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Tourismusschwerpunktraum eingestuft.

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Der Ort Balm befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, Stand 2010) in einem Tourismusschwerpunktraum.

Aufgrund des Ausbaus der Ferienunterkünfte und dem damit einhergehenden Umwandeln von Wohnraum in Ferienwohnungen herrscht auf der Insel Usedom ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische und Arbeitsuchende.

Gemäß dem Programmsatz 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung Punkt 3 soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren.

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes in Balm wird dem Programmsatz 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung Punkt 3 entsprochen.

## **2.5 Fachbeiträge**

### **• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Für die Abprüfung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgestellt.

Als relevante Artkulisse werden untersucht: Amphibien, Fledermäuse, Weichtiere, Säuger (Fischotter, Biber), Rundmäuler, Fische und Vögel.

## **2.6 Planungsunterlagen**

Die Darstellung der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz. Die Änderung der Art der baulichen Nutzungen wird in der südwestlichen Ortslage von Balm, südlich des Golfplatzes Balm vorgenommen.

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

Das Plangebiet der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz liegt in der Ortslage Balm südlich des Golfplatzes in Balm der Gemeinde Benz. Balm befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald und im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Zur Gemeinde Benz gehören die Orte Balm, Benz, Labömitz, Neppermin, Reetzow und Stoben.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Balm und im Süden durch die Sandbergstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde	Benz
Gemarkung	Balm
Flur	4
Flurstücke	272/1, 272/2, 272/3, 274 und 280 (tw.)

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz umfasst insgesamt eine Fläche von 20.560 m<sup>2</sup>.

## **4 Planinhalte**

### **4.1 Nutzungen**

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz dargestellten Nutzungen der Flächen bleiben bis auf den angegebenen Geltungsbereich des Änderungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes, in dem die Art der Bodennutzung geändert wird, ist sowohl im Übersichtsplan als auch in der Planzeichnung ausgewiesen.

Ziel ist es, den Bereich innerhalb des Gemeindegebietes, für die sich eine andere Entwicklung in der Art der Flächennutzung ergeben hat, an die geänderten Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Die vorhandenen Bodennutzungen werden in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel gebracht. In dem genannten Teilgebiet ist deshalb die Art der Darstellung der Flächennutzung zu ändern.

Es ist beabsichtigt in der südwestlichen Ortslage von Balm ein Wohngebiet zu errichten.

Im räumlichen Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes befinden sich landwirtschaftliche Hallen, die derzeit noch als Lagerhallen genutzt werden.

Durch die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes mit der geplanten Art der Flächennutzung in Übereinstimmung gebracht.

### **4.2 Planungskonzept**

In der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird der Änderungsbereich dargestellt und gekennzeichnet.

Die Darstellungen der weiteren Flächennutzungen und die Angaben des wirksamen Flächennutzungsplanes sind weiterhin gültig und bleiben von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz.

Im Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung eine Wohnbaufläche festgesetzt.

Ziel ist es, mit der Errichtung der circa 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern einen attraktiven Wohnstandort für dauerwohnen in der Nähe vom Balmer See zu schaffen. Somit entstehen circa 26 Wohngebäude mit einer jeweiligen Größe zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup>.

Auf der Insel Usedom ist bezahlbarer Wohnraum in den vergangenen Jahrzehnten für Einheimische und Arbeitnehmer knapp geworden.

Mit der Schaffung eines Wohngebietes am Golfplatz in Balm sollen beispielsweise für Arbeitssuchende und junge Familien attraktiver Wohnraum bereitgestellt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohngebiet zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der im Parallelverfahren durchzuführenden 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz werden diese Grundlagen baurechtlich vorbereitet.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz den vorhandenen Bedarfsansprüchen angepasst.

Eine Untersuchung der Umweltbelange erfolgt in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung).

#### **4.3 Flächenbilanz**

Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird die folgende Änderung in der Art der Flächennutzung vorgenommen:

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz beträgt 20.560 m<sup>2</sup>.

Der Plangeltungsbereich wird neu als Wohnbaufläche ausgewiesen.

<b>Art der Flächennutzung</b>	<b>vorhandene Flächennutzung in m<sup>2</sup></b>	<b>geplante Flächennutzung in m<sup>2</sup></b>
Fläche für die Landwirtschaft	20.490	---
Wohnbaufläche	70	20.560

#### **4.4 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz werden planrelevante Belange untersucht und zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

## **TEIL 2 - Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §§ 2 abs. 4 und 2 a BauGB**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- 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 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- 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), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4);

- Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2025 (GVOBl. M-V S. 731);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2023 I Nr.323);
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), aktuelle konsolidierte Fassung vom 26. Juni 2019

## **1.2 Darstellung des Vorhabens**

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz der Gemeinde Benz wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Für einen Bereich im Benzer Gemeindegebiet haben sich Änderungen in der Art der Flächennutzung ergeben. Ziel ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in einer öffentlichen Sitzung beschlossen, die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz durchzuführen.

Die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Benz mit der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnstandortes zum Dauerwohnen in Übereinstimmung zu bringen.

## **1.3 10. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gibt es folgende Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem durchzuführenden Bauleitplanverfahren soll eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet vorgenommen werden, in dem sich die gemeindlichen Zielsetzungen nicht mehr mit der geplanten Entwicklung in Übereinstimmung befinden. Aufgrund der geänderten Art der Bodennutzung bedarf es in einem gemeindlichen Bereich einer Änderung der bisher ausgewiesenen Art der Flächennutzung.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz beträgt 20.560 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz beinhaltet die Flurstücke 272/1, 272/2, 272/3, 274 und 280 (tw.) der Flur 4, Gemarkung Balm.

#### **1.4 Ziele des Umweltschutzes**

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - sowie dem Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V - ergeben.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Balm und im Süden durch die Sandbergstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

### **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

#### **2.1 Bestandsaufnahme**

##### **2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Der Küstenraum ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festland auf.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Balm bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für die Wetterstation Heringsdorf 614 mm/a. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4 - 5 m/s.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

Unversiegelte Freiflächen tragen im Gegensatz zu Grünland nur in begrenztem Maße zur Kaltluftentstehung bei, sie haben somit in ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete eine mittlere Bedeutung. Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung.

Das Plangebiet besitzt keine Funktionsbeziehung zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Dem Plangebiet wird daher diesbezüglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft zugeordnet.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Der Untersuchungsraum liegt geomorphologisch im „Ostseeküstengebiet“.

Der Untersuchungsraum befindet sich südwestlich der Stauchendmoränenzüge der Nordrügener-Ostusedomer Staffel des Mecklenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Weite Bereiche sind neben Bildungen der Grundmoräne auch von Bildungen der Satzendmoränen mit Sandern geprägt.

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch wechseleiszeitliche Bodenbildungen gekennzeichnet, wobei neben Geschiebemergelböden auch Sande auftreten können.

Das Untersuchungsgebiet ist oberflächennah durch holozäne Bodenbildungen geprägt.

Infolge der anthropogenen Nutzung des Plangebietes als ehemalige Tierproduktionsanlage sind die organischen Bodenschichten durch Auffüllungen überschüttet.

Nach der naturräumlichen Gliederung gesehen, gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Ostseeküstenland, zur Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland und zur Landschaftseinheit Achterland.

Die durch das Bauvorhaben beanspruchten terrestrischen Böden (sandige Böden) weisen zwar eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf, es handelt sich aber um häufig vorkommende Böden, so dass Funktionen mit einer allgemeinen Bedeutung betroffen sind.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen.

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht.

Die Flächennutzungen können in dauerhaft versiegelt, dauerhaft teilversiegelt und temporär teilversiegelt unterteilt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ist der Plangebietsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche gehen bisher unversiegelte Flächen verloren. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um nicht versiegelte Freiflächen und versiegelte Flächen der ehemaligen Tierproduktionsanlage.

#### **2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt 0 bis < 5,00 m.

Funktionen von besonderer Bedeutung sind für das Grundwasser nicht abzuleiten. Im Plangebiet finden sich keine Gebiete mit überdurchschnittlicher Beschaffenheit oder Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Auch Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellen oder Mineralbrunnen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

#### **2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform angrenzend an den Planbereich werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Buchenwälder mesophiler Standorte als Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald genannt.

##### **• Pflanzen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

- 2.7.2 jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 10.1.3 ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 10.1.4 ruderaler Kriechrasen (RHK)
- 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.5 Tierproduktionsanlage (ODT)
- 14.7.3 Weg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)

##### **• Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

##### **• Biologische Vielfalt**

Es werden 3 Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab.

Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- 2.7.2 jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 10.1.3 ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 10.1.4 ruderaler Kriechrasen (RHK)
- 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- 13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 14.5.5 Tierproduktionsanlage (ODT)
- 14.7.3 Weg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 14.7.8 versiegelte Freifläche (OVP)

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Ostseeküstenland und wird der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland sowie der Landschaftseinheit Achterland zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Kernbereiches landschaftlicher Freiräume.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Höhenzug westlich Nepperminer Wiek zwischen Balm und Mellenthin. Das Landschaftsbildpotenzial wird als hoch bis sehr hoch bewertet.

Das Landschaftsbild wird entsprechend § 1 (1) (3) BNatSchG durch Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie durch seine Naturnähe geprägt.

Die Vielfalt des Landschaftsbildraumes wird nach der Landschaftsbildpotentialanalyse durch den kleinkuppigen Höhenzug, durch wenige Kleingewässer, durch überwiegend Nadelwald (Fichten- und Kiefernbestand), durch die forstwirtschaftliche Nutzung und Wiesen- bzw. Weideflächen, ackerbauliche Nutzung sowie Fischerdörfer repräsentiert.

Das Relief ist von der landwirtschaftlichen Nutzung kaum überformt. Neben der extensiven Landwirtschaft wird teilweise auch eine intensive Landwirtschaft betrieben, d. h. die Naturnähe ist kaum eingeschränkt.

Die Schönheit wird u. a. geprägt durch die Raumgrenzen: östlich die Balmer Wiesen, südlich die Ackerfläche von Mellenthin, es gibt fließende Übergänge. Die Landschaft ist geprägt durch Wiesen, der Höhenzug wird durch den vorhandenen Waldbestand betont. An mehreren Stellen des Raumes sind Blickbeziehungen zum Achterwasser gegeben.

Als Eigenarten sind die Stauchmoräne, Trockenrasenhänge, Feuchtwiesen und das Wasserschloss Mellenthin zu nennen.

Das Plangebiet wird durch östlich angrenzende Wohnbebauung und Verkehrsflächen beeinflusst. Durch die Planung sind Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen.

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

### **2.1.7 Schutzgut Mensch**

Der Plangeltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Balm und im Süden durch die Sandbergstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor. Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Lärm- und Staub-immissionen) aufgearbeitet.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

### **2.1.10 Störfallschutz**

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

## **2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet L\_082 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Naturschutzgebiet NSG\_301 „Mellenthiner Os“ befindet sich ca. 150,00 m südwestlich des Plangebietes.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404 „Süd-Usedom“ erstreckt sich südlich der Sandbergstraße (VG 35). Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) befindet sich in ca. 400,00 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

## **2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

## Allgemeine Vorgehensweise

<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz, Geräusch- und Lichtemissionen
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

## 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern;
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis März

## **2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen**

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten. Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

## **2.6 Planungsverzicht**

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

## **2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

### **2.7.1 Schutzgut Klima/Luft**

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

### **2.7.2 Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu begrenzen.

#### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen.

#### **2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

- **Schutzgut Fauna**

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen liegen noch keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Im Rahmen der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben überprüft.

#### **2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen.

#### **2.7.7 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

#### **2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

### **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.