

## Gemeinde Benz

**Beschlussvorlage**  
GVBe-0109/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm" i.V.m. der 10 Änd. FNP der Gemeinde Benz in der Fassung 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 des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm" i.V.m. der 10 Änd. FNP 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.)

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 20.560 m<sup>2</sup>.



## 2.

Der Vorentwurf der Satzung Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz von 04-2026 besteht aus:

- Planzeichnung,
- Begründung mit Scopingunterlage,

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>.

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.

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	BP24-Wohngebiet-Golfplatz-Balm_PZ_V_Apr26 (öffentlich)
2	BP24-Wohngebiet-Golfplatz-Balm_V_Begr-ges_Apr26 (öffentlich)

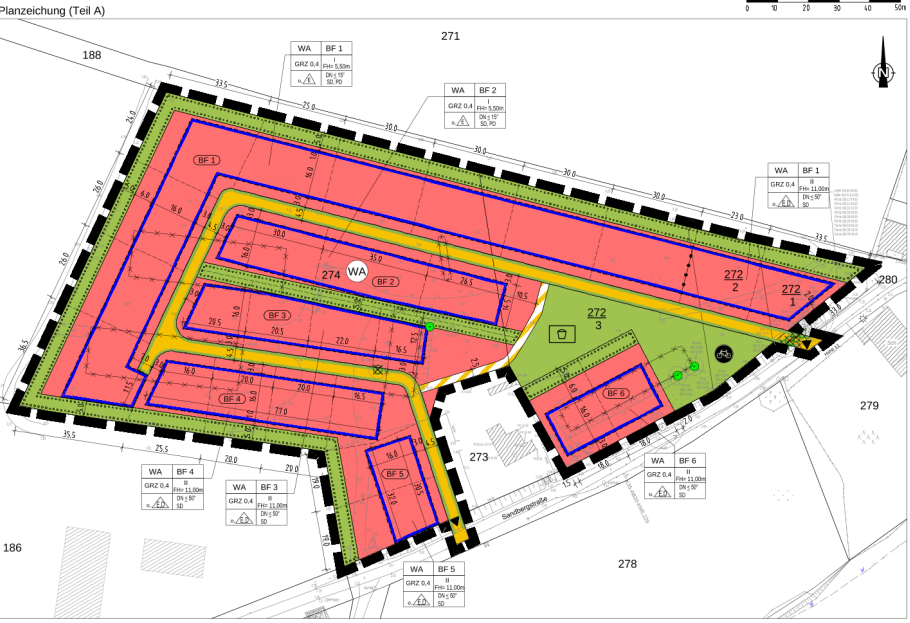
Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Benz	<b>11</b>						

# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm" der Gemeinde Benz

## Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3036), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 289) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Karibung vom ..... die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Benz, ..... Der Bürgermeister Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG		5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		9. Erläuterung Nutzungsschablone	
<b>Zweckbestimmte Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)</b>		Grünfläche	Spielplatz	WA = Allgemeines Wohngebiet	BF = Bauflächennummer
<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der BauNutzungsverordnung-BauNVO)</b>		GRZ = Grundflächenzahl	Fahrradstapfel mit Bügel und Bänken	GRZ = Grundflächenzahl	II = max. Zahl der Vollgeschosse
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>		Erhalt der Bäume	zu fallende Bäume	max = maximale Firsthöhe in m über OK Gelände	o = offene Bauweise
<b>3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Dachneigung	H = nur Einzelhäuser zulässig	D = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>4. Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</b>		<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)	<b>10. Kennzeichnung</b>	vorhandene Bebauung
<b>5. Baugrenze</b>		Baufeldnummer	<b>8. Hinweise</b>	vorhandene Zäune	vorhandene Böschung
<b>6. offene Bauweise</b>		z. B. 274	Flurstücksnummer		
<b>7. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</b>		Flurstücksgrenzen	empfohlene Parzellierung		
<b>8. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</b>		z. B. 4,76	Höhe über DHNN2 (m ü. NN)		
<b>9. private Verkehrsflächen</b>		Ein- / Ausfahrt			

## TEXT (TEIL B) (textliche Festsetzungen)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)
  - Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
  - Ferienwohnungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)**
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO)
    - Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmäß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.
  - Firsthöhe von Gebäuden (Die festgesetzte Firsthöhe (F<sub>1</sub>) ist das Abstandmaß zwischen der mittleren Höhenlage des Grundstücks und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschnecken).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**
  - Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.
  - Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.
  - Die Errichtung von Terrassen außerhalb des Baufeldes ist bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Es ist zulässig, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes zu errichten.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
  - Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.
- Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Je Wohngebäude sind zwei Wohnung (Wohnheit) zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) - Kompensationsmaßnahmen**

Hinweis: Die Festsetzungen der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauplanverfahrens.
- Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Hinweis: Die Festsetzungen zu den vermindernden u. in weiteren Verlauf des Bauplanverfahrens.

### II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBAu M-V)

- Dächer**

Reflektierende Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet für die Dachdeckungen sind unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrigkeit handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den im Punkt 1 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBAu M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Benz vom 05.06.2025. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist durch Abdruck im amtlichen Mailingblatt des Amtes Usedom-Süd im „Unternehmen Amtsblatt“ vom ..... erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde auch durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtesudom-sued.de> am ..... bekannt gemacht.
- 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 4. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom ..... benannt worden.

- 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 des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtesudom-sued.de> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/bauentwurf>.
- Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Usedom-Süd in 17406 Usedom, Markt 7, Zimmer 01.14 zu jedermann Einsichtnahme aus.
- Die Beteiligung im am ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtesudom-sued.de> bekannt gemacht worden.
- 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.
- Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem nach Einschätzung der Gemeinde Benz wesentlichen bereits vorliegenden unabweisbaren Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtesudom-sued.de> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/bauentwurf> veröffentlicht.
- Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 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 von Ort oder postalisch unter der genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nach feststehender Abgabe jeder Stellungnahme bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 24 unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Internet auf der Usedom-Süd <http://www.amtesudom-sued.de> ortsüblich bekannt gemacht worden.

- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung Benz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Benz vom ..... gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzlinie ist der Öffentlichkeit sowie mit einer Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt
- Der Bebauungsplan Nr. 24 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hermit ausgeteilt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist, mit der Begründung, öffentlich Unterrichtet sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltauflage und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtesudom-sued.de> am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist, mit der Begründung und dem nach Einschätzung der Gemeinde Benz wesentlichen bereits vorliegenden unabweisbaren Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd <http://www.amtesudom-sued.de> sowie auf dem zentralen Landesportal <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/bauentwurf> veröffentlicht.
- 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.amtesudom-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 Einspruchsansprüchen (§ 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 werden. Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Benz, ..... Der Bürgermeister Siegel

## Rechtsgrundlagen

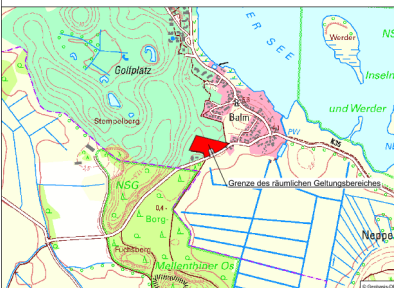
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 289);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3780), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr.376);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1999 – PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 50), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2024 (GVBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturausfallungsgesetz – NatSchG M-V) vom 22. Februar 2010 (GVBl. M-V 2010 Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546).

# Gemeinde Benz

## - ENTWURF -

### Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm" der Gemeinde Benz

#### Übersichtslageplan zur Lage



#### Plangrundlagen:

- Flurkarten aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Dezember 2025)
- Vermessung durch IB Neuhaus & Partner GmbH (Stand November 2025)

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

Projekt-Nr.: 2025-111 Maßstab: 1 : 750 Datum: April 2026

**- VORENTWURF -  
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 24 „WOHNENGEBIET 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

## **Inhaltsverzeichnis**

### **TEIL 1 - Vorentwurf - Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz**

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Baukonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Sonstige Angaben
  - 5.7 Flächenbilanz

### **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
  - 1.2 Darstellung des Vorhabens
  - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz
  - 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
- 3 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**
  - 3.1 Maßnahmen zur Verminderung von Umweltauswirkungen
  - 3.2 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
  - 3.3 Planungsverzicht
- 4 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

## **TEIL 1 - Vorentwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Vorentwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz wird auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.384);
- 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch das 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 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
- 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).

### **2 Anlass der Planung**

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

Die Gemeindevertretung Benz hat am 05.06.2025 die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz beschlossen.

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.

Derzeit befindet sich das Plangebiet gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Bebauung des Grundstückes ist folglich ausgeschlossen.

Für das geplante Vorhaben in Balm der Gemeinde Benz gibt es keine Innenbereichssatzung. Das Gebiet befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einem Bebauungsplan der derzeit in Aufstellung ist.

Um das geplante Vorhaben mit circa 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzunehmen.

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von circa 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern,
- Schaffung neuer Wohnbauflächen, um den Zuzug junger Familien zu begünstigen und
- Abrundung der vorhandenen Struktur in Balm

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz erforderlich.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist im Flächennutzungsplan zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein kleiner Teil im Süden des Plangeltungsbereiches ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Für die vorzunehmende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Wird der vom Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

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

Der Ort Balm befindet sich im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

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

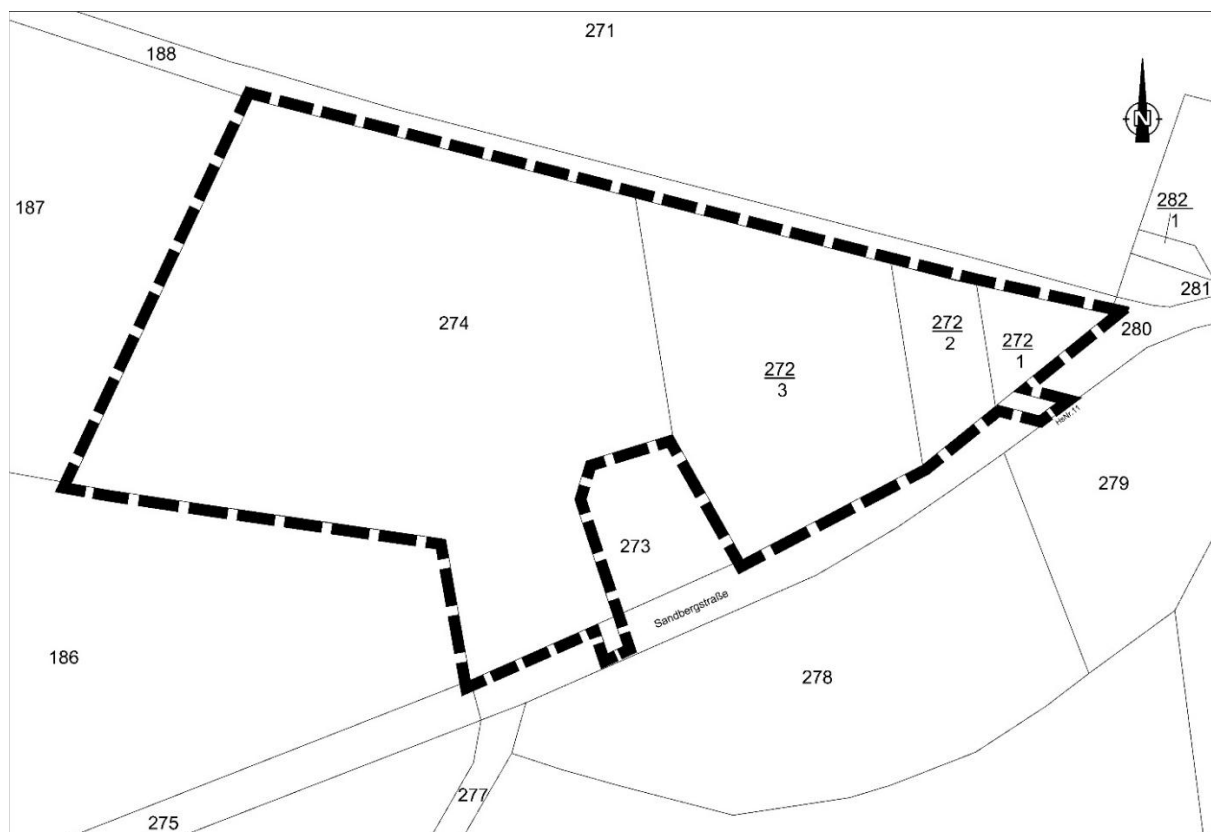
Der Plangeltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Balm und im Süden durch die Sandbergstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst folgende Flurstücke:

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

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 20.560 m<sup>2</sup>.

#### **Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz**



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt in der Gemeinde Benz. Verwaltet wird die Gemeinde Benz durch das Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom.

Die Gemeinde Benz befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Cirka 12 km südwestlich der Gemeinde liegt die Stadt Usedom und 3 km nordöstlich befindet sich das Seebad Heringsdorf mit dem Ortsteil Seebad Bansin.

Balm erstreckt sich entlang des Südufers des Balmer Sees, einer Bucht im östlichen Teil des Achterwassers.

Der Ort liegt an der Kreisstraße VG 35, welche in Neppermin die Bundesstraße B 111 kreuzt und nach Benz weiterführt.

### **4.2 Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz befinden sich landwirtschaftliche Hallen, die derzeit noch als Lagerhallen genutzt werden.

### **4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt**

Im Zuge der Errichtung der circa 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern sowie der Verkehrswege werden Flächenversiegelungen vorgenommen.

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Teil II der Begründung ausführlich beschrieben und an dieser Stelle darauf verwiesen.

Durch die vorgenommene Überbauung des Plangebietes des Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz erfolgt gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aus der vorhandenen Bebauung sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da das Plangebiet an die vorhandene Bebauung des Ortes Balm anschließt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden so gering wie möglich gehalten.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von circa 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern geschaffen werden.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO werden die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die geplante Wohnnutzung vorbereitet.

Für die geplanten Gebäude wird ausschließlich eine Wohnnutzung angestrebt. Eine Nutzung als Ferienhäuser ist nicht vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine Verdichtung der Bebauung im Ort Balm vorgenommen. Gleichzeitig wird die Region gestärkt, und es werden attraktive Wohnstandorte geschaffen, um einen Zuzug junger Familien zu ermöglichen.

## **5.1 Bebauungskonzept**

### **• Bebauung**

Entsprechend der Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dient der zur Bebauung vorgesehene Bereich im allgemeinen Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz wird die Errichtung von 12 Einzel- und 7 Doppelhäusern in kleinteiliger Bauart für Wohnzwecke gestattet.

Weiterhin sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im allgemeinen Wohngebiet gestattet. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind erlaubt.

Ausgeschlossen werden im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ferienwohnungen sind unzulässig. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 24 ist es Wohnraum für Dauerwohnen zu schaffen.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes.

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Wohngebäuden je Wohnhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig.

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der geplanten Wohnbebauung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umgesetzt. Für die geplante Bebauung werden 6 Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen. In dem ausgewiesenen Baufeld ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Für die Baufelder im Plangebiet wird jeweils eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung des Ortes Balm unterstützt und fortgeführt. Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauM-V) einhalten.

In dem Baufeld 1 und 2 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse 1 Vollgeschosse (I) ausgewiesen. In den Baufeldern 3, 4, 5 und 6 ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Wohngebäude können maximal mit 1 oder 2 Vollgeschossen und 1 ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit 1 oder 2 Vollgeschossen entspricht der angrenzenden Gebietsstruktur. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden. Um die Höhenfestlegungen eindeutig zu regeln, werden für die Baufelder jeweils eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Als Bezugspunkt der Firsthöhe wird sich auf die mittlere Höhenlage des Grundstücks festgesetzt. Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden. Die festgeschriebenen Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an die angrenzende Bebauung orientiert und ein harmonisches Einfügen in den Ort Balm gewährleistet wird.

Den ausgewiesenen 6 Baufeldern ist jeweils eine Nutzungsschablone zugeordnet, die die Zulässigkeiten im Baufeld regelt. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb der ausgewiesenen Baufelder festgesetzt und durch die zulässige bebaubare Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Im Plangebiet der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz ist die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgeschrieben.

Die vorgesehenen Wohngebäude einschließlich Anbauten sind im Baufeld zu errichten.

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

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

Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind eingeschossig auszubilden und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzuordnen.

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

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese dient zur Durchgründung des Gebietes sowie zur Abgrenzung zur angrenzenden Landschaft.

Zur Steigerung der Wohnqualität ist es vorgesehen auf der Grünfläche im Plangebiet einen Spielplatz zu errichten.

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

In der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz werden nur einige örtliche Bauvorschriften getroffen.

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

Die Materialien für die Dacheindeckungen können weitestgehend nach den Wünschen der Bauherren realisiert werden. Lediglich reflektierende Materialien und weiche Bedachungen aus Reet sind unzulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten anzulegen und zu nutzen.

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

Standplätze für Müllgefäße sind auf dem Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Sandbergstraße gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist über den Sandbergweg an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Zur Erschließung der geplanten circa 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäuser wird in der Planzeichnung (Teil A) eine Erschließungsstraße ausgewiesen.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m geplant. Das Bankett (0,50 m) fasst die Fahrbahn rechts und links ein. Die Straßenverkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 4,50 m.

Die Planstraße ist als Einbahnstraßensystem vorgesehen.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

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

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße Sandbergstraße realisiert werden.

#### **■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungssystem vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichend Druck zur Verfügung steht.

### ■ Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser soll schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken versickern.

### ■ Löschwasserversorgung

Der erforderliche Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfachs e.V. ergibt für die geplante Neubebauung 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz soll eine Löschwasserzisterne errichtet werden, um den erforderlichen Löschwasserbedarf für 2 Stunden vorzuhalten.

Es ist die Aufstellung eines Löschwasserbehälters (Zisterne) nach DIN 14230 als unterirdischer Behälter vorgesehen. Bei der Aufstellung des Löschwasserbehälters sind die Forderungen der DIN 14230 Löschwasserbehälter umzusetzen.

Der unterirdisch vorgesehene zylindrische Löschwasserbehälter besteht aus Stahl. Ein Löschwassersauganschluss mit Saugrohr, ein Be- und Entlüftungsrohr sowie der Domschacht gehören zum Behälter. Über den Domschacht ist ein Einstieg in den Behälter problemlos möglich. Es ist eine Aussparung vorgesehen, so dass die örtliche Feuerwehr im Einsatzfall an den Stützen des Löschwasserbehälters den Anschluss zur Wasserentnahme vornehmen kann.

Die Löschwasserentnahmestelle ist mit einem Schild dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Weitere Anforderungen an den Löschwasserbehälter sind gemäß der DIN 14230 zu realisieren.

### ■ Elektroenergie

Die Versorgung der geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz und ggf. Neuverlegung vorgesehen.

### ■ Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

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

### ■ Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Ausweisung der Baufelder für die geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf eine Teilversiegelung des Plangebietes durch Lagerhallen und Fahr- und Bewegungsflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes.

In der Scopingunterlage (Teil II der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet. Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und festgelegt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen und eine Einbindung der neuen Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum unterstützen.

#### ■ Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz wird ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet.

#### 5.6 Sonstige Belange

Im Rahmen der Planaufstellung werden planrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die entsprechenden Hinweise werden aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entnommen.

#### 5.7 Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächengröße in %</b>
Größe des Plangebietes	20.560	100,00
Allgemeines Wohngebiet	13.978	67,98
Ausgewiesene Fläche im Baufeld im Allgemeinen Wohngebiet		
Baufeld 1	4.825	23,47
Baufeld 2	1.425	6,93
Baufeld 3	1.150	5,59
Baufeld 4	1.187	5,77
Baufeld 5	502	2,44
Baufeld 6	571	2,78
Verbleibende Fläche im allgemeinen Wohngebiet	4.318	21,00
Verkehrsfläche	1.947	9,47
Straßenverkehrsfläche	1.800	8,75
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg	147	0,72
Grünfläche	1.500	7,30
Zweckbestimmung Spielplatz und Fahrradinfotafel	1.500	7,30
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.135	15,25
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.135	15,25

## **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 Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ 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 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 05.06.2025 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz aufzustellen.

Mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung in dem Ortsteil Balm
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnstandortes zum Dauerwohnen
- Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur in Balm

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden.

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>.

## **1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz**

Für die beabsichtigte Bebauung besteht nach § 35 Baugesetzbuch kein Baurecht. Privilegierungsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit dem Ziel, die Rechtsgrundlagen für die Errichtung von circa 12 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern zum Dauerwohnen zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 beinhaltet die Flurstücke 272/1, 272/2, 272/3, 274 und 280 (tw.) der Flur 4, Gemarkung Balm.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 20.560 m<sup>2</sup>.

#### **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. 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 ruderales 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 Staubimmissionen) 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 DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“.

Gesetzlich geschützte Biotop 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 Biototypen, Umwandlung von Biototypen 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 V-G. 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 des Bebauungsplanes Nr. 24 zu begrenzen.

### **2.7.3 Schutzgut Fläche**

Für das Schutzgut Fläche wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 zu begrenzen.

#### **2.7.4 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 zu beurteilen.

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

- **Schutzgut Flora**

Mit der Ausweisung des neuen Baufeldes 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.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope werden durch die Planung nicht berührt. Der Eingriff in den Naturhaushalt sowie die Überplanung der vorhandenen Biotopstrukturen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

#### **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.