

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Benz

Beschlussvorlage
GVBe-0113/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss der 9. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung 04-2026

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Madlen Naski | <i>Datum</i> 11.05.2026 |
|---|----------------------------|

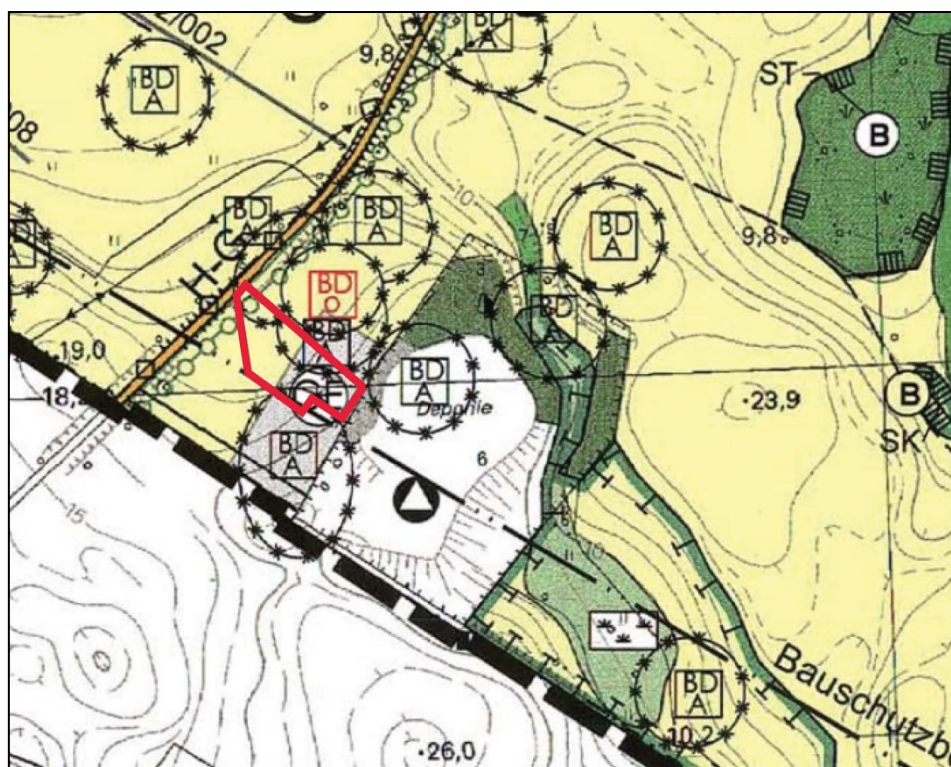
| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------------------|--------------|
| Bauausschuss Benz (Vorberatung) | 08.06.2026 | N |
| Gemeindevertretung Benz (Entscheidung) | 11.06.2026 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt den Vorentwurf und die Auslegung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung 04-2026.

1. Geltungsbereich

Die Fläche befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortsausganges Neppermin, unmittelbar an der Bundesstraße B 111. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 10.000 m².



Übersichtsplan Plangebiet der 9.Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab), rot umrandet), Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz

2. Umweltprüfung

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

In der Begründung/Umweltbericht zum Vorentwurf wird auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auf Schutzgebiete (BNatSchG) sowie Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V) und Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V) eingegangen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrages 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

Die Ausführungen dienen als Grundlage für die Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll durch die Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

4. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Benz mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

5. Ortsübliche Bekanntmachung

Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Anlage/n

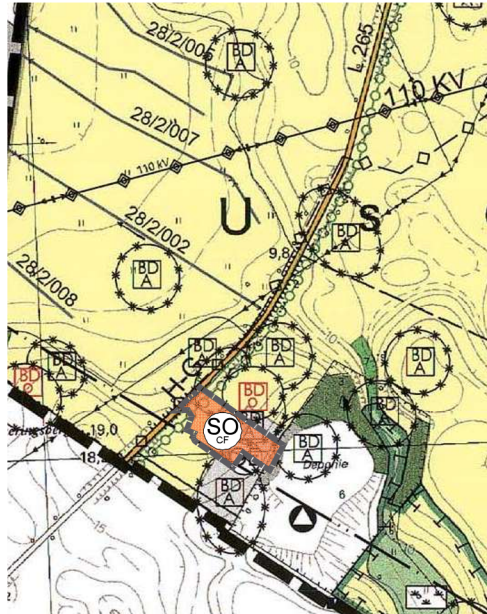
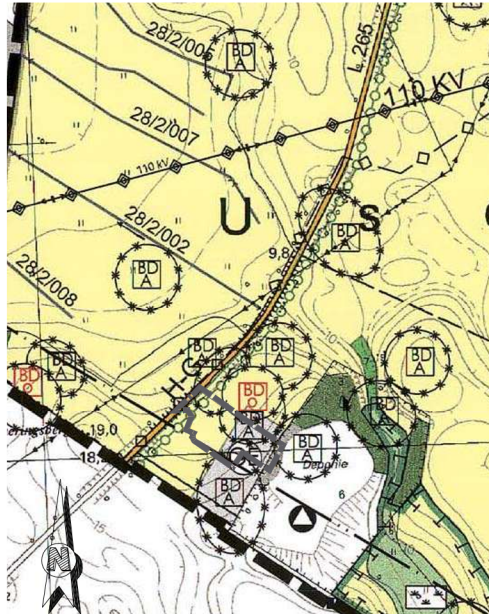
| | |
|---|---|
| 1 | Planzeichnung_Neppermin FNP 9. Änderung Vorentwurf (öffentlich) |
| 2 | 260415 Neppermin FNP 9. Änder BegrVorentwurf (öffentlich) |

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

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz

i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 23 "Caravanplatz und Freizeitanlage an der B111", OT Neppermin
- Vorentwurf -

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG den ursprünglichen Plan betreffend (nachrichtliche Darstellung)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Gewerbegebiet

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege

überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Kennzeichnung der Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung



Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch 110KV - Erdleitung

unterirdisch H-G - Hochdruckgasleitung

Grünflächen

Grünflächen mit Zweckbestimmung:

naturbelassene Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

28/2/002 Gewässer II. Ordnung (Vorfluter)

Flächen für Landwirtschaft und Wald

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Sonstige Planzeichen

anzupflanzende einseitige Baumreihen / Alleen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes

Bodendenkmalbereich

(grundsätzlich kein Eingriff)

Bauschutzbereich Flughafen Heringsdorf

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

PLANZEICHNERKLÄRUNG für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Sondergebiet Caravaning und Freizeit

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bodendenkmalbereich

Eingriff nach Antrag

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.08.2025 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.2025 durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter www.amtusedom.de und zusätzlich am 18.06.2025 im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist am durch durchgeführt worden.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit von bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:

| | | |
|---------------------|---------------|-------------------|
| Montag bis Freitag | von 8.30 Uhr | bis 12.00 Uhr und |
| Montag bis Mittwoch | von 13.30 Uhr | bis 15.00 Uhr und |
| Dienstag | von 13.30 Uhr | bis 16.00 Uhr und |
| Donnerstag | von 13.30 Uhr | bis 16.00 Uhr. |

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amt Usedom Süd unter www.amtusedom.de und zusätzlich am im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde am abschließend und nicht als Satzung beschlossen.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde -Az.: am

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung auf der Webseite des Amtes Usedom Süd unter www.amtusedom.de und zusätzlich am im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erdschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Benz, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Benz Amt Usedom Süd

9. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 23 "Caravanplatz und Freizeitanlage an der B111", der Gemeinde Benz - Vorentwurf

Dreischmeier Architektur und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805
www.achim-dreischmeier.de | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

| | | | |
|---------------|----------|---------------|-------------------------------------|
| Erstelldatum: | Maßstab: | Blattgröße: | CAD-Name: |
| | 1:5000 | 59,00 / 59,40 | 260415 FNP Neppermin Änderung 9.pln |
| Planstand: | 04-2026 | | |

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz



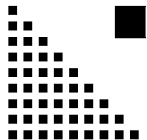
Begründung

04 – 2026

Vorentwurf

Gemeinde Benz
Der Bürgermeister
c/o Amt Usedom Süd
Markt 7
17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Dreischmeier Architektur und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-Mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:



STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Str. 20 13469 Berlin
Fon 030 · 417 05 670 Fax 030 · 417 05 678
info@buero-wallmann.de www.buero-wallmann.de

April 2026

Inhalt

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 0. | Vorbemerkung | 4 |
| I | BEGRÜNDUNG | 4 |
| 1. | Anlass und Ziel der Planaufstellung: | 4 |
| 2. | Rechtliche Grundlagen und Verfahren | 4 |
| 3. | Geltungsbereich | 5 |
| 4. | Darstellungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan | 5 |
| 5. | Bestandssituation | 5 |
| 6. | Vorgaben übergeordneter Planungen..... | 6 |
| 7. | Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes | 7 |
| 8. | Erschließung..... | 8 |
| II | UMWELTFACHLICHER TEIL..... | 9 |
| 9. | Einleitung / Inhalt und Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplans..... | 9 |
| 10. | Umwelt- und Fachplanungsrecht..... | 10 |
| 11. | Grundlagen der Umweltprüfung..... | 13 |
| 11.1. | Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden..... | 13 |
| 12. | Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung | 14 |
| | des Umweltzustandes | |
| 13. | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 20 |
| 14. | Artenschutzrechtliche Einschätzung..... | 20 |
| 15. | Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung sowie zum Ausgleich und..... | 20 |
| | Ersatz nachteiliger Auswirkungen | |
| 16. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 21 |
| 17. | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 21 |

0. Vorbemerkung

Der vorliegende Vorentwurf dient der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung:

Das Flurstück und das darauf befindliche Gebäude wurden in den vergangenen Jahren zu verschiedenen Zwecken gewerblich genutzt. Die letzte Nutzung wurde 2024 aufgegeben. Danach fand ein Eigentümerwechsel statt.

Durch die Eigentümer und zugleich Vorhabenträger soll nun auf der Fläche ein Caravanplatz mit Sport- und Freizeitangeboten entwickelt werden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert. Das Flurstück ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B111 sehr gut erreichbar. Für die bestehende Zufahrt über das Flurstück 202 liegt das Überfahrtsrecht vor. Für den Stellplatzbedarf sind ausreichende Flächen vorhanden.

Mit der Entwicklung des Gebietes wird eine langjährig gewerblich genutzte und jetzt brach liegenden Fläche wiedergenutzt. Mit dem Vorhaben wird das ganzjährige Freizeitangebot vor allem für die jüngere Generation - sowohl der Urlaubsgäste als auch der Einheimischen – deutlich verbessert.

Die Vorhabenträger verfügen zurzeit über keine planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzung. Das Planungsziel lässt sich nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ableiten. Hier ist die Fläche als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Die Gemeindevertretung Benz hat daher am 28.05.2024 dem Antrag auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Die Gemeindevertretung Benz hat die Aufstellungsbeschlüsse für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 23 am 05.06.2025 gefasst.

Die rechtlichen Grundlagen für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. 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 der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchgeführt.

Im Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird der Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt ca. 1 km südwestlich des Ortsausganges Neppermin, unmittelbar an der Bundesstraße B 111. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 10.500 qm.

4. Darstellungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Innerhalb des Plangebietes der 9. Änderung sind Bodendenkmale gekennzeichnet.

5. Bestandssituation

Das Plangrundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Benz/Ortsteil Neppermin an der Bundesstraße B 111.

Südwestlich angrenzend liegt die Betriebsstätte Neppermin der ALBA Nord GmbH, die auch die für die östlich angrenzenden Deponieflächen zuständig ist. Diese Deponieflächen sind mit Fotovoltaik Anlagen

vollflächig bestückt. Weiterhin befindet sich dort der Wertstoffhof Neppermin der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Nordöstlich und südwestlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet ist bebaut mit einem ursprünglich als Verwaltungsgebäude für den Entsorgungsbetrieb genutzten Gebäude. Später wurde dieses Gebäude als Diskothek und zuletzt als "Kunsthaus Neppermin" mit Vollgastronomie betrieben. Die letzte Nutzung liegt bereits einige Jahre zurück, seitdem steht das Gebäude leer und das gesamte Grundstück liegt brach.



Abb.1 Luftfoto mit Plangebiet (rot umrandet) ohne Maßstab

6. Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern gehört die Gemeinde Benz zu den Ländlichen Räumen. Sie ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus, Landwirtschaft sowie Naturschutz und Landespflge ausgewiesen.

In Kapitel 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume heißt es hier:

- (1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Wirtschaftsfaktor Tourismus

- (2) (Z) Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010)

Die Gemeinde Benz auf Usedom gehört gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern zu den ländlichen Räumen und ist als Nahbereich dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Die Gemeindefläche ist als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum gekennzeichnet.

In den Tourismusräumen hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Weiter heißt es unter dem Programmpunkt 3.1.3. (14):

In Tourismusräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allerdings sollte in Naturräumen die Erhöhung der Qualität von Camping- und Wohnmobilplätzen Vorrang vor der Vergrößerung der Quantität haben. Die Neuordnung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten. Bestehende Plätze sind landschafts- sowie bedarfsgerecht, entsprechend den nationalen Standards auszubauen. Die Bewirtschaftung der Camping- und Wohnmobilplätze sollte umweltgerecht erfolgen. Es sind überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten.

Im Rahmen der Planungsanzeige landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vor (15.01.2026). Darin heißt es:

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum. Dementsprechend sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen.

Eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen touristischen Angebote in einem Tourismusentwicklungsraum ist dazu geeignet, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln (3.1.3 (8) RREP VP). Insbesondere saisonverlängernde Maßnahmen wie Kultur-, Sport-, und Wellnessangebote können einen effektiven Beitrag dazu leisten.

Mögliche planerische Konflikte zu der benachbarten Deponie sowie zu benachbarten gewerblichen Nutzungen sind im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

7. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 geschaffen. Das Baugebiet wird als Sondergebiet für Caravanning und Freizeit SO CF (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) ausgewiesen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Nachnutzung der gewerblichen Brache und die Entwicklung einer Freizeitanlage mit Caravan- und Wohnmobilstandplätzen. Hierfür wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches den Erhalt des zweigeschossigen Hauptgebäudes – wenn dies aufgrund des baulichen Zustandes nicht möglich ist, auch ein Ersatzneubau - die Ausweisung von Standplätzen für Caravans und Wohnmobilen, die Errichtung mehrerer kleiner Ferienhäuser sowie Sport- und Freizeitanlagen vorsieht.

8. Erschließung

Die mediale Erschließung des Plangebietes sind gesichert. Über das öffentliche Leitungsnetz erfolgt die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserentsorgung.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert. Das Flurstück ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B111 sehr gut erreichbar. Für die bestehende Zufahrt über das Flurstück 202 liegt das Überfahrtsrecht vor.

II UMWELTFACHLICHER TEIL

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Die im folgenden Umweltbericht dargestellten Sachverhalte stellen einen separaten Teil der Begründung dar, der in die Abwägung der unterschiedlichen Belange des Bauleitplans einfließt.

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb auf vorhandene Grundlagen und Informationen aus dem laufenden Verfahren zurückgegriffen. Es werden Grundlagen aus der parallel durchgeführten Bebauungsverfahren Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ verwendet. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Bericht. Eigene und zusätzliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen.

9. Einleitung / Inhalt und Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 9. Änderung des FNP der Gemeinde Benz ist die Darstellung eines „sonstigen Sondergebietes“ in der Ortslage Neppermin. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ und „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Während sich die Landwirtschaftsfläche parallel zur Bundesstraße erstreckt, nimmt die Gewerbefläche ca. die östliche Hälfte des Änderungsbereiches ein.

Anlass für die Planänderung ist die Neuentwicklung bzw. Reaktivierung einer gewerblichen Brachfläche. Innerhalb der Plangebietsgrenzen befindet sich ein Bestandsgebäude, das ursprünglich als Verwaltungsgebäude für den Entsorgungsbetrieb, später als Diskothek und zuletzt als „Kunsthause Neppermin“ betrieben wurde. In der Planungsidee, hier einen Ort für die Aufstellung von Caravans und Freizeitangeboten zu entwickeln, soll das Bestandsgebäude integriert werden.

Über die Ausweisung eines Sondergebietes für Caravaning und Freizeit (SO CF / sonstiges Sondergebiet) soll das ganzjährige Freizeitangebot vor allem für die jüngere Generation - sowohl der Urlaubsgäste als auch der Einheimischen - verbessert werden. Neben der Entwicklung von Caravan- und Wohnmobilstandplätzen ist die Errichtung mehrerer kleiner Ferienhäuser sowie Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen.

Damit der Vorhabenträger über eine planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzung verfügt und das Planungsziel aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz entwickelbar ist, ist die 9. Änderung des FNP notwendig.

10. Umwelt- und Fachplanungsrecht

Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein eigenständiges rahmen-rechtliches Gesetz, das die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt, die es gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) konkretisiert und ergänzt die Festlegungen des BNatSchG und gilt unmittelbar.

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das mecklenburgische Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie. Für die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat dies nur eingeschränkt Relevanz, da mit ihr keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich die Art der Nutzung angepasst wird und Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten sind. Nur wenn eine Umsetzbarkeit im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht sichergestellt werden kann, wäre auch die Umsetzbarkeit einer Änderung des FNP in Frage zu stellen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz noch auf weitere Biotope aus.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Für die Gemeinde Loddin ist derzeit keine Baumschutzsatzung verfügbar.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V. Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

Der Änderungsbereich des FNP gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands bzw. zum Usedomer Hügel- und Boddenland.

Das Landschaftsbildpotenzial wird mit „hoch bis sehr hoch“ dargestellt. Das Lebensraumpotenzial wird für den Planraum auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft als „mittel bis hoch“ bezeichnet.

Die Gebiete von Usedom zählen zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung.

Die landschaftsgebundene Erholungsfunktion gibt für den Änderungsbereich wieder, dass dieser eine besondere Bedeutung darstellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) 2011 fortgeschrieben. Im GLRP wird die Aussage des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

Der GLRP stellt für den Änderungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

Die Schutzwürdigkeit des Bodens und des Grundwassers wird „sehr hoch“ bzw. „hoch bis sehr hoch“ angegeben.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Für die Gemeinde Benz liegt kein Landschaftsplan vor.

11. Grundlagen der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Loddin,
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,
- die Bestandserfassung im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (Übernommen aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)

Darüber hinaus werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

11.1. Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 9. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur

Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 9. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte werden in den vorliegenden Umweltbericht in gekürzter Form aufgenommen.

12. Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits seit vielen Jahren einer gewerblichen Nutzung unterliegt. Diese wurde jedoch im Jahr 2024 aufgegeben, seitdem liegt das Gelände brach.

Über die B 111 und eine bestehende Zufahrt (ein Überfahrungsrecht liegt vor) ist das Plangebiet gut angeschlossen.

Der Änderungsbereich liegt ca. 1 km südlich von Neppermin, einem Ortsteil der Gemeinde Benz auf Usedom.

Die Darstellung des Bestandes basiert auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ (02/2026) erarbeiteten Unterlage (Vorentwurf). In die Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem im folgenden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich vornehmlich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (9. FNP-Änderung).

Ungeachtet dieser beschriebenen Auswirkungen kommt es auf Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung neuen Planungsrechts auf Flächen, die derzeit noch als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Sämtliche durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Veränderungen von Natur und Landschaft unterliegen daher grundsätzlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb des Usedomer Hügel- und Boddenlandes.

Tiere

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurde im Jahr 2025 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien betrachtet.

Der Änderungsbereich ist Lebensraum der Brutvogelarten Amsel und Dorngrasmücke mit jeweils einem Revier. Für die Klappergrasmücke besteht ein Brutverdacht. Alle drei Arten sind sowohl deutschlandweit als auch in Mecklenburg-Vorpommern nicht gefährdet.

An den Bestandsbäumen und am Gebäude wurden keine Höhlen, Baum- oder Gebäudespalten gefunden, welche als dauerhaft geschützte Lebensstätte für Gebäudebrüter oder als Sommerhabitat für

verschiedene Fledermausarten dienen könnten. Eine Nutzung als Winterquartier ist auszuschließen. Die Brache selber ist Jagdgebiet der Fledermäuse.

Innerhalb des Änderungsbereichs erfolgte kein Nachweis der europarechtlich geschützten Zauneidechse. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Amphibien nachgewiesen. In dem westlichen Umgriff des Plangebietes konnten Grünfrösche (vermutlich Teichfrösche) nachgewiesen werden.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Laut aktuellem FNP ist der Planungsraum als „Fläche für Landwirtschaft“ und „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Auf der für Gewerbe ausgewiesenen östlichen Fläche hat sich laut Biototypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 23 ein Feldgehölz mit überwiegend heimischen Baum- und Straucharten entwickelt. Hier liegt der Schwerpunkt der Brutvogelreviere. Sollte dieser Bereich für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden, wäre der Erhalt dieses Feldgehölzes stark gefährdet, da gewerbliche Bauflächen üblicherweise eine intensive Nutzung erfordern, die den Erhalt des Feldgehölzes eher unwahrscheinlich machen. In die jetzige Planung eines Sondergebietes können die Gehölzstrukturen integriert werden und werden über eine Festsetzung zum Erhalt geschützt.

Folglich wären negative Auswirkungen bei Umsetzung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in eine Gewerbefläche auf das Schutzgut Tiere zu erwarten, da damit Habitate verloren gehen.

Demnach sind erheblich negative Auswirkungen auf den Bestand des Schutzgutes Tiere nicht mit der Änderungsplanung, sondern bei Umsetzung des aktuellen Flächennutzungsplanes zu erwarten.

Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 23 liegt eine Bestandsdarstellung der Biototypen und eine Einstufung gemäß der Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern vor.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine gewerbliche Brache inklusive Bestandsgebäude. Innerhalb des Geländes befindet sich eine Zufahrt, eine Stellplatzanlage sowie die gärtnerisch gestalteten Außenanlagen im direkten Umfeld des Hauses.

Wertgebende Biotope stellen vor allem das östlich gelegene Feldgehölz und die Altbäume im westlichen Teil des Änderungsbereiches dar.

Der nordwestliche Teil hat eine separate Zufahrt und wird als Wendeschleife genutzt

Der überwiegende Flächenanteil wird als artenarme Zierrasenflächen eingestuft. Er stellt den Übergang zwischen den einzelnen Nutzungen dar.

Außerhalb des Änderungsbereiches setzt sich die Gewerbefläche Richtung Süden weiter fort. Hier befindet sich die Betriebsstätte Neppermin der ALBA Nord GmbH mit großflächigen Versiegelungen.

Östlich der Änderungsfläche schließen sich Photovoltaikanlagen an. Großräumig ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Laut aktuellem FNP ist der Planungsraum als Gewerbe- und Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Umsetzung dieser Planungsziele hätte erheblich negative Folgen insbesondere für die Bestandsbäume und das Feldgehölz. Mit einer landwirtschaftlichen Nutzung können die Altbäume nicht erhalten bleiben. Ebenso wenig ist anzunehmen, dass mit der intensiven gewerblichen Nutzung der Erhalt der Feldgehölze möglich wäre.

Mit der Ausweisung in ein Sondergebiet kann der wertgebende Vegetationsbestand erhalten werden. Sowohl die Altbäume als auch das Feldgehölz sollen in die Planung integriert und zum Erhalt festgesetzt werden.

Folglich sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes positive Auswirkungen auf die Bestandsvegetation verbunden. Demnach sind erheblich negative Veränderungen für Pflanzen und Biotope nicht zu erwarten.

Boden / Fläche

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von rund 10.500 m² ein. Das Plangebiet ist nahezu lediglich gering durch das Gebäude und die Zuwegung versiegelt. Sowohl die Zufahrt als auch die Stellplatzanlage sind lediglich teilversiegelt.

Als Hauptbodenform wird Sand-/ Kies-/ Lehm-Braunerde sowie Parabraunerde genannt. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Der aktuelle FNP stellt den Planungsraum jeweils zur Hälfte als Fläche für Landwirtschaft und gewerbliche Baufläche dar. Während Landwirtschaftsflächen nicht versiegelt sind, kann für die gewerbliche Baufläche eine Versiegelung von 80 % angenommen werden. Mit dem Änderungsverfahren soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Den Angaben des Bebauungsplanverfahrens ist zu entnehmen, dass dabei das Höchstmaß der Versiegelung auf 60 % begrenzt werden soll. Folglich wären negative Auswirkungen im Hinblick auf den Versiegelungsgrad durch die Änderung des Flächennutzungsplanes auf die westlich dargestellte Landwirtschaftsfläche zu erwarten, während im Osten des Änderungsbereiches die Versiegelung eher geringer ausfällt.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 23 wird auf Flächen, die bisher als planungsrechtlicher Außenbereich eingestuft waren, eine Bebauung und somit Versiegelung ermöglicht. Damit ergibt sich ein kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden, der gemäß den Vorgaben der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) zu bilanzieren ist.

Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Überflutungsflächen.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei >5 bis 10.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Auch beim Schutzgut Wasser ist der Grad der Versiegelung maßgeblich. Im Rahmen der FNP-Änderung soll zukünftig eine Sondergebietsnutzung für Caravaning und Freizeit ermöglicht werden, die im westlichen Bereich eine Zunahme und im östlichen eine Abnahme der Versiegelung vorsieht.

Aktuell ist die Fläche kaum versiegelt. Da jedoch vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen, führt dies zu keinen erheblich negativen Auswirkungen durch eine Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Von den dargestellten künftigen Nutzungsarten gehen keine potenziellen Risiken für das Grundwasser aus.

Klima / Luft

Makroklimatisch zählt der Änderungsbereich in den Klimaeinfluss der Ostsee. Dabei wirkt der Wasserkörper der Ostsee temperaturstabilisierend. Das Klima ist durch eine höhere Luftfeuchte und stärkere Windexposition geprägt. Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief. Große Temperatur-schwankungen weisen unbedeckte oder nur mit niedriger Vegetation bzw. versiegelte Böden auf.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich durch den Kfz-Verkehr insbesondere durch die Nähe zur Bundesstraße.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mit der FNP-Änderung von Landwirtschafts- zu Sondergebietsfläche gehen negative Auswirkungen auf das Schutzgut einher, da damit eine Zunahme der Versiegelung mit negativen Folgen für das Mikroklima

einhergeht. Im östlichen Änderungsbereich, den der aktuelle FNP als gewerbliche Baufläche ausweist, kann bei einer Darstellung als Sondergebiet von einer Abnahme der Versiegelung ausgegangen werden. Wesentlich für das Mikroklima des Änderungsbereiches ist jedoch der Erhalt von höherwertigen Vegetationsstrukturen in Form der Bestandsbäume bzw. des Feldgehölzes. Diese können bei der Sondergebietsnutzung laut Bebauungsplan Nr. 23 erhalten bleiben, während ein Erhalt bei der Umsetzung der im aktuellen FNP dargestellten Flächenausweisungen sehr fraglich ist.

Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen, z. B. auf das westlich gelegene Mellenthin, werden nicht erwartet.

Auch die Zunahme von Verkehr wird nicht in dem Maße steigen, dass erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um die Brache einer ehemals gewerblichen Nutzfläche.

Insgesamt befindet sich der zu planende Raum in einem gewerblich genutzten Umfeld (Werkstoffhof, Photovoltaikanlagen), welches großflächig von Acker umgrenzt ist.

Landschaftsbildprägend sind die Bestandsbäume, die im Eingangsbereich stehen und die Feldgehölze entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des FNP soll zukünftig ein Sondergebiet für Caravaning und Freizeit ausweisen. Der im Parallelverfahren erarbeitete Bebauungsplan setzt die prägenden Grünelemente (Bestandsbäume und Feldgehölze) zum Erhalt fest. Folglich wären kaum negative Auswirkungen im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Grundsätzlich wird eher davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der derzeit dargestellten Inhalte des FNP negative Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden wären, da ein Erhalt der Bestandsgehölze damit eher unwahrscheinlich wäre.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, vorhanden. Der derzeit gültige FNP stellt Bodendenkmale dar.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Weder infolge der FNP-Änderung noch des Bebauungsplanes ist von erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

Die vorhandene Kennzeichnung für die Bodendenkmal wird übernommen.

Mensch

Das Plangebiet selbst bietet keine Eignung als Erholungsraum. Eine Wohnnutzung findet im Änderungsbereich nicht statt. Die nächste Ortschaft ist Mellenthin, die ca. 1 km Luftlinie in westliche Richtung entfernt liegt.

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz) gibt Verkehrsmenge und Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 111 an. Demzufolge liegt der Änderungsbereich im breiten Verlärmungsband der Bundesstraße B 111.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Der aktuelle FNP stellt Landwirtschaft und Gewerbefläche dar. Insbesondere mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes sind grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu vermuten. Die Änderung soll ein Sondergebiet für Caravaning und Freizeit ausweisen. Auch hiermit können lärmbedingte Auswirkungen verbunden sein, die hier allerdings als unerheblich erachtet werden.

Auswirkungen im Hinblick auf die Erholungsnutzung für das Schutzgut Mensch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu erwarten, da dies ja ein Schwerpunkt der Änderung ist.

Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

Der Änderungsbereich überlagert sich im Nordwesten mit dem Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“.

Der Änderungsbereich wird vollständig vom Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel (LSG 082)“ umgeben und liegt im Naturpark „Insel Usedom“ (NP 5).

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Bei einer FNP-Änderung von gewerblicher und landwirtschaftlicher Fläche hin zu einem Sondergebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Schutzgebiete nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet. Der wesentliche Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Wahrung des Landschaftsbildes. Wie bereits erläutert, sollen die wesentlichen das Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Das Bestandsgebäude bleibt ebenfalls erhalten und würde maßvoll mit weiteren Gebäuden ergänzt. Auch damit würde es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommen. Würde die gewerbliche Baufläche planungsrechtlich weiter verfolgt, wären die Auswirkungen durch die Überplanung der Gehölzflächen und eine erhöhte Versiegelung wesentlich schwerwiegender.

Im nordöstlichen Änderungsbereich liegt eine Überlagerung mit dem SPA-Gebiet „Süd-Usedom“ vor. Aufgrund der Maßstäblichkeit und der ungenauen Darstellung kann nicht festgestellt werden, ob sich das SPA-Gebiet ebenfalls mit der gewerblichen Baufläche überlagert.

Die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche entspricht im Grundsatz eher den Schutzziele des SPA, da Offenlandflächen für Großvogelarten zu den Schutzerfordernissen zu zählen wären. Jedoch ist die Überlagerungsfläche auch im Bestand nicht den Offenlandflächen der umgebenden Ackerbereiche zuzuordnen. Sie ist mit einer Wendeschleife inklusive artenarmem Zierrasen bestanden.

13. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan-Änderung für ein Sondergebiet für Caravaning und Freizeit vorgesehen. Würde die Planung nicht umgesetzt, sondern die aktuelle Darstellung beibehalten, könnten die Potenziale für die Planungsidee, hier einen Ort für die Aufstellung von Caravans und Freizeitangeboten zu entwickeln, nicht ausgeschöpft werden.

Mit der derzeit gültigen Darstellung des FNP wäre ein Erhalt des Bestandsgebäudes und auch der Gehölzbestände kaum zu vereinbaren.

Dementsprechend hätte eine Nichtdurchführung der Planung erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und auch das Landschaftsbild.

14. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.

Für die artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden die Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ ausgewertet.

Es können keine artenschutzrechtlich gravierenden Auswirkungen festgestellt werden, da das Brutrevier der drei kartierten Vögel erhalten bleibt.

Mit den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellten Arten und den im Bebauungsplanverfahren benannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten ist eine Umsetzung möglich, es kommt zu keinen unüberwindbaren Hindernissen.

15. Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der

Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Da die 9. Änderung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bereits auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie sie auf der Bebauungsplanebene beschrieben werden, in gekürzter Form aufgelistet.

Vermeidung / Verringerung:

- Festsetzung zum Erhalt von wertgebender Bestandvegetation
- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Aktivierung einer bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche,
- Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß,
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

16. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung stellt eine Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung dar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.