

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Korswandt - Gemeindevorstand Korswandt

Informationsvorlage-Nr:  
GVKw-0207/20

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde, über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Balmer See" der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430, Flur 4, Gemarkung Balm, in der Fassung von 06-2020

Amt / Bearbeiter <b>FD Bau / Zander</b>	Datum: 29.10.2020
--	----------------------

Status: nichtöffentlich

### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Korswandt beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB, dem vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Balmer See" der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430, Flur 4, Gemarkung Balm zuzustimmen.

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Benz hat beschlossen ein Planverfahren für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Balmer See" der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430, Flur 4, Gemarkung Balm durchzuführen.

Die Gemeinde Korswandt wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Belange der Gemeinde Korswandt sind durch die Planergänzung nicht betroffen, so dass empfohlen wird, dem vorliegenden Planentwurf zuzustimmen.

# Amt Usedom-Süd

## Der Amtsvorsteher

Für Gemeinde: Benz

Gemeinden:  
Benz \* Dargen \* Garz  
Kamminke \* Korswandt \* Koserow  
Loddin \* Mellenthin \* Pudagla  
Rankwitz \* Stolpe a. Usedom\* Ückeritz  
Zempin \* Zirchow \* Stadt Usedom  
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

- Amt Usedom-Süd \* 17406 Usedom \* Markt 7 -

Gemeinde Korswandt  
c/o  
Amt Usedom Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

- Bauamt  
Auskunft erteilt: Frau Pfitzmann  
Gebäude: 17406 Usedom  
Markt 7  
Zimmer-Nr.: 01.11  
Telefon: 038372 – 750 16  
Fax: 038372 – 750 75  
e-mail: v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :

Az/Mein Zeichen :

Datum :  
20. Oktober 2020

**Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm, in der Fassung von 06-2020**

Hier: Behördenbeteiligung aufgrund § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevorstehung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 17.09.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm in der Fassung von 06-2020, mit dem Plan und der Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

In der Anlage übergebe ich Ihnen den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz in der Fassung von 06-2020, mit dem Plan (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, und bitte um eine Stellungnahme innerhalb eines Monates nach Erhalt der Unterlagen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Pfitzmann

Anlagen: 1 x Entwurf

Anschrift:  
Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom  
e-mail: v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

Sprechzeiten der Amtsverwaltung  
Montag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und  
von 14.00 - 18.00 Uhr  
Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:  
Sparkasse Vorpommern  
Kto.-Nr.: 965  
BLZ: 150 505 00  
IBAN: DE 53150505000000000965  
BIC: NOLADE21GRW  
Deutsche Kreditbank  
Kto.-Nr.: 102269  
BLZ: 120 300 00

**- ENTWURF -**

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BE-  
BAUUNGSPLANES NR. 12 „AM BALMER SEE“  
DER GEMEINDE BENZ; OT BALM**

---

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**

### **Begründung zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm**

#### **0 Vorbemerkungen**

#### **1 Rechtsgrundlagen**

#### **2 Anlass der Planungsänderung**

2.1 *Ziel und Zweck der Planungsänderung*

2.2 *Aufstellungsverfahren*

2.3 *Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung*

2.4 *Flächennutzungsplan*

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

#### **4 Vorhandene Situation**

4.1 Einordnung

4.2 Nutzung

4.3 Ver- und Entsorgung

#### **5 Planinhalte**

5.1 Nutzung

5.2 *Bebauungskonzept*

5.3 *Verkehrserschließung*

5.4 *Ver- und Entsorgung*

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

5.6 *Sonstige Belange*

5.7 *Flächenbilanz*

## **TEIL 2 – EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

#### **2. Ökologische Bilanz**

2.1 *Methode*

2.2 *Eingriffs-/Ausgleichsermittlung*

## **0 Vorbemerkungen**

Die vorliegende Begründung beinhaltet die Angaben zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm.

Die Angaben und Aussagen in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, maßgebend.

In Abstimmung mit dem Amt Usedom-Süd werden die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgenommenen Anpassungen kursiv geschrieben.

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

**1 Rechtsgrundlagen**

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm wird auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);*
- *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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);*
- *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 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);*
- *Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);*
- *Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);*
- *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 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);*
- *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 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).*

**2 Anlass der Planungsänderung**

**2.1 Ziel und Zweck der Planungsänderung**

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

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

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

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

*Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden im Sondergebiet Bootshäuser insgesamt 15 Baufelder ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Baufelder kann bis zu einer zulässigen zu befestigende Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> überbaut werden.*

*Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 4 und 15 ist lediglich eine maximale Versiegelung von 65 m<sup>2</sup> als zulässig festgesetzt worden.*

*Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen für die Baufelder 4 und 15 eine zusätzliche Versiegelung ausschließlich für Nebenanlagen ermöglicht werden. Die festgesetzte zu befestigende Grundfläche mit 65 m<sup>2</sup> wird beibehalten. Es wird sichergestellt, dass weiterhin eine kleinteilige Bebauung im Sondergebiet Bootshäuser erhalten bleibt.*

*Damit wird die damals zu gering ausgewiesene zu befestigende Grundfläche in den Baufeldern 4 und 15 an die anderen Baufelder mit 80 m<sup>2</sup> angepasst und eine Gleichstellung zu den übrigen Baufeldern erreicht.*

*Auf dem Flurstück 431, Flur 4, Gemarkung Balm wurde aus Hochwasserschutzgründen eine Uferbefestigung vorgenommen. Diese Befestigung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene A<sub>CEF</sub>-Maßnahme dar.*

*Planungsziele sind der Ausgleich des Eingriffs in der ausgewiesenen A<sub>CEF</sub>-Maßnahme sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.*

*Die planungsrechtlichen Erfordernisse sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Ort Balm gewährleistet werden. Im Übrigen hält die Gemeinde Benz an der ursprünglichen Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm fest.*

*Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor.*

## **2.2 Aufstellungsverfahren**

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

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

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB dient der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13 a Abs. 4 BauGB auch bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans angewendet werden. Die Änderung oder Ergänzung muss dabei inhaltlich der Innenentwicklung im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB dienen.

Der Bebauungsplan darf nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Fall.

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

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu können.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

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

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

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren zwingend von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der Umwelterklärung sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird vorgenommen.

Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bootshäuser“ in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden beibehalten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder und für die Errichtung einer Uferbefestigung aus Hochwasserschutzgründen geschaffen werden.

Für die geplanten baulichen Maßnahmen werden die vorhandenen Baufelder nicht vergrößert und keine zusätzlichen Baufelder ausgewiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind einige Änderungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) vorgesehen. Diese Änderungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gültig sein. Nachstehend sind die geplanten Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgelistet:

- Die Firsthöhe wird geändert. Sie wird neu mit 5,00 m ausgewiesen.
- Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig.
- Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig, dabei sind 40 % der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) herzustellen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm erforderlich.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

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

Gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wurde parallel zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz vorgenommen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wurde für den Ortsteil Balm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 durchgeführt.

Da die 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sich in dem bereits geänderten Gebiet der Flächennutzung befindet, stehen die gemeindlichen Zielsetzungen mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ausgewiesenen Zielen im Einklang. Die Gebietsausweisung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bootshäuser nach § 11 BauNVO wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beibehalten.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht erforderlich.

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

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

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

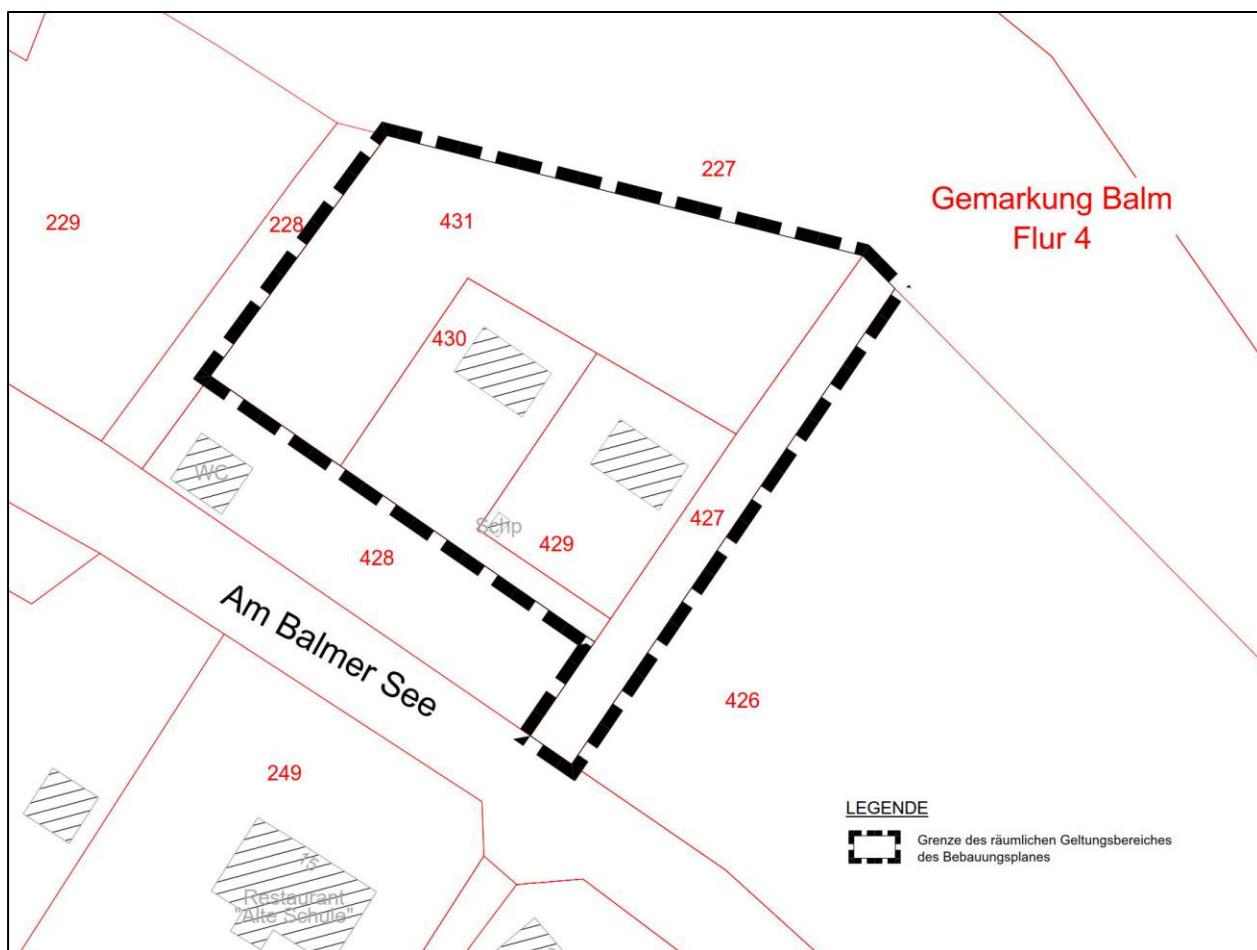
*Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst eine Fläche von 3.024 m<sup>2</sup>.*

*Für die Planunterlagen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens wird die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt (Stand Dezember 2019). Die Vermessungsdaten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Stand Januar 2020) von der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH bilden die Plangrundlage für die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Benz.*

*Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm umfasst die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm.*

*Die Planfläche der 2. Änderung wird im Norden und Osten durch die Schilfplätze des Balmer Sees, im Süden durch die Straße „Am Balmer See“ und die öffentlichen Stellflächen begrenzt. Die westliche Begrenzung des Plangebietes erfolgt durch einen kleinen Hafen.*

**Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm**



## 4 Vorhandene Situation

### 4.1 Einordnung

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

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

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

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

Weitere Angaben sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 zu entnehmen.

## **4.2 Nutzung**

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

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

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

*Das Flurstück 429 ist bereits bebaut und wird als Boots- bzw. Wochenendhaus genutzt. Eine Bebauung des Flurstücks 430 wurde teilweise schon vorgenommen. Das Gebäude befindet sich noch im Rohbau. Eine Nutzung als Boots- bzw. Wochenendhaus ist derzeit noch nicht erfolgt.*

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz getroffenen Aussagen zu Verkehrsflächen, zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, zur Löschwasserversorgung, zu Elektroenergie und zur Telekommunikation werden nicht geändert und haben weiterhin Bestand.

# **5 Planinhalte**

## **5.1 Nutzung**

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

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

Das ausgewiesene Areal der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sichert die Erholungsfunktion im Zusammenhang mit einer wassersportlichen Nutzung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden die Voraussetzungen für eine behutsame, städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich der Uferzone des Balmer Sees geschaffen.

Die kleinteiligen Maßnahmen werden zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

## **5.2 Bebauungskonzept**

*Die geplante Bebauung im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 berührt das bisher zugrunde liegende Bebauungskonzept nicht.*

*Das Bebauungskonzept ist durch die Lage am Balmer See und die bereits vorhandenen Boots- und Wochenendhäuser geprägt. Die Grundstücke liegen direkt am Ufer des Balmer Sees.*

*Der überwiegende Teil der ausgewiesenen Baufelder im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 können mit einer zu befestigenden Grundfläche von bis zu 80 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die Baufelder 4 und 15 dürfen lediglich mit 65 m<sup>2</sup> versiegelt werden.*

*Die damals zu gering festgesetzte zu befestigende Grundfläche in den Baufeldern 4 und 15 soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm an die anderen Baufelder mit 80 m<sup>2</sup> angepasst werden. Ziel ist eine Gleichstellung der Baufelder 4 und 15 gegenüber den übrigen Baufeldern.*

*Die für die Baufeld 4 und 15 ausgewiesene Baufeldgröße von 65 m<sup>2</sup> maximal bebaubarer Grundfläche wird beibehalten. Es wird lediglich eine zusätzliche Versiegelung ausschließlich für Nebenanlagen ermöglicht. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Baufeldausweisung gesichert. Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Sondergebiet Bootshäuser wird beibehalten.*

*Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 können Terrassen außerhalb der Baufelder bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> errichtet werden.*

*Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zugelässig, dabei sind 40 % der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) herzustellen.*

*Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Firsthöhe der Hauptgebäude von 4,50 m auf 5,00 m erhöht. Aufgrund der minimalen Erhöhung der Firsthöhe wird weiterhin ein harmonisches Einfügen der Gebäude in das Landschaftsbild gewährleistet.*

*Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Bereich. Aus Hochwasserschutzgründen wurde vom westlich gelegenen Hafenbecken bis zum Baufeld 15 eine Uferbefestigung vorgenommen.*

Der BHW, welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt für Balm am Achterwasser nun 2,10 m NHN (siehe Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V) und liegt damit 0,25 m unterhalb des im B-Plan Nr. 12 angegebenen Wertes.“

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem Wasserstand des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,10 m NHN (entspricht BHW) und entsprechenden Seegangbelastungen zu sichern. Die Gebäude dürfen auf Grund ihrer Lage im überflutungsgefährdeten Bereich nur ohne Unterkellerung ausgeführt werden.

Zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z. B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen), aber auch zur Abwehr etwaiger entstehender (Küsten-)Schutzzansprüche, werden für eine Wohn- und Beherbergungsbebauung Schutzmaßnahmen mit einer Hochwassersicherheit gegenüber dem BHW empfohlen. Die Schutzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn in den Baufeldern 4 und 15 in eigener Verantwortung zu realisieren. Die Einhaltung des Hochwasserschutzes wird analog zur Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 bis 1,20 m HN (entspricht 1,35 m NHN) festgesetzt.

Dafür gibt es folgende Begründung: Die Wochenendhäuser werden überwiegend saisonal genutzt. In dieser saisonalen Nutzungszeit treten Hochwasserereignisse eher selten auf, so dass die Gemeinde Benz diese Regelung in Analogie zum Bebauungsplan Nr. 12 für vertretbar erachtet. Als Empfehlung wird jedoch der Hinweis auf einen Schutz gegenüber dem BHW von 2,10 m NHN gegeben.

Eventuell erforderliche Baulisten, die sich durch die vorgesehene Parzellierung der Grundstücke für die Baufelder 4 und 15 ergeben, sind durch die jeweiligen Eigentümer vor der Bauantragstellung zu klären und nachzuweisen.

Die geplanten Maßnahmen am Balmer See unterstützen die Aktivitäten im Küstenhinterland. Den bestehenden Interessen der Gemeinde Benz wird entsprochen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Balmer See“.

Für die Grundstücke, auf denen sich die Baufelder 4 und 15 befinden, wird zur Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist durch die Eigentümer der Grundstücke mit den Baufeldern 4 und 15 in eigener Verantwortung durch eine Baulasteintragung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald vorzunehmen. Eine hoheitliche Durchsetzung in der Passierbarkeit für Einsatzfahrzeuge und -kräfte der Feuerwehr, Rettungskräfte ist zu erreichen.

Der bauausführende Betrieb hat vor Beginn der Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, vom Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald in Anklam, Spantekower Landstraße 35 eine Anordnung einzuholen, wie die Baustelle abzusperren und zu kennzeichnen ist (§ 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung).

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

Aussagen zur Ver- und Entsorgung wurden bereits in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ getroffen. Diese Angaben besitzen weiterhin Gültigkeit.

Für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke mit den Baufeldern 4 und 15 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung der Grundstücke durch die Festlegung einer Leitungstrasse auf den gemeindlichen Flurstücken 262/3 und 279, Flur 2, Gemarkung Balm ausgewiesen und festgesetzt. Das Leitungsrecht sichert die technische Erschließung der beiden Grundstücke für die geplanten Wochenendhäuser.

Das Leitungsrecht ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich. Es berechtigt zur erstmaligen Herstellung und zur Unterhaltung der Leitungssysteme.

Für die Ver- und Entsorgung ist die Verlegung neuer Leitungen notwendig.

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

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

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

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

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

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

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

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

## ■ **Löschwasserversorgung**

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

In geringer Entfernung zum Baufeld 4 befindet sich die festgesetzte Löschwasserentnahmestelle am Balmer See, im Bereich des Baufeldes 2.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes Usedom-Süd vom 03. Juni 2013 wird bestätigt, dass nach Rücksprache mit dem Wehrführer die Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan ausreichend ist.

Die Stützpunktfeuerwehr Benz verfügt über zwei Löschfahrzeuge mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 4.500 Liter Wasser. Das angrenzende offene Gewässer, der Balmer See, ist zur Löschwasserebereitstellung mittels Tragkraftspritze geeignet. Die Erreichbarkeit des Einsatzortes und das Abstellen der Fahrzeuge im Bedarfsfall sind gewährleistet.

## ■ **Elektroenergie**

Innerhalb des angegebenen räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befinden sich keine Anlagen des Unternehmens der E.ON edis AG. Eine Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann über eine Erweiterung/Verstärkung des Anlagenbestandes abgesichert werden.

## ■ **Gasversorgung**

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

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

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

Teile des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm befinden sich im EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404 „Süd-Usedom“ und im FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“.

Um großflächige Erosionen an der Uferkante und damit den Landabtrag an gemeindlichen und privaten Flächen sowie der direkt dahinter verlaufenden Straße Am Balmer See zu verhindern, beschloss die Gemeinde Benz, eine Küstenschutzanlage zu errichten. Hierzu wurde eine ca. 15 m lange Spundwand mit Steindeckwerk im Jahr 2014 gebaut.

Durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk wurde eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> von der im B-Plan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm gemäß Artenschutzrecht festgesetzten Maßnahme in Anspruch genommen:

### **ACEF : Schaffung von Voraussetzungen für die Ausbreitung von Schilfröhricht**

Im Uferbereich nördlich der Straße Balm-Neppermin ist durch Einstellung der Mahd und ggf. durch oberflächige Abgrabung (Herstellung der Wasserstufe) auf einer streifenförmigen, ca. 2 ha großen Fläche die Voraussetzung für die Ausbreitung von Schilfröhrichten zu schaffen.

Der Verlust der Röhrichtfläche durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk wurde in der beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der Insel Görmitz der Gemeinde Lütow.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Neuendorf W, Flur 1, Flurstücke 6, 7, 8, 9/2, 10/2, 17, 18, 19, 20, 21/2, 22/3, 24, 25/3, 25/4, 26, 28, 29, 34, 37, 40, 46, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 70 und 71.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 1.684,5 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 51,75 ha.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung „Insel Görmitz“ zugeordnet.

Zielstellung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung extensiv genutzter Salzweiden auf nassen Standorten sowie artenreicher Frischgrünländer auf frischen bis feuchten Standorten.

Das vorhandene Artinventar oligohaliner Salzweiden soll erhalten bzw. verbessert werden. Durch die Offenhaltung des Küstengrünlandes soll der Lebensraum für Brutvögel der Küsten und extensiven Grünländer entwickelt bzw. verbessert werden.

Für die Erreichung dieser Ziele ist eine dauerhafte extensive Beweidung mit Rindern als Umtreibsbeweidung zu installieren. Darüber hinaus ist ein Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotopmonitoring zu etablieren, mit dem Ziel, insbesondere den Bruterfolg von Limikolen zu erhöhen.

*Voraussetzung für den Gesamterfolg der vorgesehenen Maßnahmen des Ökokontos zur Wiederherstellung und Sicherung von Brutvogellebensräumen der küstennahen Grünländer ist neben der Wiederherstellung der Insellage durch Rückbau des zur Insel führenden Deiches außerdem die Regulierung des Prädationsdruckes. Durch eine gezielte jährliche Bejagung soll der Bruterfolg, insbesondere von Limikolen, verbessert werden.*

*Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind folgende Maßnahmen:*

- *Entwicklung und Erhaltung von standorttypischen Salzweiden durch extensive Beweidung*
- *Entwicklung und Erhaltung von Extensivgrünland auf Mineralstandorten durch extensive Beweidung*
- *Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotoptmonitoring*
- *Prädationsmanagement durch Bejagung*

## **5.6 Sonstige Belange**

Die allgemeinen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Angaben zu Belangen der Bodendenkmalpflege, Belangen des Kataster- und Vermessungsamtes, Belangen der unteren Abfallbehörde, Belange des Immissionsschutzes, Hochwasser und überflutungsgefährdeter Bereich, Belangen des Wasser- und Schifffahrtsamtes, Belangen des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Belangen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Belangen des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Ersatzpflanzungen bei genehmigten zusätzlichen Baumfällungen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG) und den Belangen des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V, Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege MV, bleiben weiterhin gültig.

Diese allgemeinen Hinweise sind für die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden und umzusetzen.

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

## **5.7 Flächenbilanz**

*Die Flächenbilanz wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm aufgestellt und beinhaltet nur die Angaben zu den Flächen, die im Änderungsbereich liegen.*

*Die Gesamtbilanz zum Bebauungsplan Nr. 12 bleibt unverändert, da die ausgewiesenen Baufeldgrößen für die Baufelder 4 und 15 beibehalten werden.*

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes der 1. Änderung	3.024,00	100,00
Sondergebiet Boot	1.460,00	47,80
Sondergebiet Boot <i>ausgewiesene Baufelder im Sondergebiet Boot</i>	1.330,00	43,80
Baufeld 4	65,00	2,00
Baufeld 15	65,00	2,00
Grünfläche	1.199,00	39,60
Röhricht	1.199,00	39,60
Verkehrsflächen	365,00	12,60
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	365,00	12,60

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### Anlass

Die bauliche Anlage befindet sich im Südosten des Achterwassers im Gemeindegebiet der Gemeinde Benz. Die Spundwand mit Steindeckwerk wurde im Jahr 2014 errichtet.

Um großflächige Erosionen an der Uferkante und damit den Landabtrag an gemeindlichen und privaten Flächen sowie der direkt dahinter verlaufenden Straße Am Balmer See zu verhindern, beschloss die Gemeinde Benz, die vorhandene Küstenschutzanlage zu errichten.

Hierzu wurde eine ca. 15 m lange Spundwand mit Steindeckwerk errichtet.

Durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk wurde eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> von der im B-Plan Nr.12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm gemäß Artenschutzrecht festgesetzten Maßnahme in Anspruch genommen:

### ACEF: Schaffung von Voraussetzungen für die Ausbreitung von Schilfröhricht

Im Uferbereich nördlich der Straße Balm-Neppermin ist durch Einstellung der Mahd und ggf. durch oberflächige Abgrabung (Herstellung der Wasserstufe) auf einer streifenförmigen, ca. 2 ha großen Fläche die Voraussetzung für die Ausbreitung von Schilfröhrichten zu schaffen.

Der Verlust der Röhrichtfläche durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk ist Bestandteil der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Biototypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

#### 6.2.1 Schilf-Landröhricht (VRL)

Ermittlung des Lagefaktors:

Da Teile des Plangeltungsbereiches im EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404 „Süd-Usedom“ und im FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ liegen, wäre ein Lagefaktor von 1,25 zu ermitteln. Der Abstand zu einer Störquelle beträgt weniger als 100 m, da das Vorhaben direkt an vorhandene Bauflächen und Verkehrsanlagen angrenzt. Daher ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren und ein Lagefaktor von 1,00 anzusetzen.

### Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

#### Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Schilf-Landröhricht (VRL): 339 m<sup>2</sup> durch Spundwand mit Steindeckwerk

Schilf-Landröhricht (VRL): 166 m<sup>2</sup> bautechnologisch durch Einbau der Spundwand

Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
Schilf-Landröhricht (VRL)	505		3		1		1.515
	<b>505</b>				<b>gesamt:</b>		<b>1.515</b>

### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biototyp	vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Voll-versiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)
Schilf-Landröhricht (VRL)	339		0,5		169,50
	339		gesamt:		169,50

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotoptbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
1.515,00		169,50		1.684,50

### Geplante Maßnahmen für die Kompensation

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden die verbleibenden Eingriffe durch die Einzahlung in das Ökokonto VG-015 „Insel Görmitz“ kompensiert.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der Insel Görmitz der Gemeinde Lütow.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Neuendorf W, Flur 1, Flurstücke 6, 7, 8 , 9/2, 10/2, 17, 18, 19, 20, 21/2, 22/3, 24, 25/3, 25/4, 26, 28, 29, 34, 37, 40, 46, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 70 und 71.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt **1.684,50 m<sup>2</sup>KFÄ**. Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 51,75 ha.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der **Ökokontierung „Insel Görmitz“** zugeordnet.

Zielstellung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung extensiv genutzter Salzweiden auf nassen Standorten sowie artenreicher Frischgrünländer auf frischen bis feuchten Standorten.

Das vorhandene Artinventar oligohaliner Salzweiden soll erhalten bzw. verbessert werden. Durch die Offenhaltung des Küstengrünlandes soll der Lebensraum für Brutvögel der Küsten und extensiven Grünländer entwickelt bzw. verbessert werden.

Für die Erreichung dieser Ziele ist eine dauerhafte extensive Beweidung mit Rindern als Umtreibsbeweidung zu installieren. Darüber hinaus ist ein Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotopmonitoring zu etablieren, mit dem Ziel, insbesondere den Bruterfolg von Limikolen zu erhöhen.

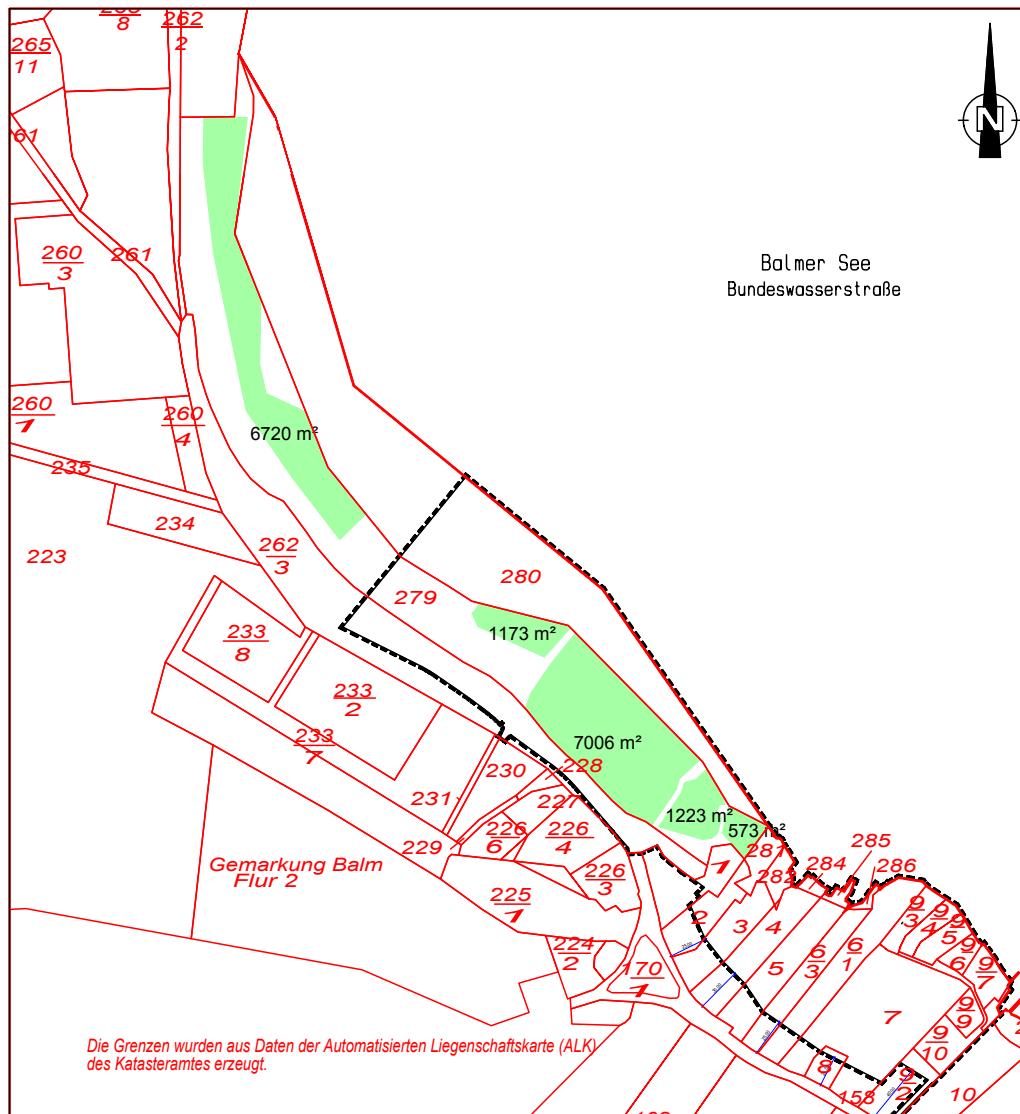
Voraussetzung für den Gesamterfolg der vorgesehenen Maßnahmen des Ökokontos zur Wiederherstellung und Sicherung von Brutvogellebensräumen der küstennahen Grünländer ist neben der Wiederherstellung der Insellage durch Rückbau des zur Insel führenden Deiches außerdem die Regulierung des Prädationsdruckes. Durch eine gezielte jährliche Bejagung soll der Bruterfolg, insbesondere von Limikolen, verbessert werden.

Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind folgende Maßnahmen:

- Entwicklung und Erhaltung von standorttypischen Salzweiden durch extensive Beweidung
- Entwicklung und Erhaltung von Extensivgrünland auf Mineralstandorten durch extensive Beweidung
- Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotop-monitoring
- Prädationsmanagement durch Bejagung

  
K. Ohnesorge  
Planungsingenieurin

# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Balmer See" der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm



## LEGENDE

- Geltungsbereich des B-Planes Nr.12
- Fläche für Ausbreitung von Schilfröhricht

A<sub>CEF</sub>: Schaffung von Voraussetzungen für die Ausbreitung von Schilfröhricht auf einer Fläche von ca. 2 ha - Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstück 279

M 1:5000

26.07.2011

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung  
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 208207

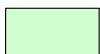
**N&P**



#### Legende



505 m<sup>2</sup> dauerhafter Verlust Schilfröhricht



Fläche für Ausbreitung von Schilfröhricht aus ACEF - Maßnahme vom 26.07.2011

M 1:500

22.07.2020

**N&P**

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung  
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 206207

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Straße 29 · 17389 Anklam  
www.ingenieurburo-neuhaus.de · anklam@neuhaus.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0  
Fax 0 39 71 / 20 65 59

# Allgemeine Hinweise

## 1 Belange der Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Der Geltungsbereich berührt im Westteil des Flurstücks 262/3 das geschützte Bodendenkmal Balm Fundplatz 1. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieses Gräberfeld sich nicht über die Dorfstraße hinaus in Richtung Balmer See erstreckt.

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Das Vorhaben berührt Bodendenkmale. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 (1) DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die nach der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 16.06.2010 beiliegenden Karte in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens weitere Funde möglich.

Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständige Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

## **2 Belange des Kataster- und Vermessungsamtes**

Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der TP Nr. 771010911. Die Lagefestpunkte müssen gesichert werden, da sie gesetzlich geschützt sind und eine Wiederherstellung sehr kostenaufwendig ist. Sollte bei der durchzuführenden Maßnahme die Standsicherheit des TPs beeinträchtigt werden, muss eine schriftliche Anzeige an das Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin abgegeben werden.

## **3 Belange der unteren Abfallbehörde**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – Aws), veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12 vom 05.12.2000 S. 4 ff, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises Vorpommern-Greifswald (<http://www.kreis-ovp.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH des Landkreises Vorpommern-Greifswald (<http://www.veo-karlsburg.de>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist Folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126). Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub und andere mineralische Abfälle sind entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu verwerten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

## **4 Hochwasser und überflutungsgefährdeter Bereich**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Balm im direkten Küstenbereich des „Achterwassers/Balmer See“ (Gewässer I. Ordnung) und ist infolge der natürlichen Höhenlage überflutungsgefährdet sowie auch entsprechenden Seegangsbelastungen ausgesetzt.

Im März 2009 wurde seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern das „Regelwerk Küstenschutz M-V“ herausgegeben. In diesem Regelwerk wurden auch die Bemessungshochwasserstände den neueren Erkenntnissen und Berechnungen angepasst. So wurden für diverse Binnenküstenbereiche im Amtsreich des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde neue Bemessungshochwasser (BHW) ausgewiesen.

Entsprechend dem o. g. Regelwerk ist nunmehr im Bereich Balm ein BHW von 2,35 m NHN gültig, laut ehemaligem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ betrug das BHW 1,75 m HN. NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes Mecklenburg-Vorpommern und liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,35 m NHN entspricht somit 2,20 m HN).

In diesem Bereich erfolgt kein aktiver Hochwasserschutz durch das Land Mecklenburg-Vorpommern. Bei den baulichen Anlagen ist durch den Bauherrn mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein den Nutzungserfordernissen angepasster Hochwasserschutz selbstständig sicherzustellen. Von hier wird ein Schutz bis mindestens 1,20 m HN (entspricht in etwa HW 100) festgesetzt. (Anmerkung: 1,35 m NHN entspricht 1,20 m HN, die Höhen von NN und NHN sind gleich.)

Allerdings befinden sich die neuen BHW (lt. Regelwerk Küstenschutz M-V vom März letzten Jahres) bereits wieder in der Prüfung und Überarbeitung. So sollen in einem absehbaren Zeitraum für die gesamte deutsche Ostseeküste (Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein) abgestimmte BHW vorgelegt werden.

In den Festlegungen zum Hochwasser- und Überflutungsschutz sollte zwischen Gebäudebestand und neu zu errichtenden baulichen Anlagen bzw. Um- und Ersatzbau bestehender baulicher Anlagen unterschieden werden, da davon auszugehen ist, dass für die bestehenden baulichen Anlagen ein entsprechender Hochwasserschutz nicht umgesetzt und die Standsicherheit nicht gewährleistet wird.

Für Neubauten sowie Um- und Ersatzbau bestehender baulicher Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber 2,35 m NHN (entspricht BHW) sowie etwaigen Seegangbelastungen zu gewährleisten.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW ebenfalls zwingend zu beachten.

Die obigen Forderungen sind auch im Sinne des § 13 LBauO M-V sowie zum Schutz von Leib und Leben sowie Sachwerten der jeweiligen Nutzer als auch Dritter (zum Beispiel infolge Zerstörung und Abschwemmen von Bauwerksteilen) erforderlich.

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG ist die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei der Wasserbehörde rechtzeitig anzulegen. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde hört die Wasserbehörde (StAUN Ueckermünde) vor ihrer Entscheidung an.

Ein Vorhaben ist grundsätzlich zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (§ 89 Abs. 2 LWaG). Außerdem kann die Wasserbehörde, sofern weitere Maßnahmen zum Schutz der Belange des Küstenschutzes erforderlich sind, Auflagen erteilen, mit denen die angezeigte Handlung auch befristet oder beschränkt wird (§ 89 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 3 LWaG).

Entsprechend den Hinweisen in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 19.06.2013 sind folgende Belange zu berücksichtigen:

Aufgrund neuer Erkenntnisse wurden die Bemessungshochwasserstände (BHW) für die gesamte deutsche Ostseeküste (M-V und Schleswig-Holstein) neu abgestimmt. Der BHW, welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt für Balm am Achterwasser nun 2,10 m NHN (siehe Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V) und liegt damit 0,25 m unterhalb des im Bebauungsplan Nr. 12 angegebenen Wertes.

Bei der im Baufeld 4 vorgesehenen Bebauung handelt es sich jedoch um ein Wochenendhaus. Zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z. B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen), aber auch zur Abwehr etwaiger entstehender (Küsten-)Schutzansprüche, sind für eine Wohn- und Beherbergungsbebauung Schutzmaßnahmen mit einer Hochwassersicherheit gegenüber dem BHW zu empfehlen.

Die getroffene Aussage und die Empfehlung gelten für das Baufeld 15 analog.

## **5 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt an die Bundeswasserstraße Balmer See und umfasst Teile der Bundeswasserstraße des Balmer Sees zum Zwecke der Ausübung hoheitlicher Befugnisse der Gemeinde Benz.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1963 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Bebauungsplan Nr. 12 und in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

## **6 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V**

Die benannte Fläche liegt in einem Gebiet/geht durch ein Gelände, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Zu den angefragten Bauabschnitten liegen dem MBD derzeit eine Sortie von Kriegsluftbildern aus dem Jahr 1943 sowie Vermessungsaufnahmen von 1953 vor. Auf den Luftbildern ist keine Belastung erkennbar. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Sollten dennoch Fragen bestehen, steht Herr Zschiesche, Tel. 038379 20316 oder ein Vertreter zur Verfügung.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **7 Belange der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, E-Mail [Ti-NI-No-Pti-21-Fs@telekom.de](mailto:Ti-NI-No-Pti-21-Fs@telekom.de) angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

## **8 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung M-V**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte ist der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung vom 02.06.2010 zu entnehmen. Die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermerkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf gesondert informiert wird.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 261), gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 Metern um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Schadensansprüche werden geltend gemacht.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

## **9 Regelungen zur Nutzungsaufnahme der neuen Bebauung**

Vor der Nutzungsaufnahme der Neubebauung im Baufeld 8 auf Flurstück 9/3 und im Baufeld 13 auf Flurstück 9/9 muss die jeweils vorhandene Bebauung des Wochenendhauses abgerissen sein.

## **10 Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen (\u2014 § 11 Abs. 3 BNatSchG)**

Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen nach Baumschutzkompensationserlass (Amtsblatt für M-V 2007 vom 15. Oktober 2007 – IV180-P1547-2/03) festgelegt:

- Einzelbäume

Einzelbäume im Sinne dieses Erlasses sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen müssen mindestens zwei Stämme (nicht Äste, wie zum Beispiel Grobäste) zusammen einen Stammumfang von 50 Zentimetern über dem Erdboden, aufweisen. Wenn der Kronenansatz unter einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden liegt, ist der Stammumfang beider Stämme unter dem Kronenansatz maßgeblich.

- Baumgruppen

Eine Baumgruppe besteht aus mindestens drei Bäumen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und eine optische Einheit bilden. Die einzelnen Bäume der Baumgruppe müssen jeweils für sich genommen einen Stammumfang von 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, haben.

Gehölze, die dem gesetzlichen Gehölzschutz nach § 11 Abs. 3 BNatSchG unterliegen, sind bei vorgesehener Beseitigung bei der dafür zuständigen Behörde, dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als untere Naturschutzbehörde, schriftlich zu beantragen.

## **11 Belange des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V**

Seitens des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V wird auf die folgenden einzuhaltenden Bedingungen für das Plangebiet hingewiesen:

- Nördlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe das Laichschongebiet „Balmer See“ (§ 12 Küstenfischereiverordnung M-V). Das Planungsgebiet grenzt damit an ein fischereilich sensibles Gebiet. Eine Beeinträchtigung des Laichschongebietes ist auszuschließen.
- Arbeiten im Bereich des Röhrichts und im Gewässer sind nicht in der Hauptfortpflanzungszeit der Fische auszuführen (1. April bis 31. Mai).
- Für das Vorhaben sind gewässerverträgliche Materialien zu verwenden und Schadstoffeinträge (z. B. Öl) zu vermeiden.
- Es ist sicherzustellen, dass keine Schad- und Nährstoffe in das Gewässer eingetragen werden.
- Die Abwasserentsorgung hat über Anschluss an das öffentliche Netz zu erfolgen.
- In der Nutzerordnung und auf den Hinweistafeln für Nutzer der Kanuverleihstation ist auf das Laichschongebiet, die Schonung des Röhrichtgürtels und die Beachtung von Fanggeräten der Berufsfischerei hinzuweisen.

Weiterhin sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- Spätestens 14 Tage vor Beginn von Arbeiten im Uferbereich/im Gewässer ist die zuständige Außenstelle des LALLF zu informieren. Nach Beendigung der Arbeiten ist die Außenstelle ebenfalls zu informieren.
  - Fischereiaufsichtsstation Usedom, Bereich Ueckermünde  
17373 Ueckermünde, Altes Bollwerk 1, Tel. 039771 22700
- Fanggeräte der Berufsfischerei sind zu beachten und Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu vermeiden. Bei Beschädigungen von Fanggeräten ist Schadensersatz an den betreffenden Fischer zu leisten.
- Falls durch die Vorhaben das Fischereirecht des Landes Mecklenburg-Vorpommern (§ 4 Abs. 2 Landesfischereigesetz M-V vom 13.04.2005, GVOBI. M-V S. 153) beeinträchtigt wird oder eine Beeinträchtigung der Fischbestände oder deren Reproduktionsbedingungen festgestellt wird, erfolgt vorsorglich der Hinweis auf Schadensersatz an den Fischereiberechtigten gemäß § 19 Abs. 3 FischG M-V in Verbindung mit § 823 BGB.

## **12 Hinweise zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung der Flurstücke 9/2 bis 9/10, Flur 2, Gemarkung Balm**

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 9/2 bis 9/10, Flur 2, Gemarkung Balm haben die öffentlich-rechtliche Erschließung der hinterliegenden Flurstücke 9/2 bis 9/10, Flur 2, Gemarkung Balm in eigener Verantwortung durch Baulasteintrag beim Landkreis Vorpommern-Greifswald zu sichern.

## **13 Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern**

Das Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. der Stellungnahme vom 25.06.2013 beiliegenden Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die nach der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 25.06.2013 beiliegenden Karte in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

## **TEXT (TEIL B)**

### **(textliche Festsetzungen)**

#### **Hinweis:**

Festsetzungen und allgemeine Hinweise gemäß der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm werden durch Einrahmen kenntlich gemacht.

#### **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Das Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Bootshäuser dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen im Zusammenhang mit einer wassersportlichen Nutzung.
- 1.2 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Wochenend- bzw. Bootshäusern. Ferienhäuser sind unzulässig. Mobile Unterkünfte sind unzulässig.
- 1.3 Die Nutzung durch einen überwiegend wechselnden Personenkreis ist nicht zulässig. Dauerwohnungsnutzung ist unzulässig.
- 1.4 Die vorhandenen Boots- und Wochenendhäuser dürfen bei Abgang nur innerhalb des Baufeldes in der festgesetzten Größe und gemäß den getroffenen Festsetzungen erneuert werden. Bei Abgang und Neubau eines Boots- und Wochenendhauses gelten die unter Punkt 2.6 und 2.8 festgeschriebenen Festsetzungen zum Küsten- und Hochwasserschutz.
- 1.5 Pkw-Stellplätze sind für die Baufelder 1, 6, 7 und 14 nur auf den privaten Grundstücksflächen zulässig. Pkw-Stellplätze für die Baufelder 2, 3, 4 sind auf der öffentlichen Stellfläche gestattet. Der Pkw-Stellplatz für das Baufeld 15 ist auf der öffentlichen Stellfläche zulässig.
- 1.6 Pkw-Stellplätze für die Baufelder 8, 9, 10, 11, 12 und 13 sind nur auf dem Flurstück 9/10 zulässig.
- 1.7 Die Errichtung von Garagen und Carports ist unzulässig. Bestehende Garagen und Carports dürfen bei Abgang nur in gleicher Art und Weise erneuert werden.
- 1.8 Die vorhandenen Bootsstege innerhalb des Geltungsbereiches dürfen bei Abgang nur in der gleichen Art und Weise erneuert werden.
- 1.9 Das Errichten und Betreiben von Windrädern zur Gewinnung von elektrischer Energie ist auf den Grundstücken der Wochenend- und Bootshäuser nicht gestattet.
- 1.10 Das Sondergebiet Gastronomie (§ 11 BauNVO) dient der Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung zur Versorgung des Gebietes und zur Verbesserung der touristischen Angebote am Balmer See.  
Zulässig sind die Errichtung und Betreibung einer gastronomischen Einrichtung oder eines Imbisses.  
Die Errichtung eines Gebäudes oder das Aufstellen einer mobilen Einrichtung zur Versorgung des Gebietes ist nur im dafür festgesetzten Baufeld 2 zulässig.
- 1.11 Das Sondergebiet Sanitär (§ 11 BauNVO) dient der Unterbringung sanitärer Einrichtungen.  
Die Anordnung eines Gebäudes für die Unterbringung sanitärer Anlagen ist nur im dafür festgesetzten Baufeld 3 zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

- 2.1 Die bebaute Fläche aus Wochenend- und Bootshaus, Terrasse und Nebenanlagen darf die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Grundfläche nicht überschreiten (Baufeld 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15).
- 2.2 Im Baufeld 2 beträgt die maximal zu bebauende Fläche 20 m<sup>2</sup>. Die bebaute Fläche aus gastronomischer Einrichtung, Terrasse und Nebenanlagen darf die festgesetzte Grundfläche nicht überschreiten.
- 2.3 Im Baufeld 3 kann die Grundfläche für die öffentlichen sanitären Anlagen maximal 51 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unzulässig.

Die Gebäudehöhe ist die maximale vertikale Ausdehnung jeglicher Gebäudeteile in Bezug auf NN (von Oberkante Bodenplatte bis Oberkante First).

- 2.5 Bei einem Neubau sowie einem Um- und Ersatzneubau bestehender baulicher Anlagen ist durch den Bauherrn mittels geeigneter Maßnahmen ein angepasster Hochwasser- und Überflutungsschutz sicherzustellen. Von hier wird ein Schutz bis mindestens 1,20 m HN (entspricht in etwa HW<sub>100</sub>) festgesetzt. (Anmerkung: 1,35 m NHN entspricht 1,20 m HN, die Höhen von NN und NHN sind gleich.)

Für die Anhebung der Fußbodenoberkante sind nur Aufständerungen mittels Pfählen zulässig. Aufschüttungen sind nicht gestattet. In den Baufeldern 4 und 15 sind Aufschüttungen zulässig.

Unterkellerungen von Gebäuden sind ausgeschlossen.

- 2.6 Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt für das Baufeld 2 maximal 4,00 m (von UK Bodenplatte bis OK First) bei Einhaltung des Hochwasserschutzes bis 1,20 m HN (maximale Gebäudehöhe 5,35 m NN).

Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt für die Baufelder 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 maximal 4,50 m (von OK Bodenplatte bis OK First) bei Einhaltung des Hochwasserschutzes bis 1,20 m HN (maximale Gebäudehöhe 5,85 m NN).

Die zulässige Gebäudehöhe für das Baufeld 3 ist in der Nutzungsschablone des Baufeldes festgesetzt. Eine Einhaltung des Hochwasserschutzes bis mindestens 1,20 m HN ergibt die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf NN (von UK Bodenplatte bis OK First).

- 2.7 Für Neubauten sowie Um- und Ersatzneubau bestehender baulicher Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber 2,10 m NHN (entspricht BHW) sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten.

Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.

## **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**

- 3.1 Für das Baufeld 10 auf Flurstück 9/5, Flur 2, Gemarkung Balm wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung auf Flurstück 9/4, Flur 2, Gemarkung Balm ist an die Bebauung auf Flurstück 9/5, Flur 2, Gemarkung Balm anzubauen.

Die Bebauung auf Flurstück 9/5, Flur 2, Gemarkung Balm ist an die Bebauung auf Flurstück 9/4, Flur 2, Gemarkung Balm anzubauen.

- 3.2 Eine Zulassung von Ausnahmen und/oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 ist für die Bebauung im Baufeld 8 (Flurstück 9/3, Flur 2, Gemarkung Balm) nicht gestattet.
- 3.3 Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 BauNVO)**

- 4.1 Die Errichtung der Wochenend- und Bootshäuser einschließlich Terrassen, Anbauten oder anderen Nebenanlagen ist nur innerhalb des jeweils festgesetzten Baufeldes gestattet.
- 4.2 Außerhalb der Baufelder 1, 6, 7 und 14 sind lediglich die Zufahrt und die Stellplätze zulässig.

#### **5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 5.1 Die mit A festgesetzten Leitungsrechte dienen der Ver- und Entsorgung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht zur erstmaligen Herstellung und zur Unterhaltung der Leitungen.
- 5.2 Das mit B festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Flurstücke dient der Erschließung der privaten Flurstücke.

#### **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig, dabei sind 40% der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster) herzustellen.

#### **7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen**

- 7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ausgleichsmaßnahmen -

Die gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Artzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

- 7.1.1 Anpflanzung von Einzelbäumen (Flurstück 262/3 und Flurstück 279, Flur 2, Gemarkung Balm)

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Pflanzung von insgesamt 17 Stück Bäumen folgender Arten vorzunehmen:

Moorbirke (Betula pubescens)  
Silberweide (Salix alba)

Die Baumpflanzung ist wie folgt durchzuführen:

Moorbirke (Betula pubescens):  
Anpflanzung 3-mal verpflanzter Hochstämme mit Drahtballen, Stammumfang 12 bis 14 cm.  
Der Pflanzabstand beträgt 6 m.

Silberweide (Salix alba):

Anpflanzung 3-mal verpflanzter Hochstämme mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm.  
Der Pflanzabstand beträgt 7 m.

Es sind 5 Stück Moorbirken (Betula pubescens) östlich der Zuwegung zur Steganlage des Wasserwanderrastplatzes gemäß den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzstandorten (Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstück 279) zu pflanzen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung von 6 Stück Moorbirken (Betula pubescens) in die Lücken der vorhandenen Hecke entlang der Straße „Am Balmer See“ anzulegen (Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstück 262/3).

Entlang des östlichen Zugangs zum Balmer See (etwa gegenüber dem Flurstück 226/3) ist in der Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstück 279 die Pflanzung von 6 Stück Silberweiden (Salix alba) auszuführen.

Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

7.2 Die Baumaßnahmen sind zur Vermeidung von Störungen außerhalb der Brutzeit (15.04. bis 15.07.) durchzuführen.

## **8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB) - Kompensationsmaßnahmen -**

8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen (Flurstück 279, Flur 2, Gemarkung Balm)

Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Pflanzung von insgesamt 6 Stück Bäumen der Art Moorbirke (Betula pubescens) auszuführen.

Die Pflanzung ist als Hochstämme, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12 bis 14 cm vorzunehmen.

Die Pflanzung der Bäume ist südlich der befestigten Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle am Balmer See auf Flurstück 279, Flur 2, Gemarkung Balm durchzuführen.

Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

### **8.2 Einzahlung in das Ökokonto „Insel Görmitz“**

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (1.684,5 KFÄ) zum Ökokonto „Insel Görmitz“ auszuführen.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der Insel Görmitz der Gemeinde Lütow.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Neuendorf W, Flur 1, Flurstücke 6, 7, 8 , 9/2, 10/2, 17, 18, 19, 20, 21/2, 22/3, 24, 25/3, 25/4, 26, 28, 29, 34, 37, 40, 46, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 70 und 71.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 1.684,5 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 51,75 ha.

Zielstellung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung extensiv genutzter Salzweiden auf nassen Standorten sowie artenreicher Frischgrünländer auf frischen bis feuchten Standorten.

Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind folgende Maßnahmen:

- Entwicklung und Erhaltung von standorttypischen Salzweiden durch extensive Beweidung
- Entwicklung und Erhaltung von Extensivgrünland auf Mineralstandorten durch extensive Beweidung
- Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotopmonitoring
- Prädationsmanagement durch Bejagung

**9 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1 a in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)**

- 9.1 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den vorgesehenen Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.
- 9.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme für die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer, die sich an der Finanzierung des Bebauungsplanes beteiligen, sind in der Kostentragungsvereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Benz vertraglich geregelt.

**10 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

ACEF: Schaffung von Voraussetzungen für die Ausbreitung von Schilfröhricht

Im Uferbereich nördlich der Straße Balm – Neppermin ist durch Einstellung der Mahd und ggf. durch oberflächige Abgrabung (Herstellung der Wasserstufe) auf einer streifenförmigen, ca. 2 ha großen Fläche die Voraussetzung für die Ausbreitung von Schilfröhrichten zu schaffen.

Die Maßnahme ist auf Flurstück 279, Flur 2, Gemarkung Balm auszuführen.

**II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

**1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen**

- 1.1 Außenwände  
Die Verwendung von metallischen und reflektierenden Oberflächen ist unzulässig.
- 1.2 Dächer
  - 1.2.1 Die Dächer sind nur als Satteldächer mit kleiner als oder gleich 25° Dachneigung auszuführen. Reflektierende Materialien für die Dacheindeckungen sind unzulässig. Dacheindeckungen mit weicher Bedachung (Reet) sind nicht gestattet.
  - 1.2.2 Die Dacheindeckung der Bebauung auf den Flurstücken 9/3 und 9/5, Flur 2, Gemarkung Balm ist als harte Bedachung auszuführen.
- 1.3 Gauben und Dachfenster sind unzulässig.
- 1.4 Die Gebäude sind giebelständig zur Wasserfläche auszubilden.

Die Anordnung der Gebäude in den Baufeldern 4, 9, 10, 11 und 15 (Flurstücke 279, 9/4, 9/5 und 9/7, Flur 2, Gemarkung Balm) ist sowohl giebel- als auch traufständig zur Wasserfläche zulässig.

**2 Einfriedungen**

- 2.1 Einfriedungen sind nur als Draht-, Metall-, Holzzaun oder Strauchhecke zulässig, maximale Höhe der Zäune: 1,20 m,  
maximale Höhe der Bepflanzung: 1,20 m.  
Die Höhe bezieht sich auf das Grundstücksniveau.

### **3 Flächenversiegelung**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.

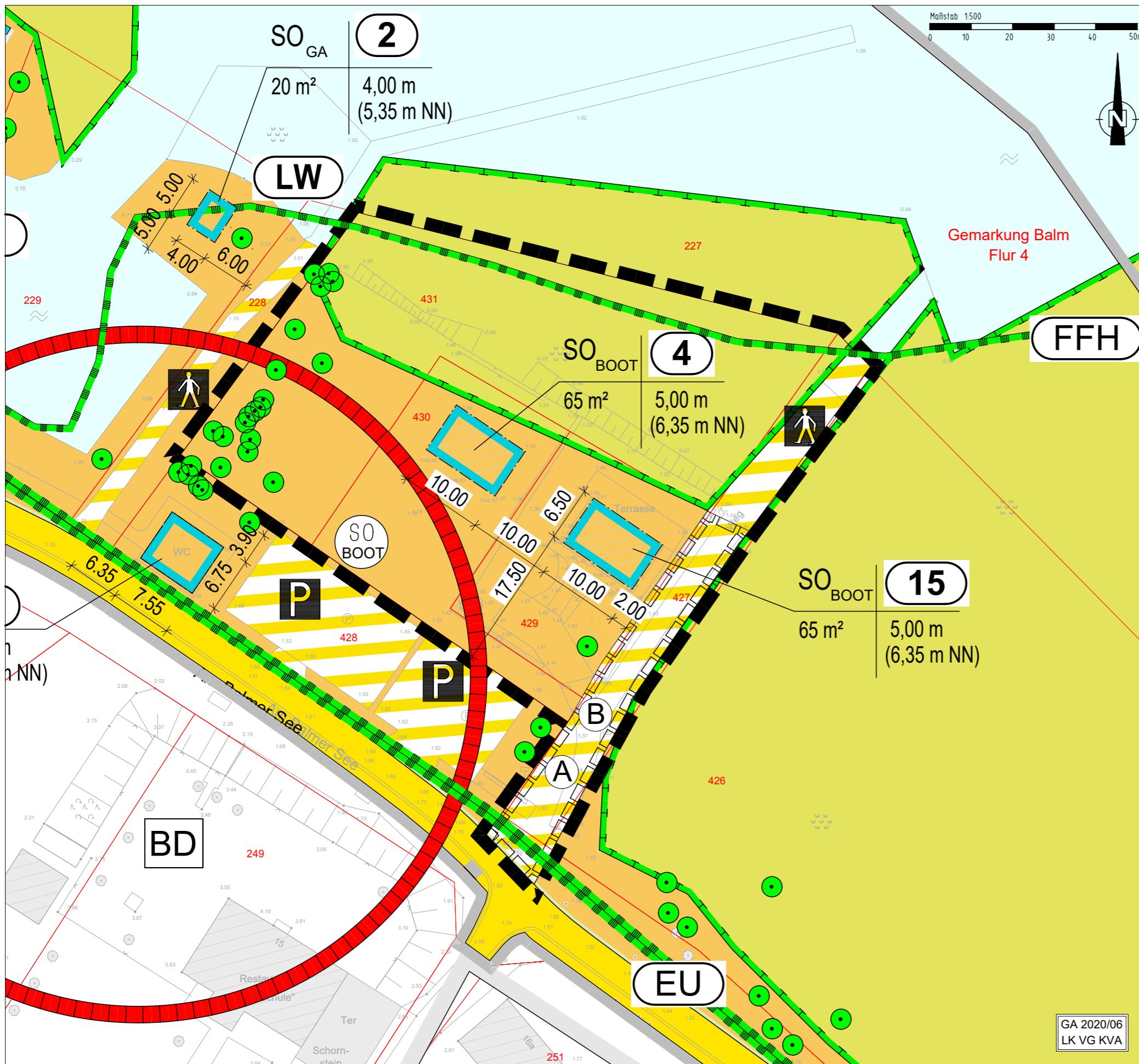
Unbefestigte Flächen auf den Grundstücken sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten.

### **4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten II 1 bis II 3 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwider handelt.

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

## Planzeichnung (Teil A)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 1 bis 11 BauNVO

**SO<sub>BOOT</sub>** Sondergebiet § 11  
Sondergebiet, das der privaten Erholung in Verbindung mit dem Wassersport dient

2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GR max. bebaubare Fläche je Grundstück

z.B. H 4,50 m max. zulässige Höhe der Bebauung

z.B. H 5,85 mNN max. zulässige Höhe der Bebauung bezogen auf NN

3. Bauweise, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Baugrenze**

4. Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung:  
**Fußgängerbereich**

5. Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

**Röhricht**

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)  
**Schiff/ Röhricht**

**Erhaltung von Bäumen**

7. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nutzungsschablone**  
**SO<sub>BOOT</sub> 4** Baufeldnummern  
**GR** = Sondergebiet Bootshäuser  
**H (NN)** = max. zulässige bebaubare Fläche je Grundstück  
= max. zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf NN in m

**mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**A** Begünstigte: Ver- und Entsorgungsunternehmen

**B** Begünstigte: Eigentümer der Grundstücke Baufeld 4 und 15

8. Nachrichtliche Übernahmen

z. B. **429** Flurstücknummer

Flurstücksgrenzen

**Flurstücksgrenzen**  
Umgrenzung von Flächen mit fachgerechter Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmäler vor Beginn von Erdarbeiten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB)**

**SPA-Gebiet DE 2050-402 "Süd-Usedom"**

**Landschaftsschutzgebiet**

"Insel Usedom mit Festlandgürtel"

## Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm - Ausschnitt -

M1:500

22.07.2020

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung  
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg. Nr. 208207

**N&P**

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Straße 29 · 17389 Anklam  
www.ingenieurbuero-neuhaus.de · anklam@ibnup.de  
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0  
Fax 0 39 71 / 20 66 99