

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Benz - Gemeindevertretung Benz

Beschlussvorlage-Nr:
GVBe-0434/21

Beschlusstitel:

Satzungsbeschluss zur 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
16.09.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich		Bauausschuss Benz	Vorberatung
Öffentlich		Gemeindevertretung Benz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

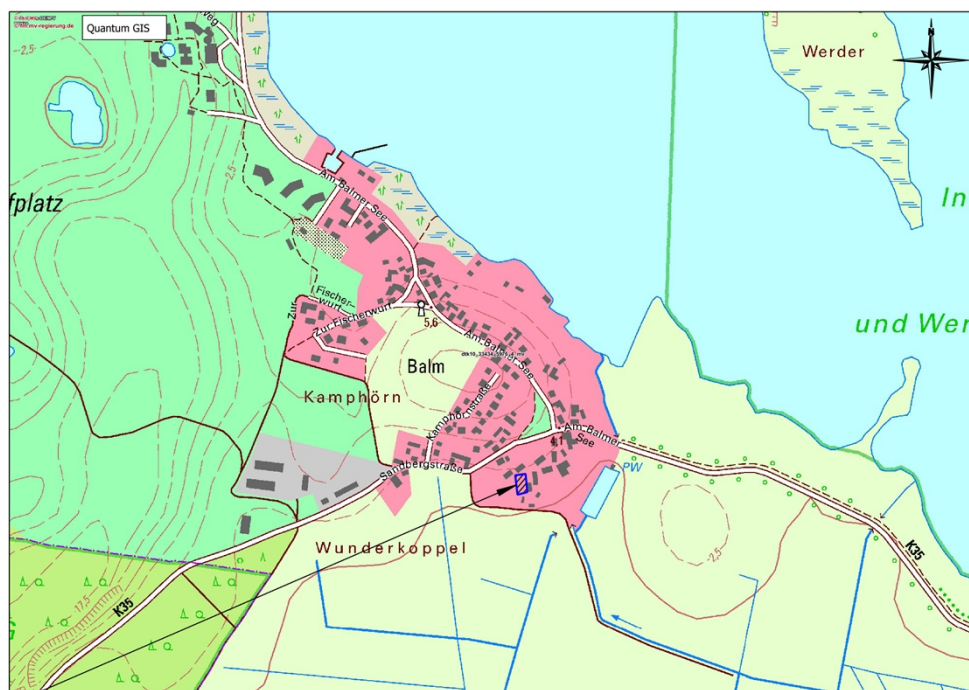
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Balm.

Das Ergänzungsgebiet wird gärtnerisch genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch Nebengebäude und im Westen durch die zum Ergänzungsgebiet gehörenden Gartenflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Satzungsergänzung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 349 teilweise in der Flur 4 der Gemarkung Balm mit einer Fläche von rd. 580 m².



Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz

1.

Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung Benz am geprüft.

Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), nach § 86 der Landesbauordnung M -V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020), beschließt die Gemeindevertretung Benz die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt.

4.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Benz	8						

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm

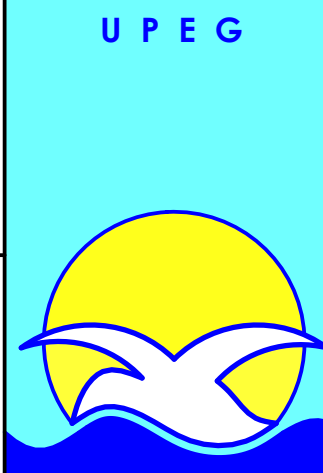
[illegible]

 Geltungsbereich der 2. Ergänzung der
Klarstellungssatzung mit Abrundungen und
Erweiterungen für den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz

Die der Matrike zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Dienstvorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 1 in 17406 Usedom im Baumt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1971 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

Der Bürgermeister

Satzungsfassung	09-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 1000 1 : 4000
Entwurfssfassung	02-2021	Hogh	Langhoff	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt: Satzung der Gemeinde Benz Über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abänderungen und Erweiterungen <u>für den Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm</u> <u>an einer Teilfläche aus Flurstück 349 in der Flur 4, Gemarkung Balm</u>				
Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026 info@uepg-trassenheide.de		Projekt Nr.: 20-09		

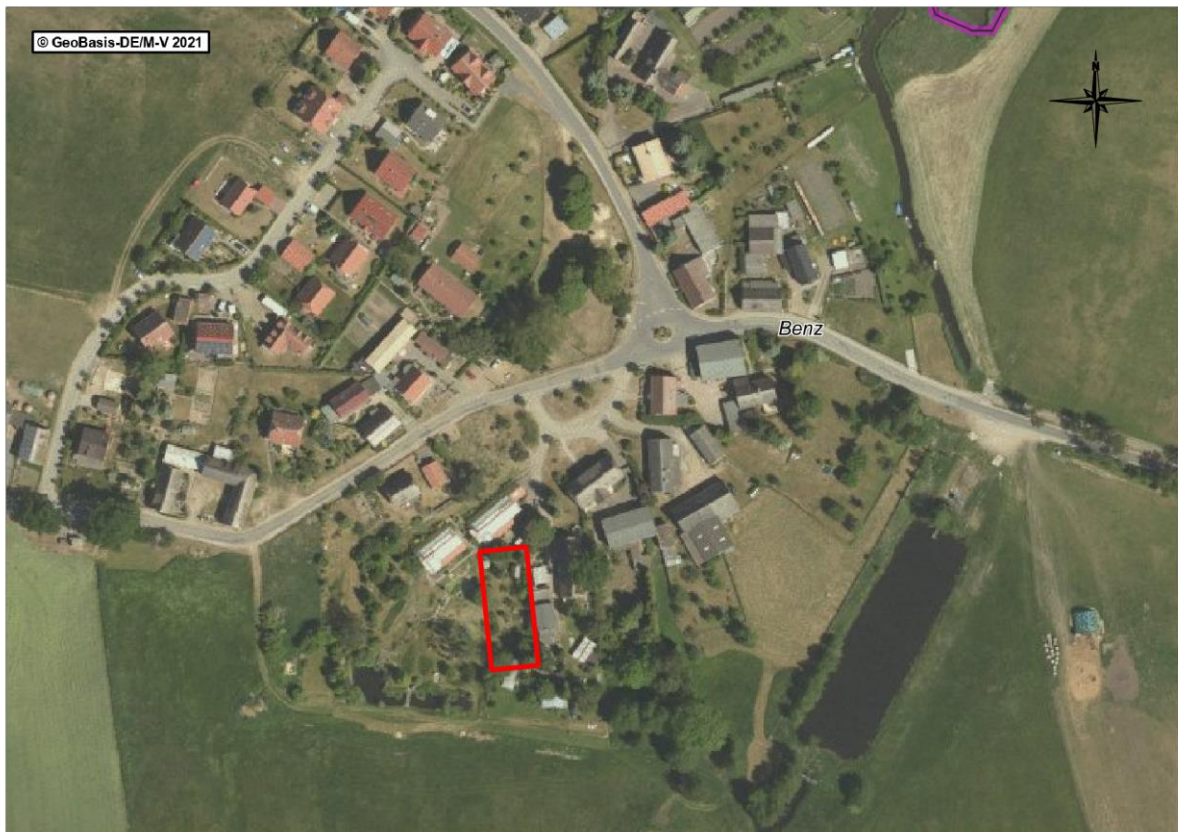
B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE BENZ

über die

- 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz**
für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm



SATZUNGSFASSUNG VON 09-2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 7
1.1 Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	3
1.2 Aufstellungsverfahren	3 - 4
1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	5
1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen	6
1.5 Rechtsgrundlagen	7
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	8 - 9
2.1 Planzeichnung (Teil A)	8
2.2 Text (Teil B)	9 - 13
<u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	13 - 16

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung

Die Gemeinde Benz verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm, die seit dem 16.03.1999 rechtskräftig ist. (Ursprungssatzung)

Mit der 1. Ergänzung der Satzung (seit 16.12.2010 rechtskräftig) wurde ein Grundstück an der Straße *Zur Fischerfurt* als Ergänzungsfläche in den Innenbereich einbezogen.

Der Eigentümer des Flurstückes 349 beabsichtigt auf dem zum Wohngrundstück gehörenden Gartenland ein Gewächshaus für die Eigenversorgung zu errichten. Bereits vorhanden ist ein rohrgedeckter Geräteschuppen.

Das Gartenland liegt nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Balm i.d.F. der 1. Ergänzung und ist damit dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Gewächshauses sowie die nachträgliche Sicherung des vorhandenen Geräteschuppens ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 349 hat einen entsprechenden Antrag zur Einleitung des Ergänzungsverfahrens gestellt.

Das Ergänzungsgebiet grenzt südlich und westlich unmittelbar an den durch Satzung festgelegten Innenbereich, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung durch Ergänzung der Innenbereichssatzung geschaffen werden können.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges zur Abrundung des südlichen Ortsrandes. Die Lage und geringe Größe des Ergänzungsgebietes sowie die geplante kleinteilige Zulassung mit Nebenanlagen führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens stehenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Eine derartige Prägung liegt hier vor. Im Ergänzungsgebiet werden ausschließlich in einem festgelegten Umfang bestimmte Nebenanlagen zugelassen, die der Ergänzung der Hauptnutzung dienen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der 2. Ergänzung der Satzung sind nur gegeben, wenn auch die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB erfüllt sind, wonach

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

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Satzung nachgewiesen werden:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Ergänzungsgebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen wird.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

(Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7b) BauGB)

Die Satzung soll gemäß § 34 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die 2. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzungsergänzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im „Usedomer Amtsblatt“ in Kraft.

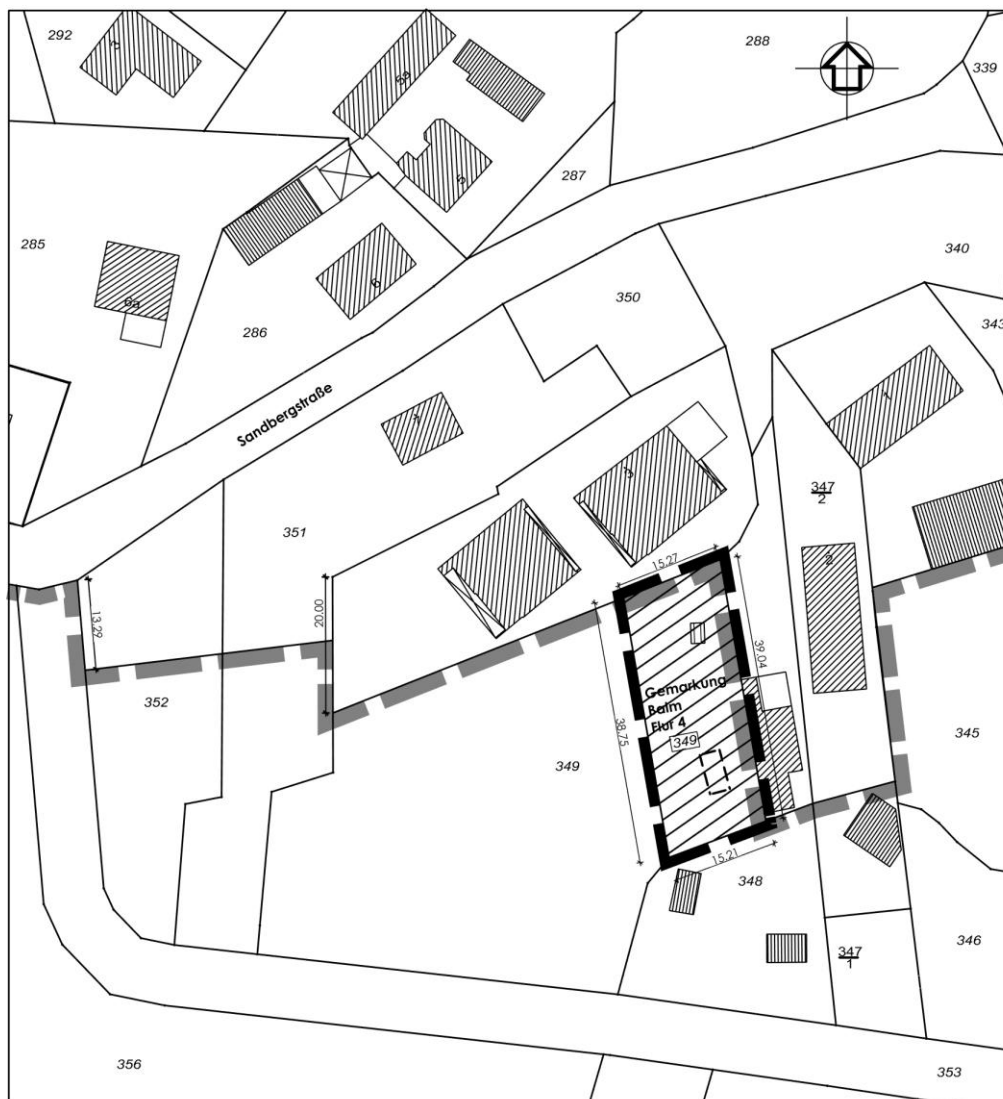
1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Balm.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch Nebengebäude und im Westen durch die zum Ergänzungsgebiet gehörenden Gartenflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Satzungsergänzung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 349 in der Flur 4 der Gemarkung Balm mit einer Fläche von rd. 580 m².

Das Ergänzungsgebiet wird vom Eigentümer des Flurstückes 349 als Gartenland genutzt.



Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 13.08.2021 mitgeteilt, dass aufgrund der Vorprägung des Standortes und der Kleinteiligkeit des Vorhabens die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung keine Raumbedeutsamkeit entfaltet. Durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald werden gemäß Stellungnahme vom 04.08.2021 die städtebaulichen Zielsetzungen mitgetragen.

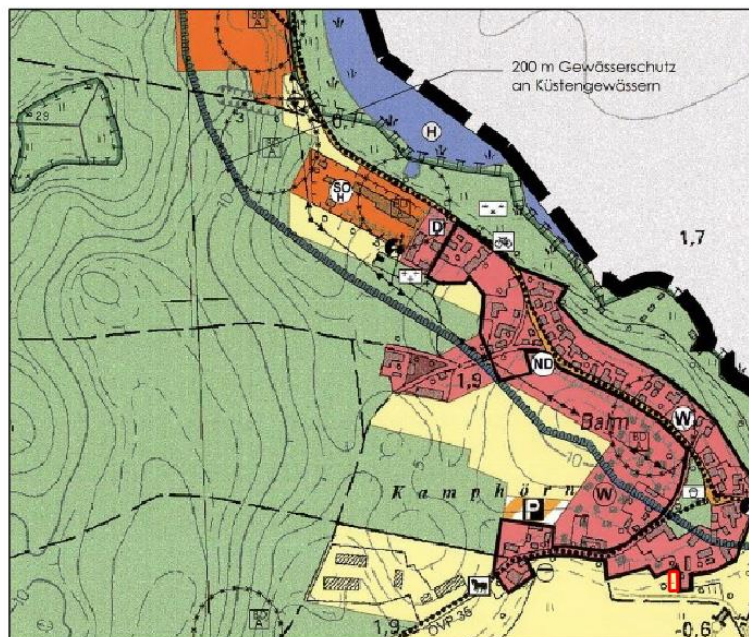
Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Ergänzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i.d.F. der 2., 3., 6., 7. und 8. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Planergänzung mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befindet.

Die geplante Ergänzung des Innenbereiches ist durch die umgebende Bebauung hinreichend vorgeprägt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz soll daher im Zusammenhang mit der nächsten Änderung an die mit der 2. Ergänzung stehenden planungsrechtlichen Zielsetzungen angepasst werden und in die Wohnbauflächenausweisung gemäß § 1 (1) 1. BauNVO einbezogen werden



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm (rot umrandete Fläche)

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzungsergänzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „2. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wird lediglich ein Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm nachrichtlich auf der Planzeichnung in verkleinertem Maßstab 1 : 4.000 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Satzung versehen. (Plan unten)

Planzeichnung (Teil A)

Für die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm wurde als Grundlage der Planzeichnung (Teil A) ein aktueller Katasterauszug von 08-2020 im Maßstab 1 : 1.000 verwendet. (Plan oben)

Folgende zeichnerische Festsetzungen werden getroffen:

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Die nördliche und östliche Abgrenzung des Plangebietes ist identisch mit den Grenzen der Ursprungssatzung.

Die abzugrenzende Teilfläche aus Flurstück 349 wurde mit Bezug auf die angrenzenden Grundstücksgrenzen vermaßt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 2. Ergänzung ist mit dem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in Grau gekennzeichnet.

- Ergänzungsfläche
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungsfläche (Teilfläche aus Flurstück 349) ist als schraffierte Fläche gekennzeichnet.

- Gebäudebestand und Planung

Im Ergänzungsgebiet ist ein Geräteschuppen vorhanden, der auf Grundlage eines Luftbildes dargestellt wird.

Der Standort des geplanten Gewächshauses wird als schematische Darstellung übernommen.

2.2 Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, der auf die Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt.

Gemäß § 34 Absatz 5 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 9 Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um die städtebaulichen Planungsabsichten abzusichern.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

(1)

Im Ergänzungsgebiet sind ausschließlich folgende untergeordnete Nebenanlagen zulässig:

- *Geräteschuppen für Gartenutensilien und*
- *Gewächshaus zur Eigenversorgung.*

(2)

Bauliche Anlagen mit Hauptnutzung sind unzulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Das als Ergänzungsgebiet einbezogene Gartenland gehört zu einem Grundstück, welches sich in der Hauptnutzung durch Dauerwohnen auszeichnet.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet. Zu den privaten Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen, gehören die für das Ergänzungsgebiet konkret festgesetzten untergeordneten Nebenanlagen.

Der vorhandene Geräteschuppen dient als Unterstellmöglichkeit für Gartenutensilien. Das geplante Gewächshaus soll die Möglichkeiten der Eigenversorgung mit Obst, Gemüse und Kräutern verbessern.

Mit der Festsetzung gemäß Absatz (2) wird klargestellt, dass bauliche Anlagen mit Hauptnutzung unzulässig sind, da das Ergänzungsgebiet nicht für den Neubau von Wohngebäuden vorgesehen ist.

2. Mass der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21 a BauNVO)**

(1) **Zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen** **(§ 16 (2) 1. BauNVO)**

Die zulässige Größe der Grundfläche der Nebenanlagen wird mit 30 m² als Obergrenze festgesetzt.

(2) **Höhe der baulichen Anlagen** **(§ 16 (2) 4. BauNVO)**

Die Höhe der Nebenanlagen wird als Obergrenze mit 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Begründung der Festsetzungen:

Für die künftige Beurteilung der Vorhaben im Plangebiet legt § 34 Absatz 1 BauGB das Einfügungsgebot fest.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die getroffenen Festsetzungen sollen verdeutlichen, dass ausschließlich der vorhandene Geräteschuppen und das geplante Gewächshaus zugelassen werden sollen, um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation am südlichen Ortsrand auszuschließen.

3. Festsetzungen zum Naturschutz **gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB**

(1) Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG wie folgt auszugleichen:

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Versiegelung und Überbauung von Flächen sind nach § 15 Abs. 2 und 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Umfang von 25 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ m²) zu kompensieren.

Dazu ist im Plangebiet eine Bepflanzung mit 1 einheimischen und standortgerechten Laubbaum als Hochstamm, Kronenansatz 2,0 m, 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe), 3-mal verpflanzt, Pflanzgrube mindestens 1x1x1 m, Befestigung mittels Dreibock, Wildverbisschutz (Schilfrohrmatte, Befestigung mit Gummiband Easy-Tie 31 cm) vorzunehmen.

(2)

Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Rohbaufertigstellung durchzuführen und erst dann erfüllt, wenn das Gehölz nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen ist.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Die fristgemäße Fertigstellung der Ausgleichspflanzung sowie der Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind der unteren Naturschutzbehörde über die Baugenehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen und mittels Foto, Rechnung und Lieferschein nachzuweisen.

Begründung der Festsetzungen:

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 02.09.2021 festgestellt, dass die Nutzung der Fläche als Gewächshaus einen Eingriff darstellt, da die Fläche der natürlichen Nutzung entzogen wird.

Die Bilanzierung wurde durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen des der Satzung vorangestellten Verfahrens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgenommen.

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Versiegelung und Überbauung von Flächen sind nach § 15 Abs. 2 und 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 S. 2542) durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Umfang von 25 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ m²) zu kompensieren.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Text (Teil B) I. als Punkt „3. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB“ aufgenommen.

Der Erlass bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da lediglich unterordnete Nebenanlagen in einem genau definierten Umfang zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Belange des Denkmalschutzes
(§ 9 (6) BauGB)

(1)

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 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.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Die Hinweise sind erforderlich, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen beim Auffinden von Bodendenkmalen zu verweisen.

Hinweise

1. Artenschutzrechtliche Regelungen (§ 11 (3) BNatSchG)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

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

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

Der textliche Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit über die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd zu informieren.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Munitionsbergungsdienst

(Stellungnahme vom 29.07.2021)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden keine Hinweise vorgebracht.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

(Stellungnahme vom 05.08.2021)

Belange der **Abteilung Abfallrecht** werden durch die Planung nicht berührt werden.

Hinweise der **Abteilung Immissionsschutz**:

„Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

Hinweise der **Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden**:

„Das Ergänzungsgebiet wird durch Hochwasser vom Küstengewässer „Balmer See“ beeinflusst. Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind weder vorhanden noch geplant.

Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, 2,10 m NHN.

Die topografische Karte und das digitale Geländemodell (DGM5) des GDI-MV weisen für das Ergänzungsgebiet Höhen zwischen ca. 0,5 m NHN im Süden und ca. 2,5 m NHN im Norden auf. Somit ist bei extremen Sturmflutereignissen eine Beeinflussung durch einströmendes Wasser gegeben.

Das Ergänzungsgebiet befindet sich überwiegend in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (außerhalb einer Überflutungsgefahr durch oberirdische Gewässer wie Fließgewässer; jedoch Überflutungsgefährdet durch Küstengewässer).

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig.

Es wird empfohlen, mittels einer Vermessung die konkreten Höhenlagen (Bezug auf NHN) und somit das Gefährdungspotenzial zu ermitteln. Entsprechend den Nutzungsansprüchen sind Schutzmaßnahmen gegen schädliche Einflüsse wie Hochwasser vorzusehen.“

Die Hinweise der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind ein Gewächshaus und ein Geräteschuppen geplant. Dabei handelt es sich um untergeordnete bauliche Anlagen, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Die Standorte der untergeordneten baulichen Anlage liegen auf einem Höhenniveau oberhalb des BHW.

Aufgrund der Nutzungsansprüche und der Höhenlage der baulichen Anlagen sind keine Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser erforderlich.

Landesforst M-V

- Anstalt öffentlichen Rechts -

Forstamt Neu Pudagla

(Stellungnahme vom 14.07.2021)

Forstliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom **04.08.2021/02.09.2021**)

untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde:

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.“

Sonstige Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 20.07.2021)

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Lageplan ist ersichtlich, dass sich im Planergänzungsgebiet kein Anlagenbestand der Deutschen Telekom Technik GmbH befindet.

Für die im Planergänzungsgebiet zulässigen Nebenanlagen ist keine Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erforderlich.

Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH

(Stellungnahme vom 14.07.2021)

Gemäß Anlage zur Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befinden sich im Planergänzungsgebiet kein Anlagen des Versorgers.

Für die im Planergänzungsgebiet zulässigen Nebenanlagen ist keine Versorgung mit Anlagen der Gasversorgung vorgesehen.

Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH

(Stellungnahme vom 12.07.2021)

Im Planergänzungsgebiet befindet sich kein Anlagenbestand der durch die GDMcom vertretenen Versorger.

„Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“

(Stellungnahmen vom 05.08.2021/06.09.2021)

„Eine Teilfläche des Grundstückes liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung, ist bebaut und an die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen. Gemäß Anschlussatzungen des Zweckverbandes erhält jedes Grundstück in der Regel nur einen Trink- und Abwassergrundstücksanschluss. Diese stehen bereits zur Verfügung.

Für die Erarbeitung einer Stellungnahme teilen Sie uns bitte mit, wie der Eigentümer des Grundstückes die Bewässerung seiner Grünanlagen plant. Sollte im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben der Trinkwasserbedarf des Grundstückes steigen, ist dem Zweckverband eine Trinkwasserbedarfsermittlung zu übergeben.

In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde der Zweckverband darüber in Kenntnis gesetzt, dass das im Ergänzungsgebiet geplante kleine Gewächshaus und das umliegende Gartenland über gesammeltes Regenwasser versorgt werden.

Es erfolgt keine zusätzliche Entnahme aus dem Trinkwassernetz.

Daraufhin hat der Zweckverband mit Stellungnahme vom 06.09.2021 seine abschließende Zustimmung zur Planergänzung erteilt.

Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“

(Stellungnahme vom 28.07.2021)

Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Verbände, Institutionen

Freiwillige Feuerwehr Benz

(Stellungnahme vom 10.07.2021)

„Nach Sichtung aller vorliegenden Unterlagen bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken gegen eine Umsetzung!“

Benz im September 2021

Der Bürgermeister