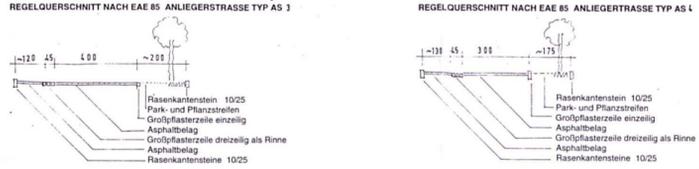
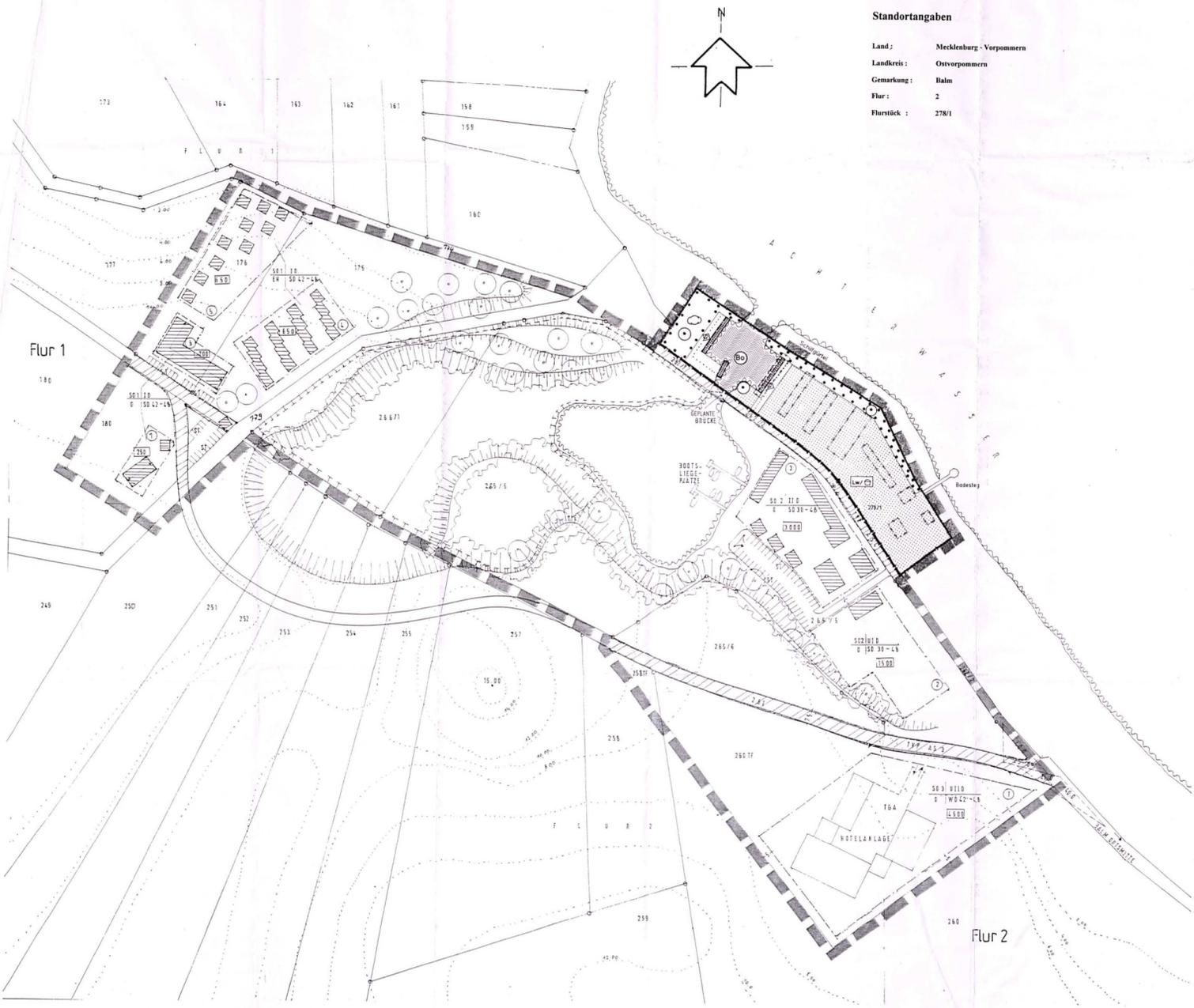


1. ÄNDERUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE NEPPERMIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "BALM - NORD"

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neppermin vom 09.04.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Balm - Nord“ in Balm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)
M: 1 : 1.000



Standortangaben

Land: Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis: Ostvorpommern
Gemarkung: Balm
Flur: 2
Flurstück: 278/1

Text (Teil B) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm - Nord“

- I. Planrechtliche Festsetzungen**
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Beschneidungsverboten und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserentnahmen und Baudrägen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.
 - Der Verbindungsgraben und die geplanten Bootstegge dürfen über den im Plan ausgewiesenen Umfang hinaus nicht erweitert werden.
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 86 (4) LBauO M-V)
Ausführung der privaten Gehwege
- Die von den geplanten Anlagestellen bis zum öffentlichen Weg vorgesehenen Gehwege sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Mineralgemisch, Raemgittersteine o. ä.) anzulegen.
- HINWEISE**
Belange der Bodenkmalpflege
- Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege anzuzeigen.
 - Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umschichten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelette, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 11 DSchG M-V den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, das Grundeigentum oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

nachrichtlich: Text (Teil B) des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm - Nord“

- Geltungsbereich**
Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Balm:
Flur 1: 175, 176, 180 TF
Flur 2: 258 TF, 260 TF, 261 TF, 262/1, 262/2, 265/5, 265/6, 266, 278/1
- Art der baulichen Nutzung**
Der Bereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet im Sinne des § 10 der BauNutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen wie folgt:
SO 1 Ferienausbauebiet
SO 2 Ferienpark
SO 3 Hotel
Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte für Geschosflächen in den einzelnen Baufenstern dürfen nicht überschritten werden.
- Bauweise**
Im Planbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.
- Zahl der Vollgeschosse**
Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze:
Bei eigenem Gelände ID Erdgeschoß, Dachgeschoß
Bei Hanglage IID Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß
UID Untergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß
UID Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß
- Firstsicherung**
Für die Firstsicherung sind, sofern angegeben, die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.
- Dachform und Dachneigung**
Es sind nur Satteldächer mit natürlicher Dachdeckung oder Firstdeckung zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe senkrechtlich Dachneigung mindestens 0,30 m, höchstens 0,60 m, am First höchstens 0,60 m überstehen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° auszubilden.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten, Wiederkette und Dachgauben als Gebelgauben sind zulässig, jedoch nicht breiter als 50% der Traufentiefe des jeweiligen Bauteiles. Dachneigungen sind nicht zulässig.
- Sockelhöhe und Geländehöhe**
Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante Fußboden EG max. 20 cm über den höchsten Punkt des den Baukörper umgebenden Geländes liegen.
- Kniestock**
Bei den Gebäuden mit Vollgeschossen (ID + IID) ist ein Kniestock zulässig, der in der Außenwand als Umfassungsmauerwerk zwischen Oberkante Firsthöhe und Unterkante Sparren gemessen nicht höher als 0,40 m sein darf.
- Fassadengestaltung**
a. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemauerte, grobkörniger Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Faserzementverkleidungen sind unzulässig.
b. Die Balkonbrüstungen sind in einfacher Holzbauweise zu erstellen.
c. Die Verwendung von ungewöhnlich gelblichkeiden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO**
a. Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen u.a. gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
b. Tiefgaragen sind zulässig. Ein- und Ausfahrten sind entsprechend der übrigen Bebauung zu gestalten.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen, einschließl. ihrer Eingangsstellen und -tore nur als senkrechte Latenzäne errichtet werden, deren Höhe einschließl. eines bis zu 0,10 m überstehenden Kantensteines 0,80 m nicht überschreiten darf.
- Ver- und Entsorgung**
Sobald das Gebiet des Bebauungsplans durch eine öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung erschlossen ist, sind die einzelnen Bauwerke an die öffentlichen Netze anzuschließen.
- Stromleitungen**
Dachständer für Stromversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Hier wird eine Erkerablenkung zwingend vorgeschrieben.
- Anlagen an Bundeswasserstraßen**
Das Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) ist zu berücksichtigen. Die Errichtung und die Veränderung sowie der Betrieb von Anlagen an Ufern der Bundeswasserstraßen sind ebenso wie geplante Beseitigungsanlagen und Leuchtsysteme, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund abzuklären.
- Sport und Erholungseinrichtungen**
Die Einrichtungen für Sport und Erholung werden nach den jeweils geltenden Richtlinien, DIN-Normen und den gesetzlichen Bestimmungen erstellt und unterhalten.
- Urn- und Frühgeschichtliche Bodenfunde**
Beim Auftreten von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden ist die Fundstelle unberührt zu lassen. Die Funde sind umgehend der Gemeinde und der zuständigen Bodenkmalpflege in der Kreisverwaltung zu melden.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Neppermin zur 1. Änderung der Satzung vom 24.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung der Satzung ist durch Veröffentlichung im „Annoboten“ am 07.11.2000 erfolgt.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2001

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB LPFG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2001

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und betroffenen Bürger sind mit Schreiben vom 08.12.2000/07.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2001

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2001 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2001

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.02.2001 bis zum 20.03.2001 während folgender Zeiten:

Montags bis Mittwochs	von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und
Dienstags	von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und
Freitags	von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Belangen und Anregungen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.02.2001 im „Annoboten“ - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2001

Der Bürgermeister

Der katastralmäßige Bestand am 16.05.2001 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur probenartig, da die rechtsverbriefliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regelausprüche können nicht abgeleitet werden.

Auskam (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.05.2001

Der Leiter des Katastramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Belangen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.04.2001 geprüft.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2001

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.04.2001 von der Gemeindevertretung Neppermin beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Neppermin vom 09.04.2001 gebilligt.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 29.05.2001

Der Bürgermeister

Die Genehmigung der 1. Änderung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde Neppermin am 09.07.2001 (AZ: 61.10204-01010) mit einer Auflage und einem Hinweis erteilt. Die Auflage wurde erfüllt. Der Hinweis ist beachtet.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.07.2001

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.07.2001

Der Bürgermeister

Der Erteilung der Genehmigung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.07.2001 durch die Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung der Satzung ist am 22.08.2001 in Kraft getreten.

Neppermin (Mecklenburg/Vorpommern), den 23.08.2001

Der Bürgermeister

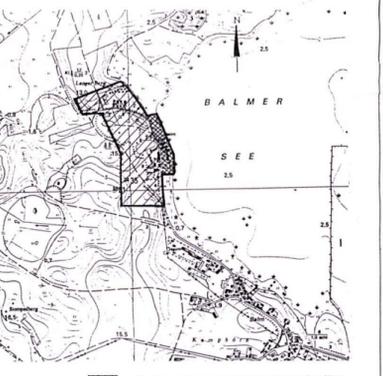
Zeichenerklärung

- für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm - Nord“
- Gem. Planz. Nr. 90
- I. Festsetzungen**
- Baugrenze, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
- Baugrenzen
- Grünflächen § 9 (1) 5 BauGB
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
Lw/Li Liegewiese / Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen § 9 (1) 16 BauGB
- Wasserflächen
- Zweckbestimmung:
Bo Bootstegstelle
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (Uferlinie)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten: Bäume
 Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten: Bäume
 Sträucher
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- zum Abbruch vorgesehene Gebäude (zweischichtig besetzt)
- privater Gehweg
- Boosteg

nachrichtlich: Zeichenerklärung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm - Nord“

- FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN**
- | Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------|--|
| Offene Bauweise | Satteldach |
| Einzelhäuser | Dachneigung |
| | Max. Geschosfläche in m² je Baufenster |
| | Baugrenze mit Nummer des Baufensters (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| | Abgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
| | Abgrenzung von Grünflächen (Liegewiese, Spielplatz § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) |
| | Straßenverkehrsfläche als Anliegerstraße AS 3 und AS 4 nach EAE 85 Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich |
| | Sichtdreieck mit Maßgabe |
| | Firstsicherung |
| | Stellplatzfläche |
| | Spielplatz |
| | Grenze des Geltungsbereiches |
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag Bebauung
- Zum Abbruch vorgesehene Gebäude
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinie 278/1 Flurnummer
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume und Büsche
- Böschung oder Steilhang
- Uferlinie

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



endgültige Fassung	07/2001		Missions: 1 : 1.000
abschließende Fassung	04/2001		
geänderter Entwurf	01/2001		
Entwurf	11/2000		
Planungsphase:	Datum:	Zweck:	Bearbeiter:
Planblatt: 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Neppermin über den Bebauungsplan Nr. 2 „Balm - Nord“			
Bauherr: Gemeinde Neppermin			
USEDOM Projektverwaltungs-ges.mbt Strandstrasse 16 17449 Stralsunde Tel.: 038373 2600 Fax: 038373 26228			

B E G R Ü N D U N G

ZUR

1. Ä N D E R U N G

DES

B E B A U U N G S P L A N E S N R. 2

„BALM - N O R D“

DER GEMEINDE NEPPERMIN

**LANDKREIS OSTVORPOMMERN/
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG VON 07-2001



Vorbemerkungen

Die Planänderungen betreffen ausschließlich das Flurstück 278/1 der Flur 2 in der Gemarkung Balm unmittelbar am Achterwasser.

In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung entsprechend eingegrenzt.

Die gemäß der 1. Änderung der Satzung vorgesehenen Ergänzungen im Text (Teil B) sowie die Zeichenerklärung sind gesondert ausgewiesen.

Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Zeichenerklärung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 sind auf dem Plan lediglich nachrichtlich dargestellt.

Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2

Die Golf- und Landhotel Balmer See GmbH hat den Verbindungsgraben zwischen Achterwasser und Brücke im Bereich des öffentlichen Weges (Flurstücke 262/1 und 262/2) beidseitig verbreitert.

Die Einholung der für die Durchführung der Abgrabungen erforderlichen Baugenehmigung wurde verabsäumt, so dass über den Landkreis Ostvorpommern, untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 11.09.2000 eine Ordnungsverfügung mit der Aufforderung zur Stilllegung der Baumaßnahme bis zur Vorlage einer Baugenehmigung erlassen wurde.

Die bereits realisierten Abgrabungen stehen zudem nicht in Übereinstimmung mit den für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Balm - Nord“. Hier sind die Abgrabungsflächen als Liegewiese bzw. Gehölzfläche dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planrechtlichen Voraussetzungen für eine positive Bescheidung des Bauantrages geschaffen werden.

Hierzu ist insbesondere das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde und dem Landesamt für Fischerei herzustellen.

Die Gemeindevertretung Neppermin hat deshalb in ihrer Sitzung am 24.10.2000 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm - Nord“ gefasst.

Lage im Raum

Die Gemeinde Neppermin liegt im Tourismusentwicklungsraum.

Vor der Wende waren in diesem Gebiet nur geringe touristische Aktivitäten zu verzeichnen.

Mit der Realisierung des Golfhotels und Inbetriebnahme des Golfplatzes entstand ein touristischer Anziehungspunkt, der mittlerweile weit über die Region hinaus bekannt ist und auch von den Hotelanlagen an der Ostsee zur Werbung von Urlaubsgästen besonders außerhalb der Saison genutzt wird.

Die Golf- und Landhotel Balmer See GmbH ist der größte Arbeitgeber im Gemeindegebiet. Sie bietet ihren Gästen eine 18- Loch- Golfanlage in landschaftlich reizvoller Lage mit entsprechendem Service wie Gastronomie, einem kleinen Schwimmbad, Verkauf von Golfartikeln u. a. m..

Bestandssituation im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2

Der Bestand im Plangebiet hat sich seit Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 im Jahr 1995 wie folgt verändert:

Der Verbindungsgraben zum innerliegenden See wurde beidseitig auf einer Länge von ca. 25 m um jeweils ca. 15 m verbreitert.

Die in der Planzeichnung dargestellten und zum Abriss vorgesehenen Gebäude wurden zwischenzeitlich beseitigt, die gesamte Fläche entsiegelt und als Liegewiese angelegt.

Der im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2 nur schematisch dargestellte Gehölzbestand entspricht nicht in allen Details dem tatsächlichen Bestand.

Zudem wurde durch den LK OVP, Katasteramt nach Vorlage des Planentwurfes von 11-2000 festgestellt, dass bezüglich der Abmessungen des Flurstückes 278/1 Abweichungen zu den zwischenzeitlich durchgeführten Vermessungen bestehen.

Deshalb wurde der Planentwurf auf Grundlage der vom Katasteramt übergebenen Unterlagen geändert und durch die vorgenommenen Abgrabungen sowie den tatsächlichen Gehölzbestand ergänzt.

Nach Einmessung vor Ort befindet sich die Gehölzreihe am Balmer See noch auf dem Flurstück 278/1. Unmittelbar nördlich grenzt der Balmer See an. Somit entfallen die im Planentwurf von 11-2000 als Biotopflächen ausgewiesenen Schilfbereiche, da sie nicht mehr zur Gemarkung Balm gehören.

Geänderte Planvorstellungen aufgrund des vorliegenden Bauantrages und daraus resultierende Festsetzungsänderungen

In der Planzeichnung (Teil A) erfolgte eine Korrektur der Darstellung der Uferlinie entsprechend der zwischenzeitlich vorgenommenen Abgrabungen und Ausweis der Wasserflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung mit Zweckbestimmung Bootsanlegestelle.

Die Abgrabungen wurden kurzfristig vorgenommen, um in diesem Bereich Bootsanlegemöglichkeiten zu schaffen, die bereits in der Saison 2001 nutzbar sind.

Der Verbindungsgraben wurde bereits zu DDR- Zeiten als Bootsanlegestelle genutzt. Der südlich davon gelegene See entstand durch Kiesabbau.

Die vorhandene Brücke zwischen Verbindungsgraben und See ist feststehend und stellt somit ein Hindernis für den Bootsverkehr dar. Zudem sind die Eigentumsfragen im Bereich der Brücke ungeklärt.

Eine Befahrung des Sees wäre nur durch Neubau einer Brücke mit Öffnungsmechanismus (Klapp-, Schiebebrücke o. ä.) realisierbar.

Aus o. g. Gründen sollen die vormals im See geplanten Liegekapazitäten auf den Bereich des Verbindungsgrabens verlagert werden.

Der See soll bei Bedarf lediglich als Angelteich genutzt werden.

Durch die Verbreiterung des Verbindungsgrabens werden ca. 10 bis 15 Liegeplätze geschaffen. Die Kapazitäten werden auch unter Berücksichtigung noch geplanter Investitionen zur Schaffung weiterer Ferienappartements als ausreichend betrachtet, da sie lediglich auf den Eigenbedarf des Hotels zur Komplettierung des Angebotes für Familienurlaub ausgerichtet sind.

Bei Bedarf soll der geplante Bootssteg an der Brücke zum gelegentlichen Anlegen von kleinen Ausflugbooten zur Verfügung stehen.

Die Nutzung als Dauerliegeplätze oder Wasserwanderrastplätze* wird an diesem Standort ausgeschlossen.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung ist parallel zu den westlichen und östlichen Böschungskanten die Anlage von Bootsstegen geplant.

Da Bootstege als bauliche Anlagen gelten, wurden sie jeweils mit Baugrenzen umgeben.

Betreffs der Zuwegung zu den Anlegestellen wurde folgende gestalterische Festsetzung in den Text (Teil B) aufgenommen:

„Ausführung der privaten Gehwege

(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die von den geplanten Anlegestellen bis zum öffentlichen Weg vorgesehenen Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Mineralgemisch, Rasengittersteine o. ä.) anzulegen.“

Die private Grünfläche wurde im geänderten Planentwurf von 01-2001 als kombinierte Liegewiese mit Spielplatz ausgewiesen, da die Anordnung der Spielgeräte nicht auf eine bestimmte Fläche reduziert, sondern entsprechend Bedarf vor Ort eingeordnet und ergänzt werden soll.

Die Gehölzbestände an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen bzw. Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zusätzliche Gehölzanpflanzungen z. B. im Bereich des Badesteges sollen nicht vorgenommen werden, um den Blick auf den Balmer See freizuhalten.

* Die in der Gemeinde Neppermin perspektivisch geplanten Wasserwanderrastplätze am Balmer See sind außerhalb und unabhängig dieses Bebauungsplanverfahrens gesondert zu betrachten, da sie aufgrund der geplanten Kapazitäten und der besonderen Art der Nutzung vorhergehenden Untersuchungen insbesondere zur Betroffenheit der Belange des Naturschutzes bedürfen.

Anmerkung:

Der Bürgermeister der Gemeinde Neppermin hat den Antrag auf eine regionale Studie zur Entwicklung des Wassertourismus in der Region des Achterwassers an den Regionalen Planungsverband gestellt.

Berührte Belange des Naturschutzes

Bestandsunterlagen über die Flora und Fauna liegen nicht vor.

Die Flächen östlich des Verbindungsgrabens bestehen aus Zierrasen und im Uferbereich aus Bewuchs mit Weiden, Erlen und Birken.

Westlich des Grabens befand sich eine Rasenfläche, auf der die Schwimmplattform der ehemaligen Ferieneinrichtung der Peene- Werft gelagert wurde. Außerdem wurde die Fläche als Anlege- und Zeltplatzfläche genutzt, so dass im Rahmen der Abgrabung keine Gehölze entfernt wurden. Dies lässt sich auch anhand alter Luftbildaufnahmen nachweisen.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2 für diesen Bereich ausgewiesene Gehölzfläche entsprach somit nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Im geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird dies klargestellt.

Nach örtlichem Augenschein ist der genutzte Landschaftsraum (Liegewiese, Gehölzbestand) kein Lebensraum für höherentwickelte Tiere.

Der Graben hingegen ist als Nahrungs- und Brutraum für Insekten, Vögel und kleine Säugetiere anzusehen.

Durch den direkten Anschluss des Grabens an das Achterwasser sind Fluchtwege bei Baumaßnahmen gegeben.

Die bereits realisierten und noch geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verändern. Durch das Bauvorhaben sind alle Schutzgüter betroffen.

Durch die Abgrabungen wurden $375 \text{ m}^2 (15 \text{ m} \times 25 \text{ m}) \times 2 = 750 \text{ m}^2$ Land abgetragen und Wasserflächen für künftige Bootsanlegestellen neu geschaffen.

Das Abtragungsgelände gehörte zu einer ehemaligen Ferieneinrichtung, welche einen hohen Versiegelungsgrad aufwies (siehe Darstellung der bereits beseitigten Gebäude) und durch eine intensive Nutzung der Freiflächen gekennzeichnet war.

Durch das Baugeschehen wurde Vegetation vernichtet und das vorhandene Landschaftsbild durch die Abgrabungen verändert. Tiere und Kleinlebewesen wurden vertrieben.

Die Abgrabungen stellen somit einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

1. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen und Baudränagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.
2. Der Verbindungsgraben und die geplanten Bootsstege dürfen über den im Plan ausgewiesenen Umfang hinaus nicht erweitert werden.

- Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung

Da die vorhandenen Biotope im Bereich dieser Maßnahme vollständig beseitigt wurden, entsteht folgendes Kompensationserfordernis:

Betroffene Biotoptypen	Flächeninanspruchnahme	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche
13.3.1 Artenreicher Zierrasen	750,0	1	1	750,0
Flächensumme	750,0			750,0

- Ausgleichsmaßnahmen am Standort

Am Standort ist kein Kompensationsausgleich geplant.

- Ersatzmaßnahmen

Da am Standort keine Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von

750 m².

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als nicht ausgeglichen.

Nach der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern (1. Vegetationsmaßnahmen, 5. Anpflanzung von Einzelbäumen) ist der errechnete Kompensationsbedarf durch das Pflanzen von 15 St. Laubbäumen mB StU 18-20 cm ausgeglichen (750 m² Kompensationsbedarf : 25 m² Kronenfläche x Wertstufe 2).

Da im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden sollen, wird zwischen Investor, Gemeinde und Umweltamt vereinbart, die Maßnahme außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Gesetzliche Grundlage bildet der § 9 (1) a BauGB, der festlegt, dass Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes auch außerhalb des Grundstückes, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, erfolgen können.

Ort der Maßnahme:

Zufahrtsweg zum neu errichteten Gebäude der Golfrezeption

Art und Umfang der Maßnahme:

Pflanzen von 15 St. Laubbäumen in einem Pflanzabstand von ca. 8 m mit mB StU 18-20 cm, 2 Baumpfähle/Baum mit einer Entwicklungspflege von 2 Jahren

Baumarten: Eiche, Kastanie, Linde

Realisierungszeitraum:

Die Golf- und Landhotel Balmer See GmbH verpflichtet sich zur Durchführung dieser Ersatzmaßnahmen bis spätestens 31.12.2001.

Anmerkung:

Die Ersatzmaßnahme wurde bereits durchgeführt.

- Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Mit Schreiben des Landkreises Ostvorpommern vom 10.10.1994 wurde durch die untere Naturschutzbehörde die Genehmigung zur Ausgliederung des Bebauungsplangebietes Nr. 2 aus dem Landschaftsschutzgebiet erteilt.

- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Gebietsvorschlag Nr. 54 „Peenemünder Haken, Struck und Ruden, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie der EU.

Für diesen Gebietsvorschlag gelten folgende Erhaltungsziele:

„Erhalt und Wiederherstellung des westlichen Oderarmes (Ästuar) mit großer Bedeutung als Reproduktionsraum z. B. für Meerneunauge.

Wiederherstellung als Lebensraum für wandernde Fischarten (z. B. Lachs);

Erhalt der naturnahen Uferbereiche des Ästuars mit typischen Lebensräumen wie Flachwasserbereichen unterschiedlicher Salinität, vegetationsfreiem Schlick-, Sand- und Mischwatt, Spülsäumen, Quellerwatt, Sandbänken und Flutrinnen bei weitgehend ungestörter Küstendynamik (insbesondere Peenemünder Haken), Primärdünen, Weißdünen, Graudünen, Dünen mit Sanddorn, Dünenweidengebüsche, Strandseen, Geröll- und Kiesstränden, großflächigen Brackwasserröhrichte sowie Salzwiesen;

Erhalt der Salzwiesen des Struck und der angrenzenden Freesendorfer Wiesen als eines der bedeutendsten noch verbliebenden halophilen Grünlandflächen an der deutschen Ostseeküste; Sicherung floristisch bedeutsamer Dünenrasen und Sandtrockenrasen (Insel Ruden, Insel Struck, Freesendorfer Wiesen);

Erhalt der Dynamik aktiver Steilküsten;

Erhalt und Entwicklung von Hoch-, Zwischen- und Niedermoorstandorten im Mündungsbereich der Peene mit ausgedehnten Moorwäldern und einer vielfältigen Tierwelt (z. B. Fischotter).

Die ausgedehnten, hochproduktiven Flachwasserbereiche des Oder- Ästuars sind als Rast-, Mauser- und Nahrungsplatz für arten- und individuenreiche Wasservogelansammlungen international bedeutsam (teilweise EU- Vogelschutzgebiete).“

Der Gebietsvorschlag Nr. 54 weist 15 FFH- Lebensraumtypen und 2 FFH- Arten aus.

Von den FFH- Lebensraumtypen sind nur 3 prioritärer Art. Dies sind die 1150 - Lagunen des Küstenraumes (Strandseen); 2130 - Graudünen und 91 DO - Moorwälder)

Als FFH- Arten sind der Fischotter und Meerneunauge aufgeführt.

Keine der prioritären Lebensraumtypen und der FFH- Arten sind im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes Nr. 2 anzutreffen

Von den verbleibenden FFH- Lebensraumtypen grenzt kein typischer Lebensraum an das Bebauungsplangebiet Nr. 2.

Aufgrund der Tatsache, dass prioritäre Lebensräume im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes Nr. 2 nicht vorhanden sind, werden die Erhaltungsziele bezogen auf die FFH- Lebensraumtypen und FFH-Arten nicht betroffen. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die Baumaßnahmen sind deshalb nicht erkennbar.

- Europäisches Vogelschutzgebiet „Gothensee und Thurbruch, Inseln Böhmke und Werder“

In einer Entfernung von ca. 1 km bzw. 1,6 km zum Bebauungsplangebiet befindet sich mit den Inseln Böhmke und Werder ein Europäisches Vogelschutzgebiet.

Hier brüten Flussschwärmlinge und die Zugvogelarten Lachmöwe und Schnatterente machen hier Rast.

Der Verbindungsgraben wurde nur in einem geringen Umfang vergrößert und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Maßnahme nicht ausgedehnt.

Die Bootsanlegestelle ist aufgrund ihrer Größe und der geringen Wassertiefe des Achterwassers und der Abgrabungen lediglich für kleine Boote geeignet. Anlandungen an die Inseln Böhme und Werder werden ausgeschlossen und durch entsprechende Hinweise an die Bootsführer durch den Vorhabenträger unterstützt.

Eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten auf den Inseln Böhme und Werder werden durch die Baumaßnahmen somit nicht hervorgerufen.

Berührte Belange des Küstenschutzes

Das B- Plangebiet befindet sich unmittelbar im Nahbereich des Küstengewässers "Achterwasser/Balmer See" (Gewässer I. Ordnung) und ist aufgrund der natürlichen Geländehöhe teilweise hochwassergefährdet.

Gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ muss mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gerechnet werden. Entsprechend den hier vorliegenden hydrographischen Karten können außerdem Hochwasserereignisse mit unterschiedlichen Wiederkehrintervallen (entsprechend statistischer Wahrscheinlichkeit) auftreten:

HW10	HW20	HW50	HW100
0,85	0,95	1,10	1,30 m über HN

Die angegebenen Wasserstände sind Ruhewasserstände und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Der Schutz der Küsten (z. B. durch Bau und Unterhaltung entsprechender Anlagen) ist eine öffentliche Aufgabe gem. § 83 Abs. 1 Satz 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern (LWaG). Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 83 Abs. 1 Satz 3 LWaG).

Durch die Umsetzung der baulichen Maßnahmen des B- Planes dürfen dem Land M-V keine zusätzlichen Schutzerfordernisse entstehen.

Die vorgenommenen Abgrabungen befinden sich im Küstenbereich des Achterwassers.

Aus wasserrechtlicher Sicht stellt die Abgrabung eine „bauliche Anlage an der Küste“ dar, welche gemäß § 86 des Wassergesetzes M-V der Genehmigung der Wasserbehörde bedarf.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 2 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Durch Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von dem Verbot gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V geschaffen werden.

Grundsätzlich wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Bootsanleger zugestimmt, sofern die v.g. Hochwasserstände den Nutzungserfordernissen entsprechend berücksichtigt und Gefährdungen des Gewässers (z.B. infolge wassergefährdender Stoffe bzw. Schiffsabfälle) ausgeschlossen werden.

Eine Gefährdung des Einzelnen (z. B. Beachtung allgemein anerkannter Regeln der Technik) bzw. Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit (positive Beurteilung von Naturschutz und der Fischerei sowie wasserverkehrsrechtliche Zustimmung seitens des Vertreters der angrenzenden Bundeswasserstraße – WSA Stralsund – erforderlich) ist auszuschließen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das Vorhaben mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar ist, da durch die Abgrabungen keine wesentlichen Änderungen des Binnenküstengewässers „Achterwasser“ stattfinden. Die Abgrabungen fanden im Verbindungsgraben, innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 statt.

Das Verbot würde zu einer besonderen Härte führen, da ein Rückbau erfolgen müsste und es besteht ein dringendes öffentliches Interesse, da anderweitige Bootsanlegemöglichkeiten erst mittelfristig mit dem Neubau der Klappbrücke und dem Ausbau der Anlegestellen im rückwärtigen See zur Verfügung stehen würden.

Die durch die Abgrabungen entstandenen Veränderungen im Landschaftsbild und der Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG sollen durch die im Absatz „Belange des Naturschutzes“ aufgeführten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Belange der Unteren Wasserbehörde

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Berührte Belange des Landesamtes für Fischerei

Im Rahmen der Bauantragstellung sind dem Landesamt für Fischerei eine konkrete Beschreibung über Umfang, Art und Weise und Ausführungszeitraum der Maßnahme vorzulegen.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich des nach § 16 Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 2 zu § 16 Abs. 1 Satz 2 der Küstenfischereiordnung M.-V (KüFO MV) vom 05.10.1994 (GVOBL. MV S. 926), letztmalig geändert durch Verordnung vom 18.03.1998 (GVOBL. MV S. 383) ausgewiesenen Laichschonbezirkes „Balmer See“.

Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Schutzes der Reproduktionsbedingungen der Fischbestände in diesem Küstenbereich werden für die Bauleitplanung folgende Hinweise gegeben:

- den ausdrücklichen Verweis auf den Laichschonbezirksstatus und die Verbote nach § 16 Abs. 2 der KüVO MV sowie die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen (vom 01.04. bis zum 31.05. den Fischfang auszuüben; vom 01.04. bis zum 30.06. das Wasserbett zu räumen, Wasserpflanzen zu werben oder zu beseitigen; Kies, Sand, Schlick oder anderes Material aufzubringen oder zu entnehmen),
- den Hinweis auf die Schadensersatzpflicht gemäß § 19 Abs. 3 Fischereigesetz MV in Verbindung mit § 823 BGB,
- einer Erweiterung unter Wegnahme von Schilfflächen nicht erfolgen darf,
- den Hinweis auf die Verwendung von wasserunschädlichen Konservierungsmitteln für die einzubauenden Materialien.

Über die Besonderheiten des Gebietes „Balmer See“ (Landschaftsschutzgebiet, Laichschonbezirk) sind die zukünftigen Nutzer der Anlagen zu informieren und auf die Nutzungsbeschränkungen hinzuweisen.

Beim Befahren des Fischereibezirkes „Peenestrom und Achterwasser“ ist generell auf ausliegende Fanggeräte der Fischerei zu achten, um Beschädigungen zu vermeiden.

Berührte Belange der Bodendenkmalpflege

Aufgrund der aktuellen Gesetzlichkeiten werden folgende Hinweise auf die Planzeichnung übernommen:

- „1. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 11 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen
Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.“

Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund

Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung werden durch o. g. Vorhaben derzeit nicht berührt. Jedoch ist bei der Bebauung des o. g. Gebiets darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Belange des StAUN, Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft und des LK OVP, Abfallbehörde

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - BestbÜAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft, einzuholen.

Der zeitliche Ablauf der Arbeiten sollte so organisiert werden, dass im Bereich der umliegenden Bebauung Belästigungen/Störungen durch Lärm und Staub auszuschließen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden.

Die Anforderungen der 15. BImSchV - Baumaschinenlärm-Verordnung - zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes vom 10. November 1986 (BGBl. I S. 1729), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14. März 1996 (BGBl. I S. 513), (BGBl. III 2129 - 8 - 1-15), sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (VV BaulärmG) vom 19. August 1970 (Mbl. NW 1970 S. 750) sind einzuhalten.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des LK OVP sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Neppermin im April 2001


Karl-Heinz Schröder

Bürgermeister

23.08.2001



