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

Präambel

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl.I S. 1548) in W. v. 21.06.2013 und nach § 86 LBauO M-V vom 15. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz nach § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

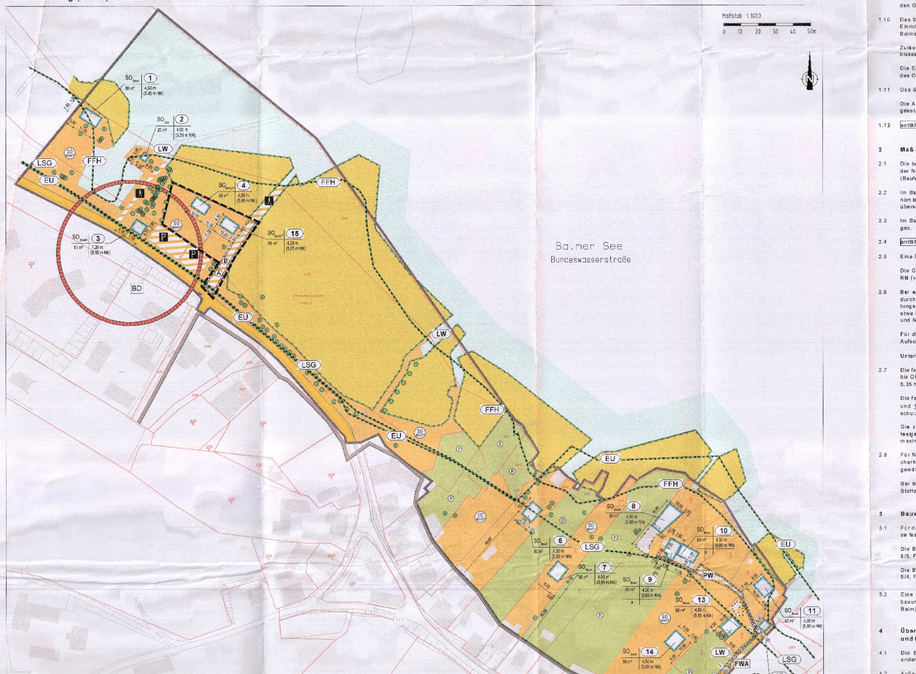
Benz, ...

Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl.I S. 1548) in W. v. 21.06.2013;
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl.I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991 S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet § 11
Sondergebiet, die 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 5,65 NN — 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

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)

Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

SO	1
GR	H (NN)

1	Baufeldnummern
SO xxm	= Sondergebiet Bootshäuser
GR	= max. zulässige bebaubare Fläche je Grundstück
H	= max. zulässige Gebäudehöhe
NN	= 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 18

7. Nachrichtliche Übernahmen
z. B. 279 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

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

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

SPA-Gebiet DE 2060-402 "Süd-Usedom"

LSG — Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"

Grünfläche

TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis:
Festsetzungen gemäß der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm werden durch das Einfügen der textlichen Festsetzungen kenntlich gemacht.

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

1.1 Das Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Bootshäuser dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich für Wassersportler im Zusammenhang mit einer wasserwanderlichen Nutzung.

1.2 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Wochenend- bzw. Bootshäusern, Ferienhäuser und ähnliches. Mobile Unterkünfte sind unzulässig.

1.3 Die Nutzung durch einen überwiegend wechselnden Personenkreis ist nicht zulässig. Dauerwohnen 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 von einem oder mehreren Boots- und Wochenendhäusern gelten die unter Punkt 2.8 und 2.9 festgesetzten baulichen Festsetzungen zum Klasse- und Höchstgrenzmaße.

1.5 Pkw-Stellplätze sind für die Baufelder 1, 6, 7 und 14 nur auf den gesetzlich Gekennzeichneten zulässig. Pkw-Stellplätze für die Baufelder 2, 3, 4 sind auf der öffentlichen Stellfläche gestattet. Der Pkw-Stellplatz für das Baufeld 15 ist außerhalb öffentlicher Stellfläche zulässig.

1.6 Pkw-Stellplätze für die Baufelder 8, 9, 10, 11, 12 und 13 sind nur auf dem Flurstück 279 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 Bootslätze innerhalb des Gewässerbereiches 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 des 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.

1.12 [illegible]

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, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15).

2.1 Im Baufeld 2 beträgt die maximal zu bebauende Fläche 20 m². Die bebaute Fläche aus gastronomischer Einrichtung, Terrasse und Nebenanlagen darf die festgesetzte Grundfläche nicht überschreiten.

2.1 Im Baufeld 3 kann die Grundfläche für die öffentlichen sanitären Anlagen maximal 8 m² betragen.

2.4 [illegible]

2.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unzulässig.

Die Gebäudehöhe ist die maximale vertikale Ausdehnung jeglicher Gebäudeteile in Bezug auf NN (vgl. Erläuterung Bezugspunkte bei Oberkante First).

2.6 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 einer RW$_{100}$ 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.

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt für die Baufelder 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 maximal 4,00 m von OK Bodenplatte bis OK First bei Einhaltung des Hochwasserschutzes bis 1,20 m HN (maximale Gebäudehöhe 5,65 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).

2.8 Für Neubauten sowie Um- und Ersatzneubau bestehender baulicher Anlagen ist die Standortfestigkeit gesichert. Bis 1,10 m NHN (entspricht 0HN) sowie etwaiges Bergungsbelastungen zu gewährleisten.

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

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 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 9/3, Flur 2, Gemarkung Balm ist an die Bebauung auf Flurstück 9/4, Flur 2, Gemarkung Balm anzubauen.

3.2 Eine Zulässig von Ausnahmen und/oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 ist für die Bebauung im Baufeld 4 (Flurstück 9/3, Flur 2, Gemarkung Balm) nicht gestattet.

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. Die Leitungsrechte beinhalten 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 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

6.1 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 Artenzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation entsprechend zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.1.1 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 m at vegetativer Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 12 bis 14 cm, Dreipfahlbestand beträgt 6 m.

Silberweide (Salix alba):
Anpflanzung 3 m at vegetativer Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm, Dreipfahlbestand beträgt 7 m .

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

Aus vorbem Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung von 5 Stück Moorbirken (Betula pubescens) in die Lücken der vorhandenen Hecke entlang der Straße „Am Balmer See“ einzelnen (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.

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

7 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

7.1 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 Hochstamme , 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12 bis 14 cm vorzunehmen.

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

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

8 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)

8.1 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den vorgesehenen Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

8.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme für die Herstellung der kompensationsbedingten Bodendenkmale wird gesichert werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Ausschöpfung dieser Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale 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 unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Fund ist zunächst für mindestens 4 Werktage nach Zugang der Anzeige, durch kein die Fund- für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verfügbaren § 11 (3) DSchG M-V).

Eine Bertung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen 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 Bodendenkmalen kann bedarfsgerecht innerhalb der Frist von 2 Werktagen begonnen werden. Die Inanspruchnahme einer Bauverzögerung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständige Bewertungsgenehmigende abgestimmt und einvernehmlich dieser Abstimmung durchgeführt wurden sind. Seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege wir ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung mit der Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im staverrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

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

Artenschutzfang von Vorassestzungen für die Ausbreitung von Schlitzrücken

Im Überbereich nördlich der Straße Balm – Maggenmin ist durch Einstellung der Mahd und ggf durch oberflächige Abgrabung (Herstellung der Wasserfläche) auf einer einheitlichen, ca. 2 ha großen Fläche die Voraussetzung für die Ausbreitung von Schlitzrücken zu schaffen.

Die Maßnahme ist auf Flurstück 278, Flur 2, Gemarkung Balm auszuführen.

10 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 weißer Bedachung (Reet) sind nicht gestattet.

1.2.2 Die Dacheindeckung der Bebauung auf den Flurstücken 9/3 und 9/6, Flur 2, Gemarkung Balm ist als harte Bedachung auszuführen.

1.3 Gauben und Dachterasse sind unzulässig.

1.4 Die Gebäude sind grundsätzlich zu Vermeiden.

Die Anordnung der Gebäude in den Baufeldern 6, 9, 10, 11 und 15 (Flurstücke 279, 9/4, 9/5 und 9/7, Flur 2, Gemarkung Balm) ist sowohl gestattet sind auch ausnahmsweise zu 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 wasserdurchlässige Beläge wie wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.

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

4 Ordnungswidrigkeiten

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

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

Allgemeine Hinweise

1 Belange der Bodendenkmalpflege

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

Der Geltungsbereich berührt im Westteil das Flurstück 280/3 des geschützten Bodendenkmal Balm Fundstelle 1. Es kann deren ausgegangen werden, dass dieses Grabfeld sich nicht über die Dorfstelle hinaus in Richtung Balmer See erstreckt.

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, im Gewässer oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodendenkmale 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 dieser auf Antrag erteilt 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 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 Ausschöpfung dieser Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis
Eine Bertung 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.

2 Belange des Kataster- und Vermessungsamtes

Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der TP Nr. 77101/001. Die Lagebestpunkte müssen gesichert werden, da sie gesetzlich gesichert sind und eine Wiederherstellung sehr kostenaufwendig ist. Sollte bei der durchführenden 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 angefertigt werden.

3 Belange der unteren Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 08.11.2000 (Abfallentsorgungssatzung - AeA), 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 Internetportal des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erfahren oder über die Internetseiten des Landkreises Vorpommern-Greifswald (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH des Landkreises Vorpommern-Greifswald (http://www.vee-kartaus.de) verfügbar.

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

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 18 Unfallverhütungsvorschrift VBG 125). Bei der Errichtung von Wohnbauten an Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für den Anbau von Straßen – Teil 4 Rechtsfolg (RAS-E)“ so anzugehen, dass ein Wenden ohne Zurücksetzen möglich ist. Des bedeutet, dass zumindest Wendepunkte mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

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

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vermutete 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 „Achterwasser/Balmer See“ (Usedom/Z. Ordnung) und ist infolge der natürlichen höhenlage überflutungsgefährdet sowie auch entsprechenden Seegangsbelastungen ausgesetzt.

Im März 2009 wurde extena des Landes Mecklenburg-Vorpommern das „Regelwerk Küstenschutz M-V“ herausgegeben. In diesem Regelwerk wurden auch die Bemessungshochwasserstände des Bezugspunktes Ueckermünde und Bemessungswellen angepasst. Es wurden für diverse Binnenküstenabschnitte im Amtsbereich 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 ehemaligen „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 vormaligen 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 Neubauten ist dafür zu sorgen, dass durch den Bauherrn mittels geeigneter baulicher Maßnahmen ein Hochwasserschutz bis mindestens 1,20 m HN (entspricht in einer RW 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 (s. Regelwerk Küstenschutz M-V vom Mai 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 dieses ausgeführt 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 0HN) sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten.

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

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

Gemäß § 69 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 anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde hört die Wasserschutzbehörde (DUAV Ueckermünde) vor Ihrer Entscheidung an.

Ein Vorhaben ist grundsätzlich zu unterlassen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (§ 69 Abs. 2 LWaG). Außerdem kann die Wasserbehörde, sofern weitere Maßnahmen zum Schutz der Belange des Küstenschutzes erforderlich sind, Auflagen erteilen, mit denen an die zugelassene Handlung auch tatsächlich oder beschränkt wird (§ 69 Abs. 1 Satz 1 im Verbindung mit § 30 Abs. 3 LWaG).

Entsprechend den Hinweisen in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 18.06.2013 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 mit einem Wellenauflauf versehen einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt für Balm am Achterwasser/vom 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 Bereich Balm/Achterwasser Bebauung handelt es sich jedoch um ein Wochenendhaus. Zum Schutz der Anlage sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Gebäudetypen (z. B. durch Abschwemmen von Bauteilen, Bauverstellen), aber auch zum Schutz der etwaigen eintretenden Bewohner (Kleinkinder/Jugendliche, sind für eine Wohn- und Beherbergungsbebauung Schutzmaßnahmen mit einer Hochwasserschutzeigenschaft von 2,35 m NHN 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 unterliegt Teile der Bundeswasserstraße des Balmer Sees zum Zwecke der Ausübung hoheitlicher Belange/Aufgaben.

Nach § 31 und § 54 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1983 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962 und 1773)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine sonst- und schifffahrtspezifische 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 Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb beinhaltet oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtstrahlen 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 bereits Fläche liegt in einem Gebietsgrad durch die Gelände, wodurch dem Monitoringsystem (MSD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen.