

# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 1. ERGÄNZUNG UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 „AM BALMER SEE“ DER GEMEINDE BENZ, OT BALM

---

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz  
(M. Sc.)  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler



---

Planungsstand: Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zur Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm

- 0 Vorbemerkungen**
- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planungsänderung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planungsänderung
  - 2.2 Aufstellungsverfahren
  - 2.3 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung
  - 2.4 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
  - 4.1 Einordnung
  - 4.2 Nutzung
  - 4.3 Ver- und Entsorgung
- 5 Planinhalte**
  - 5.1 Nutzung
  - 5.2 Bebauungskonzept
  - 5.3 Verkehrserschließung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Sonstige Belange
  - 5.7 Flächenbilanz

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Juli 2022



## **Begründung zur Satzung über die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm**

### **0 Vorbemerkungen**

Die nachfolgende Begründung beinhaltet die Angaben zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm.

Die Angaben in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sowie in den bereits vorgenommenen Änderungsverfahren sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Ergänzungs- und Änderungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung betreffen, weiterhin maßgebend und zu beachten.

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

## **2 Anlass der Planungsänderung**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planungsänderung**

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

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

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

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

Mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Auf dem Flurstück 313, Flur 4 der Gemarkung Benz befindet sich hinter dem vorhandenen Wohngebäude derzeit eine alte Scheune, die nicht mehr genutzt wird. Die Scheune soll abgebrochen werden, um auf dieser Fläche die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienhauses als Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen sowie die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes vorzunehmen.

Das Scheunengebäude befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12. Zur Schaffung einer klaren planungsrechtlichen Situation im Hinblick auf die geplante Bebauung und deren Nutzung wird das Flurstück 313, Flur 4 der Gemarkung Benz vollständig in den Geltungsbereich der aufzustellenden 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 integriert.

Mit der 1. Ergänzung und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm soll ein reines Wohngebiet, welches ausschließlich dem dauerhaften Wohnen dient, ausgewiesen werden.

Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren“.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht über die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT erforderlich.

Mit der 1. Ergänzung und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Benz, OT Balm gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses
- Sicherung der bestehenden Bausubstanz
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortsteils

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Die planungsrechtlichen Erfordernisse sollen mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Ort Balm gewährleistet werden.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt vor. Aufgrund der Lage, der Kleinteiligkeit sowie der lokal begrenzten Wirkung des Vorhabens werden raumordnerische Belange durch die Planung nicht berührt.

## **2.2 Aufstellungsverfahren**

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

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

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dient der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Die zeitlich begrenzt bis zum 31.12.2024 eingeführte Bebauungsplanart nach § 13 b BauGB soll dazu dienen, begrenzt Flächen im Außenbereich bis zu einem Umfang von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO der Wohnnutzung zuführen zu können.

Der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB muss sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 30 Abs. 1 und 2 sowie § 34 BauGB anschließen.

Es besteht bei der Abgrenzung eines Plangebietes keine Verpflichtung, auch Flächen des bisherigen Innenbereichs in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Außenbereich räumlich oder rechnerisch einzubeziehen. Demnach ist durch einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen eine Arrondierung des Innenbereichs um bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und damit um ein Plangebiet von bis zu 3 ha im beschleunigten Verfahren möglich.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung zulässig.

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

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchführen zu können.

Aufgrund nicht zu erwartender Umweltbeeinträchtigungen werden keine weiterführenden Untersuchungen hinsichtlich der Umweltbelange durchgeführt.

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

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

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

Bei Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> werden die Eingriffe in Natur und Landschaft als nicht ausgleichspflichtig angesehen. Folglich ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht erforderlich.

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

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren ergänzt und geändert. Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung ergänzt. Dazu wird das Flurstück 313 der Flur 4, Gemarkung Benz vollständig miteinbezogen.

Die festgesetzten Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bootshäuser“ in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird geändert zu einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Ben, OT Balm sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses und die Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes geschaffen werden.

Für die geplante bauliche Maßnahme und für die Sicherung der Bestandsgebäude werden neue Baufelder ausgewiesen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm erforderlich.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2., 3., 6., 7. und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Änderungsbereich als Sondergebiet „Bootshäuser“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Der zu ergänzende Bereich ist bereits als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm wird nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Sondergebiet „Bootshäuser“ gemäß § 11 BauNVO, welches im Änderungsbereich ausgewiesen ist, wird geändert. Es wird neu als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt und somit an den zu ergänzenden Bereich angepasst. Dementsprechend bleibt die Ausweisung als Wohnbaufläche in dem Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehen.

Gemäß § 13 b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ist im Wege der Berichtigung, ohne Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, anzupassen.

Die Satzung zur 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

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

Das Plangebiet der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm liegt im östlichen Bereich der Ortschaft Balm. Für den Ortsteil stellt es im vorgesehenen Planbereich die östliche Begrenzung entlang des Balmer Sees dar. Balm ist ein Ortsteil der Gemeinde Benz auf der Insel Usedom und ist ca. 15 km vom Ort Usedom entfernt. Die Gemeinde Benz liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

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



Usedomer Schweiz. Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet im Bereich des Küstenklimas der Ostsee. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Vorsorgeaum für Naturschutz und Landschaftspflege.

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

#### **4.2 Nutzung**

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

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

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

Das Flurstück 313 ist bereits bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem Schuppen und einer alten Scheune. Die Scheune wird nicht mehr genutzt.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

##### **■ Verkehrserschließung**

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über die Straße Dorfstraße erschlossen.

##### **■ Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Das Grundstück ist an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom betreibt in der Straße Dorfstraße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Druckentwässerungssystem. Alle Anlagen sind dem Hochwasserschutz entsprechend herzustellen.

Die zentrale Entwässerung des Ortes Balm wurde in der jüngeren Vergangenheit angelegt und erfolgt nun über eine neu verlegte Druckentwässerungsleitung. Die Wasserversorgungsleitung wurde in den zurückliegenden Jahren ebenfalls erneuert.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

##### **■ Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen, welche in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 ausgewiesen sind, sind zu nutzen. Zwei dieser Löschwasserentnahmestellen befinden sich in einem Umkreis von 300 m zum Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Eine Entnahmestelle für Löschwasser aus dem öffentlichen Gewässer des Balmer Sees befindet sich auf dem Flurstück 227, Flur 4 der Gemarkung Balm. Die Zuwegung ist durch den vorhandenen Weg gegeben.

Es ist durch die Gemeinde sicherzustellen, dass die Zufahrt zu den Löschwasserentnahmestellen ungehindert erfolgen kann und die Bodenbeschaffenheit ein Befahren mit Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t ermöglicht.

Eine weitere Entnahmestelle für Löschwasser befindet sich östlich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 326, Flur 4 der Gemarkung Balm. Hier kann ein Graben zur Löschwasserentnahme genutzt werden.

Beide zuvor beschriebenen Löschwasserentnahmestellen befinden sich in einer Entfernung von circa 150 m zum Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Die genauen Standorte der Löschwasserentnahmestellen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Für die vorgesehene Löschwasserversorgung aus dem Balmer See sind vorbereitete frostsichere Entnahmestellen erforderlich. Um die Löschwasserversorgung auch im Winter zu gewährleisten, müssen erfahrungsgemäß frostfreie Wasserentnahmestellen eingerichtet werden.

Zur Erstbrandbekämpfung können die vorhandenen Hydranten des Leitungsnetzes (Zweckverband) genutzt werden. Die anstehenden Durchflussmengen um die 40 m<sup>3</sup>/h sind für die Löschwasserversorgung jedoch nicht ausreichend.

Die Stützpunktfeuerwehr Benz verfügt über zwei Löschfahrzeuge mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 4.000 Liter Wasser. Dieses Löschwasser dient zur weiteren Brandbekämpfung. Weiterhin stehen gemäß der Freiwilligen Feuerwehr in der angrenzenden Straße „Zur Fischerwurt“ 1 und 17 zwei Unterflurhydranten mit DN 80 bzw. DN 100 zur Verfügung.

In der Zwischenzeit kann die Schlauchverlegung zu den genannten Löschwasserentnahmestellen erfolgen. In der Stützpunktfeuerwehr Benz sind Schläuche mit Schlauchlängen von 500 m vorhanden.

Auszug aus der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Benz vom 18.12.2022:

Als weiteres ist ein Bohrbrunnen mit Sauganschluss (DIN 14244) unterhalb der Hausnummer „Am Balmer See 9“ vorhanden. Dieser ist zwar einsatzbereit, allerdings mit den Fahrzeugen der Feuerwehr Benz nicht nutzbar. Die Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche sind aus mehreren Gründen nicht gegeben. Probleme sind Sperrvorrichtungen, die lichte Breite der Feuerwehrezufahrt sowie Randbegrenzung und Bewegungsflächen. Probleme bereiten auch das vorhandene Gefälle und die Befestigung/Tragfestigkeit mit einem geforderten Gesamtgewicht von mind. 16 t im Sommer und Winterbetrieb.

#### ■ **Elektroenergie**

Das Grundstück wird über Anlagen der E.ON edis AG versorgt. Bei Umverlegung, beim Anschluss weiterer Bebauung oder bei sonstigen Baumaßnahmen ist rechtzeitig ein Antrag durch den Verursacher/Bauherrn beim Versorgungsunternehmen E.ON edis AG Fürstenwalde zu stellen.

#### ■ **Telekommunikation**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

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

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

Der Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das ausgewiesene Areal der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sichert den vorhandenen Gebäudebestand und schafft gleichzeitig Baurecht für ein Einfamilienhaus.

Mit der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden die Voraussetzungen für eine behutsame, städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich der Uferzone des Balmer Sees geschaffen.

Die Maßnahmen werden zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

## **5.2 Bebauungskonzept**

### **• Bebauung**

Die geplante Bebauung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 berührt das bisher zugrunde liegende Bebauungskonzept nicht.

Das Bebauungskonzept ist durch die Lage am Balmer See und die bereits vorhandenen Wohnhäuser geprägt. Die Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zum Ufer des Balmer Sees.

Entsprechend der Gebietsausweisung als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO dienen die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche im reinen Wohngebiet ausschließlich dem Wohnen.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht gestattet.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm wird die Errichtung eines Einfamilienhauses in kleinteiliger Bauart für Wohnzwecke gestattet und der vorhandene Wohnbestand gesichert.

Im reinen Wohngebiet ist in den Wohngebäuden je Wohnhaus nur eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der geplanten Wohnbebauung entlang der Dorfstraße umgesetzt. Für die geplante und bestehende Bebauung werden Baufenster mittels Baugrenzen aufgezo-

In den ausgewiesenen Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren. Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Für die Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung des Ortes Balm unterstützt und fortgeführt.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

In den ausgewiesenen Baufeldern sind als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse (II) ausgewiesen. Die Einzelhäuser können maximal mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, dass jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden.

Aufgrund der festgeschriebenen Dachneigung ist zu beachten, dass beim Ausbau des Dachgeschosses in den ausgewiesenen Baufeldern kein zweites Vollgeschoss entstehen darf.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausge-

wiesen werden. Um die Höhenfestsetzungen eindeutig zu regeln, werden für die Baufelder die Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Die festgeschriebenen Trauf- und Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an der angrenzenden Bebauung orientieren und ein harmonisches Einfügen in der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm gewährleistet wird.

Den Baufeldern 1 und 2 sind Nutzungsschablonen zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regeln. So ist u. a. die bebaubare Fläche innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt. Die zulässige bebaubare Grundfläche (GR) ist als Flächenangabe in m<sup>2</sup> angegeben.

Durch die festgesetzte zulässige Grundfläche wird einer weiteren Versiegelung von Grund und Boden entgegengewirkt. Die städtebauliche gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist erlaubt.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist auf dem privaten Grundstück abzudecken.

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

Innerhalb der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm werden nur einige örtliche Bauvorschriften getroffen.

Durch den damit geschaffenen gestalterischen Freiraum ist es möglich, die äußere Gestaltung der Einzelhäuser entsprechend den Vorstellungen der interessierten Bauherren umsetzen zu können.

Für die Außenwände ist die Verwendung von metallischen und reflektierenden Oberflächen unzulässig.

Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 2 bis 45 ° zu errichten. Das Material für die Dacheindeckungen kann weitestgehend nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich reflektierende Materialien und weiche Bedachungen aus Reet sind für Dacheindeckungen unzulässig.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Draht, Holz, Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,20 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau.

Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollen jeweils auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

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

#### • **Abstandsflächen**

Das Baufeld 1 beträgt zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der schmalsten Stelle einen Abstand von 1,20 m und unterschreitet somit die im § 6 LBauO M-V erforderliche Abstandstiefenfläche zur östlich getroffenen Festsetzung der Satzungsgrenze.

Innerhalb des Baufeldes 1 befindet sich ein Wohngebäude. Die Baugrenzen des Baufeldes 1 wurden gebäudescharf aufgezogen, um die vorhandene Wohnbebauung zu sichern. Angrenzend an die östliche Satzungsgrenze befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Nebengebäude. Der kleinste Abstand zwischen beiden Gebäuden beträgt lediglich 1,20 m. Beide Gebäude gehören zum Altbestand des Ortsteiles Balm der Gemeinde Benz.

Aufgrund des vorhandenen Altbestandes ist eine Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V an dieser Stelle nicht möglich.

Bei einer Neuerrichtung des im Baufeld 1 befindlichen Wohngebäudes sind die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

#### • **Fachbeiträge**

##### **- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erarbeitet.

Nähere Angaben zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden in der Begründung unter Punkt 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist über die Dorfstraße an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsberichts vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen realisiert werden.

### **■ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

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

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

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

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

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

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

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

### **■ Löschwasserversorgung**

In den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12 und in der vorliegenden Begründung unter Punkt 4.3 „Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung“ wurden umfangreiche Angaben zur Löschwasserversorgung des Plangebietes getroffen.

Die Löschwasserversorgung soll über den Grundschatz der Gemeinde (öffentliches Hydranten-System) sowie den „Balmer See“ als unerschöpfliche natürliche Löschwasserquelle erfolgen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um ein potentiell Brandobjekt befinden. Voraussetzung für die Nutzung des „Balmer Sees“ zur Löschwasserentnahme, ist das Vorhandensein einer frostsicheren Löschwasserentnahmestelle mit Sauganschluss (DIN 14244) sowie einer Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche (DIN 14090). Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

Empfohlene Löschwasserversorgung gemäß der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Benz vom 18.12.2022:

Als unerschöpfliche natürliche Löschwasserentnahmestelle „Balmer See“ könnte der kleine Hafen (Alte Schule Balm) hergerichtet werden. Eine entsprechenden Aufstell- und Bewegungsfläche ist gegeben. Vorhandene Sperrvorrichtungen können schon heute mittels Schlüssel von der Feuerwehr Benz geöffnet werden. Es müsste nur ein Rohr bzw. Schacht installiert werden um eine frostsicheren Betrieb ganzjährig zu garantieren.

### ■ **Elektroenergie**

Innerhalb des angegebenen räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befinden sich keine Anlagen des Unternehmens der E.ON edis AG.

Eine Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann über eine Erweiterung/Verstärkung des Anlagenbestandes abgesichert werden.

### ■ **Gasversorgung**

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

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

### ■ **Breitband**

Der räumliche Geltungsbereich berührt Bereiche des geförderten Breitbandausbaus.

Bei der Erschließung ist von dem zu Erschließenden (Gemeinde oder Bauträger) darauf zu achten, dass Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur mit verlegt wird. Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden, ist bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nachzufragen.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23\_22 Cluster 12\_001. Das Projektgebiet VG23\_22 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase. Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung ist das auszuführende Telekommunikationsunternehmen zu kontaktieren:

Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH  
Erich-Schlesinger-Straße 37  
18059 Rostock

Ansprechpartner: Florian Dufner

E-Mail: [florian.dufner@ediscom.net](mailto:florian.dufner@ediscom.net)

Telefon: 0331 9080-2557

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

### ■ **Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz**

Vor der geplanten Bebauung des Plangebietes sind ein mögliches Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlicher relevanter Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Hierfür ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgestellt worden. Dieser ist der Begründung zur Satzung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm als Anlage 1 beigelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde grundlegend untersucht, ob eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben gegeben ist.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beschränkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm.

Zur Anwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Vermeidungsmaßnahme vorgesehen, die bei der weiteren Konfliktanalyse entsprechend zu berücksichtigen ist:

- **Bauzeitenregelung**  
Der Abbruch des Gebäudes ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Zeitraum 15. September bis 01. März), so dass eine Besiedlung durch Gebäudebrüter ausgeschlossen ist. Wird der Abbruch des Gebäudes nicht außerhalb der Vogelbrutzeit geplant, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob eine Besiedlung durch Gebäudebrüter vorhanden ist. Wird eine Brut festgestellt, so ist der Abbruch zu verschieben. Das Ergebnis der Kontrolle ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS) sind nicht erforderlich.

## **5.6 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden weitere planrelevante Belange untersucht. Diese werden in die Begründung aufgenommen.

### **• Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

### **• Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

In dem Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Leitungen der Telekom sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen oder Deckung durch Straßenumbauten und dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunika-

tionlinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

#### • **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderungen über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens des Sachgebietes Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage individuellen Planungen erteilt werden.

Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaigen Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

#### • **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

##### **Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung**

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkorridor zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und

Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV vom 10 Juni 1998, BGBl. I S. 1283).

##### **Gefahrstoffermittlung**

Sollten vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen werden (Alte Scheune, Bungalows...) wird darauf aufmerksam gemacht, dass einige in den letzten Jahrzehnten eingesetzte Baumaterialien heute als Gefahrstoffe anzusehen sind und als gesundheitsschädlich oder sogar krebserregend gelten.

Aus dem Gefahrstoffrecht und dem Abfallrecht ergeben sich weitreichende Pflichten für den Bauherrn. Tätigkeiten mit Gefahrstoffen dürfen nach § 7 Gefahrstoffverordnung erst dann aufgenommen werden, wenn eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt wurde. Grundvoraussetzung für die Durchführung der Gefährdungsbeurteilung ist die Kenntnis, welche Gefahrstoffe im Arbeitsbereich anzutreffen sind. Eine explizite Verpflichtung durch eine Vorerkundung zu klären, inwieweit Gefahrstoffe vorliegen, findet sich in der Technischen Regel für Gefahrstoffe TRGS 524. Die Beurteilung und ggf. Beprobung muss durch fachkundiges Personal (z. B. Asbestsachverständige) erfolgen.

#### • **Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

##### **Küsten und Hochwasserschutz**

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Balmer See“. Küstenschutzanlagen des Landes sind am Standort 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, für das Küstengewässer „Balmer See“ 2,10 m NHN.

Die Bemessungshochwasserstände befinden sich allerdings derzeit in einem Anpassungsprozess. Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Es ist zu erwarten, dass das künftige BHW ab 2022/2023 bei 2,60 m NHN liegen wird.

Die topografische Karte und das digitale Geländemodell (DGM5) des GDI-MV weisen innerhalb der geplanten Baugrenze Höhen über 2,60 m NHN auf. Somit ist eine Überflutungsgefährdung auch perspektivisch nicht ersichtlich.

#### • **Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom**

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung in der Ortslage Balm erfolgt zentralleitungsgebunden. Auch für das Grundstück Flur4, Flurstück 313 wurde ein Trink- und Abwassergrundstücksanschluss zur Verfügung gestellt. Gemäß Anschlussatzungen des Zweckverbandes soll jedes Grundstück eines unmittelbaren Grundstücksanschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasserbeseitigungsanlage haben. Diese Regelung gilt unabhängig davon, wie viele Gebäude sich auf dem Grundstück befinden.

Sollte eine Teilung des Grundstücks erfolgen, ist für das neu entstandene Grundstück separat ein Trink- und Abwassergrundstücksanschluss zu beantragen.

#### • **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abwehrender Brandschutz**

##### **Feuerwehr**

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die Feuerwehr Benz, kommt als Stützpunktfeuerwehr zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung vorgegebenen Frist Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen.

Die aktive Löschhilfe durch Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

### **Zugänglichkeit**

Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen.

### **• Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz**

#### **Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung**

Aus den Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes keine Daten erfasst sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung der Maßnahme trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

#### **Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser**

Für das Gebiet des Bebauungsplanes liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

## **5.7 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz wird für die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm aufgestellt und beinhaltet nur die Angaben zu den Flächen, die im Ergänzungs- und Änderungsbereich liegen.

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes der 1. Ergänzung und 3. Änderung	1.040	100,00
Reines Wohngebiet	870	83,65
Ausgewiesene Baufelder im reinen Wohngebiet		
Baufeld 1	159	15,29
Baufeld 2	140	13,46
Verbleibende Fläche im Reinen Wohngebiet	571	54,90
Verkehrsflächen	170	16,35
Straßenverkehrsfläche	170	16,35

## Anlage 1

# Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Gebäudebesiedelnde Tierarten

**BV: 1. Ergänzung und 3. Änderung Bebauungsplan Nr.12 "Am Balmer See"  
der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm**



**Abb. 1** zum Abbruch vorgesehene Gebäude

**Auftraggeber:** **Mandy Collet**  
Tannenweg 4  
17429 Benz

**Gutachter:** Kompetenzzentrum  
**Naturschutz und Umweltbeobachtung - Berg**  
Passow Pappelstraße 11  
17121 Görmin

**Bearbeitung:** **Dr. Juliane Schatz**  
Diplom-Biologin  
Tel.: 0176 46587286  
Mail: [jschatz@naturschutz-umweltbeobachtung.info](mailto:jschatz@naturschutz-umweltbeobachtung.info)

15.07.2022

## 1. Einführung

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706). Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*„Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- 1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*

15.07.2022

2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. *„zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
2. *sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

## **1.2 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Eigentümer planen den Abbruch des Gebäudes auf dem Hof des Grundstücks, Am Balmer See 22 in 17429 Benz, um Baufreiheit für einen Neubau zu schaffen. Das Gebäude wird derzeit als Lagerplatz und Hühnerstall genutzt.

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen und ist die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

## **2. Relevanzprüfung**

In bzw. an dem Gebäude ist ein Vorkommen gebäudebesiedelnder Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) zu erwarten. Im Siedlungsbereich sind dies v. a. Zwergfledermaus, ggf. auch Mücken- und Rauhaufledermaus, aber auch Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr treten nicht selten auf. Aus der Region sind derartige Artvorkommen bekannt. Zu den relevanten gebäudebesiedelnden Vogelarten zählen insbesondere Mehl- und Rauchschnalbe, Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz aber auch die Straßentaube.

### 3. Methoden

Die Gebäudekontrolle erfolgte am 12. Juli 2022. Für die Suche nach Besiedlungsspuren wurden Fernglas, Kamera und Strahler genutzt. Außerdem standen Leiter, Endoskope, Fledermausdetektor etc. zur Verfügung.



Abb. 2 bis 5 Ansichten des Gebäudes

### 4. Erfassungsergebnisse

#### 4.1 Vögel

An der Außenfassade des Gebäudes wurden keine Besiedlungsspuren durch Vögel festgestellt. Im Gebäude gab es Hinweise auf eine Besiedlung durch Rauchschwalben (*Hirundo rustica*, 1 Brutpaar). Die Nestreste (Abb. 6) sind bereits älter und stammen nicht aus der aktuellen Brutsaison 2022. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt, so dass keine CEF-Maßnahmen notwendig sind.



**Abb. 6** Nestreste - Rauchschwalbe

## **4.2 Fledermäuse**

An der Außenfassade und im Gebäude wurden keine Besiedlungsspuren durch Fledermäuse festgestellt. Das Gebäude ist nicht als Winterquartier geeignet.

## **5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG**

### **5.1 Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen**

#### Bauzeitenregelung

Der Abbruch des Gebäudes ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Zeitraum 15. September bis 01. März), so dass eine Besiedlung durch Gebäudebrüter ausgeschlossen ist. Wird der Abbruch des Gebäudes nicht außerhalb der Vogelbrutzeit geplant, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob eine Besiedlung durch Gebäudebrüter vorhanden ist. Wird eine Brut festgestellt, so ist der Abbruch zu verschieben.

### **5.2 Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF)**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### 5.3 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS)

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

---

gez. Juliane Schatz

J. Schatz



*Juliane Schatz*

