

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Beschluss der Gemeindevertretung Benz
Nr. GVB-0180/18 vom 22.03.2018**

**über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslage der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz in der
Fassung von 03-2018 für Teilflächen des Sondergebietes Ferienhaus**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Neppermin
Flur	3
Flurstücke	351 (teilw.), 352 und 353
Fläche	ca. 1900 m ²

Anmerkungen zur Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer:

Die Flurstücksbezeichnung hat sich mit dem Abschluss des Bodenordnungsverfahrens wie folgt geändert:

aus Flurstück 86/1 Flur 1 Neppermin wurde neu Flurstück 351 teilw., Flur 3 Neppermin
aus Flurstück 86/13 Flur 1 Neppermin wurde Flurstück 353, Flur 3 Neppermin und
aus Flurstück 86/14, Flur 1 Neppermin wurde Flurstück 352, Flur 3, Neppermin.

Die betroffenen Teilflächen sind in beigefügtem Auszug aus dem Flächennutzungsplan durch eine netzförmige Schraffur gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ liegt südlich des Campingplatzes Neppermin, linksseitig der Kreisstraße OVP 35 in Richtung Balm und grenzt mit seinem östlichen Teil an den Kreuzungsbereich Lyonel-Feininger-Straße / Dorfstraße nach Balm.

Er wird im Norden begrenzt durch die Kreisstraße nach Balm, im Süden durch Wohnbau, im Westen durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 neu errichteten Ferienhäuser und im Osten durch die Lyonel-Feininger-Straße.

Änderungsinhalte der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 die Abwägung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 von 03-2017 durchgeführt.

Aufgrund von Einwänden des Grundstückseigentümers hinsichtlich der geplanten Nutzungsarten, wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ wie folgt inhaltlich geändert.

- Für das Teilgebiet 2, (Flurstück 353, Bestandsgebäude) wird die bisherige Nutzungsart „Ferienwohnungen“ ersetzt durch ein Sondergebiet SO 3 Fremdenverkehr/Beherbergung. Die Nutzung der Bäckerei mit Café und einem Multifunktionsraum sowie einer Freiterrasse bleibt bestehen. Die Mindestgröße des Multifunktionsraumes wird in die Festsetzungen aufgenommen.
- Für das Teilgebiet 2 (Flurstück 352) wird die Nutzungsart „Ferienwohnungen“ ersatzlos gestrichen. Das bestehende Gebäude hat Bestandsschutz und wird auch weiterhin als Garagen- und Abstellraum genutzt. Die Fläche wird als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen.

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in der öffentlichen Sitzung am 22.03.2018 den geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ im Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz für Teilflächen des Sondergebietes Ferienhaus mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) beschlossen und den geänderten Entwurf der Begründung in der Fassung von 03-2018 gebilligt.

2.

Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin der Gemeinde Benz für Teilflächen des Sondergebietes Ferienhaus mit der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem geänderten Entwurf der Begründung in der Fassung von 03-2018 liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

von Mittwoch, den 02.05.2017 bis Freitag, den 08.06.2017
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter www.amtusedom.de und dort auf der Startseite unter dem Link „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Benz eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der geänderten Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Benz unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

3.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ im Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz für Teilflächen des Sondergebietes Ferienhaus wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht berühren.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

J. V. Zeplin
Zeplin
Fachdienstleiterin
Bauamt





Bekanntmachungsvermerk:
 Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 06.04.2018



		Übersichtsplan 2. Änderung B-Plan Nr. 6 Gemeinde Benz		Datum:	27.04.2015
		Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom		Maßstab:	1:2000
		Tel.:	03 83 72 / 7 50 -0	Fax.:	03 83 72 / 7 50-75
		Höhensystem: DHHN92 (NHN)			

**-ENTWURF-
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6
„WOHN- UND FERIENPARK NEPPERMIN“ DER GEMEINDE BENZ**

Auftraggeber: Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag
Architektenkammer M-V

Fanny Brehmer
B. Sc.

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand:

05.03.2018

Inhaltsverzeichnis

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „WOHN- UND FERIEPARK NEPPERMIN“ DER GEMEINDE BENZ

- 0 Vorbemerkung**
- 1 Rechtsgrundlage**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Aufstellungsverfahren
 - 2.3 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
 - 2.4 Flächennutzungsplan
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Hinweis
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Baukonzept
 - 5.3 Sonstige Angaben
 - 5.4 Flächenbilanz

0 Vorbemerkung

Die nachfolgende Begründung beinhaltet die Angaben des geänderten Entwurfs zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz.

Die Aussagen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz und in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz sind weiterhin gültig.

ENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „WOHN- UND FERIENPARK NEPPERMIN“ DER GEMEINDE BENZ

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- 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 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- 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 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung Benz hat am 12.05.2015 die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz beschlossen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz ist am 21.07.2004 in Kraft getreten. Die baufällige Gebäudesubstanz des ehemaligen Kinderferienlagers soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 durch eine geringer verdichtete Wohn- und Ferienhausbebauung ersetzt werden.

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist rechtskräftig.

Im Rahmen der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die zulässige Art der Nutzung im Baufeld 1 c geändert. Analog zu den Baufeldern 1 a und 1 b wurde im Baufeld 1 c ebenfalls eine Wohnbaunutzung festgesetzt. Im Teilgebiet 2 (SO-Ferienwohnungen) wurden die Rechtsgrundlagen dafür geschaffen, dass sich die vorhandene Bäckerei mit Café um einen Multifunktionsraum erweitern kann.

Weiterhin wurden für beide Teilgebiete der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Änderungen in den örtlichen Bauvorschriften (z. B. zulässige Dachformen und Neigung des Daches) vorgenommen.

Mit der Aufstellung des Entwurfs der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Freizeitpark Neppermin“ der Gemeinde Benz sollen die touristischen Angebote für die Urlauber in der Region erweitert werden. Dafür werden zwei Sondergebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Für die zulässigen Nutzungen werden ergänzende Regelungen getroffen. Durch die geplanten Maßnahmen soll ein breiteres touristisches Angebot ermöglicht werden.

Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen erfolgt jetzt eine Präzisierung und Aufgliederung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen.

Es werden nun das Sondergebiet Ferienwohnungen nach § 10 BauNVO auf dem Flurstück 354, Flur 3, Gemarkung Neppermin und das Sonstige Sondergebiet Fremdenverkehr/Beherbergung nach § 11 BauNVO auf den Flurstücken 352 und 353 festgesetzt.

Im Teilgebiet 2 (SO Ferienwohnungen) können Ferienhäuser und Ferienwohnungen errichtet und genutzt werden. Im Teilgebiet 3 (SO Fremdenverkehr/Beherbergung) können Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für den Fremdenverkehr und die Beherbergung gebaut und genutzt werden.

Besonders im Teilgebiet 3 soll die Angebotsvielfalt für die Touristen zukünftig erweitert werden. Ein Fahrradverleih ist in diesem Gebiet zulässig.

Den Urlaubern wird die Möglichkeit geboten, die Landschaft der Insel Usedom mit einem Leihfahrrad zu erkunden.

Die vorhandene Bäckerei mit Café im Teilgebiet 3 (SO Fremdenverkehr/Beherbergung) soll beibehalten und konkret auf dem Flurstück 353, Flur 3, Gemarkung Neppermin festgesetzt werden.

Die Errichtung und Nutzung einer Bäckerei mit Café und einem Multifunktionsraum oder ein ähnliches Gewerbe sind zulässig. Dies stellt eine besondere Bereicherung des Angebotes für Einheimische und Touristen dar. Multifunktionsraum und Café dürfen jedoch nicht mehr als insgesamt 81 m² Grundfläche einnehmen.

Weiterhin sollen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Beherbergung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einen Wirtschaftsraum auszuweisen. Durch einen Wirtschaftsraum werden Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Gewerbe baurechtlich vorbereitet.

Die Zulässigkeit für die vorgesehenen ergänzenden Nutzungen werden für das ausgewiesene Baufeld im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Beherbergung im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzt.

Im Teilgebiet 3 (SO Fremdenverkehr/Beherbergung) wird für die ansässigen Gewerbebetriebe eine weitere ergänzende Nutzungsregelung getroffen. Für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist es ausnahmsweise zulässig, zwei Einliegerwohnungen in das ausgewiesene Baufeld einzuordnen. Die schnelle Erreichbarkeit und kurze Wege für die Betriebsangehörigen werden damit gewährleistet und gesichert.

Die Einliegerwohnungen, die als Wohnungen für Betriebsangehörige errichtet und genutzt werden, haben sich in der Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Gewerbe unterzuordnen. Ferienwohnungen sind im Teilgebiet 3 generell ausgeschlossen.

Mit der Erarbeitung des geänderten Entwurfs der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen die nachstehenden Planungsziele erreicht werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen und Gebäuden für den/die Fremdenverkehr/Beherbergung,
- Schaffung der Rechtsgrundlagen für einen Fahrradverleih, einen Wirtschaftsrum und zwei Einliegerwohnungen für Betriebsangehörige sowie
- Festsetzung der Bäckerei mit Café auf dem Flurstück 353, Flur 3, Gemarkung Neppermin.

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.

Die Gemeindevertretung Benz hat am 12.05.2015 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz gefasst.

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

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

Der Bebauungsplan darf nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Fall.

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

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 und 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 und der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

2.3 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Die rechtskräftige Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz wurde in einem durchgeführten Bauleitplanverfahren geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird nun vorgenommen. Die Entwurfsunterlagen wurden zunächst mit Planungsstand vom 16.03.2017 vorgelegt. Der Entwurf wurde geändert. Die überarbeiteten Planungsunterlagen werden nun vorgelegt.

Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet und gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen in der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden beibehalten. Das Sondergebiet Ferienwohnungen war vormals auf den Flurstücken 352, 353 und 354 der Flur 3, Gemarkung Neppermin festgesetzt. Diese Festlegung wird geändert. Das Sondergebiet Ferienwohnungen nach § 10 BauNVO im Teilgebiet 2 des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 wird nur noch auf dem Flurstück 354 der Flur 3, Gemarkung Neppermin festgesetzt. Das ausgewiesene Baufeld wird in gleicher Größe beibehalten.

Auf den Flurstücken 352 und 353 der Flur 3, Gemarkung Neppermin wird das Teilgebiet 3 festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr/Beherbergung nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Das ehemals ausgewiesene Baufeld auf dem Flurstück 352 wird durch eine Umgrenzung der vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen ersetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die Festsetzungen durch Text Punkt I 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ präzisiert und ergänzend geregelt. Es werden Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung (Teil A) vorgenommen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen aktualisiert. Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Beherbergung im Teilgebiet 3 wird der zulässige Nutzungskatalog erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Fahrradverleih, einen Wirtschaftsraum und zwei Einliegerwohnungen für Betriebsangehörige zu schaffen. Weiterhin wird die bestehende Bäckerei mit Café auf dem Flurstück 353, Flur 3, Gemarkung Neppermin konkret festgeschrieben. Multifunktionsraum und Café sind insgesamt in einer Grundfläche bis maximal 81 m² zulässig.

Für die Planunterlagen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens wird die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt (Stand Februar 2017).

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz werden gegenüber der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Rahmen der Aufstellung des geänderten Entwurfs der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden Änderungen in der Festsetzung der baulichen Art der Bodennutzung vorgenommen. Das ehemals ausgewiesene Sondergebiet Ferienwohnungen wird aufgegliedert. Das Sondergebiet Ferienwohnungen nach § 10 BauNVO wird auf dem Flurstück 354, Flur 3, Gemarkung Neppermin festgesetzt. Auf den Flurstücken 352 und 353 wird das sonstige Sondergebiet Fremdenverkehr/Beherbergung festgeschrieben. Es werden Ergänzungen und entsprechende Anpassungen in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt I „Art und Maß der baulichen Nutzung“ vorgenommen.
- Die zulässigen Nutzungen in der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden ergänzend geregelt. In den überarbeiteten Entwurfsunterlagen werden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten 2 und 3 getroffen. Die Regelungen für das Teilgebiet 3 werden auf das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Beherbergung abgestellt. Ergänzend zur Regelung der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Fahrradverleihs, für die Errichtung und Nutzung eines Wirtschaftsraumes sowie für die ausnahmsweise Zulässigkeit von maximal zwei Einliegerwohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen geschaffen.
- Die vorhandene Bäckerei im Teilgebiet 3 (SO Fremdenverkehr/Beherbergung) soll am Standort festgesetzt werden. Die Standortfestlegung wird konkret für das Flurstück 353, Flur 3, Gemarkung Neppermin ausgewiesen.
- Die Festsetzungen durch Text unter Punkt I „Art und Maß der baulichen Nutzung“ werden für das Teilgebiet 3 mit den bereits genannten Regelungen ergänzt. Im Teilgebiet 3 (SO Fremdenverkehr/Beherbergung) sind ausnahmsweise maximal zwei Einliegerwohnungen für Betriebsangehörige der ansässigen Gewerbe zulässig.

- Das ehemals mittels Baugrenzen ausgewiesene Baufeld im Teilgebiet 3 auf Flurstück 352 wird nun als Fläche für Nebenanlagen umgrenzt. Die Größe der Fläche für Nebenanlagen wird analog zur vorherigen Baufeldgröße beibehalten.
- Auf dem Flurstück 352 wird die vorhandene Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
- Das Sondergebiet Ferienwohnungen wird durch eine Abgrenzungslinie (Planzeichen 15.14) vom sonstigen Sondergebiet Fremdenverkehr/Beherbergung abgegrenzt.
- Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen werden einige redaktionelle Änderungen, wie zum Beispiel die Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches an die aktuellen Flurstücksgrenzen, vorgenommen.
- Die Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz gibt es folgende Begründung:

Der Ort Neppermin befindet sich gemäß dem aktualisierten Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Stand Juni 2016) im Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V sollen die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes Mecklenburg-Vorpommern erhalten und durch den Tourismus genutzt werden. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Mit den geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Gebietes werden zwei Arten von Beherbergungsformen festgesetzt. Das Teilgebiet 2 ist für die Errichtung von Ferienwohnungen vorgesehen. Im Teilgebiet 3 können Gebäude für den Fremdenverkehr und die Beherbergung errichtet werden, wie z. B. eine Pension. Verschiedene Beherbergungsarten sind zulässig und können realisiert werden.

Die natur- und kulturräumlichen Potenziale der Vorbehaltsgebiete für den Tourismus sollen gestärkt und weiter ausgebaut werden. Dazu zählt unter anderem der Ausbau des Aktivtourismus.

Mit dem vorgesehenen Fahrradverleih im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird dem Programmsatz 4.6 „Tourismusentwicklung und Tourismusräume“ Punkt 2 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern entsprochen. Den Urlaubern wird die Möglichkeit geboten, die Insel Usedom abseits der stark befahrenen Straßen mit einem Leihfahrrad zu erkunden. Das eigene Fahrrad braucht für Radtouren nicht an den Urlaubsort mitgenommen zu werden.

Durch die Bäckerei mit Café werden die Touristen zum Verweilen eingeladen. Gleichzeitig werden die Erholungs- und Versorgungsfunktion unterstützt.

Die Betriebsleiter sowie die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen der ansässigen Gewerbebetriebe sind aufgrund der Organisation der Betriebsabläufe ständig an den Betrieb gebunden.

Für die kurzfristige Erreichbarkeit der Betriebsleiter sowie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen außerhalb der Kernarbeitszeiten können zwei Einliegerwohnungen für Betriebsangehörige geschaffen werden.

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt mit Datum vom 17.07.2015 vor. Die geplanten kleinteiligen Ladenlokale (Fahrradverleih und Bäckerei mit Café) stärken die touristischen Versorgungsfunktionen und entsprechen dem Programmsatz 3.1.3 (8) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (Stand August 2010). Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 15.05.2017 zu den Entwurfsunterlagen vom 16.03.2017 bestätigt, dass „die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist“.

2.4 Flächennutzungsplan

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

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhaus-siedlung gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 beinhaltet Flächen des ehemaligen IAB Leipzig (Ferienlager). Das Gebiet liegt am westlichen Ortsausgang der Gemeinde Neppermin, südlich der Kreisstraße K 35 VG und westlich der Dorfstraße.

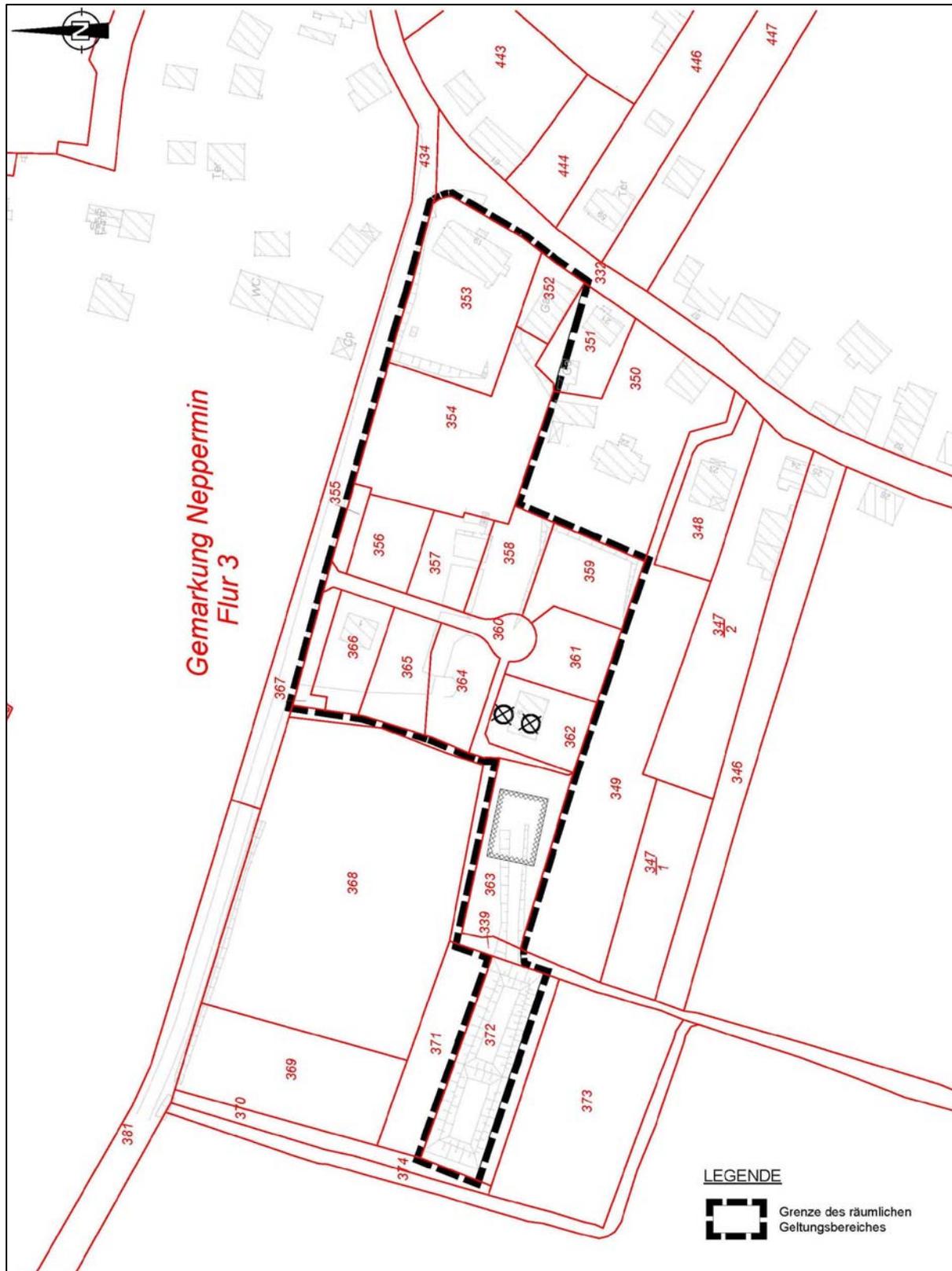
Neppermin ist ein Ortsteil der Gemeinde Benz auf der Insel Usedom im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz umfasst eine Fläche von 12.690 m².

Aufgrund des durchgeführten Bodenneuordnungsverfahrens haben sich die Flurstücknummern im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gegenüber der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 geändert.

Der Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst die Flurstücke 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366 und 367 sowie teilweise die Flurstücke 339, 351 und 372 der Flur 3, Gemarkung Neppermin.

Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 6 der Gemeinde Benz



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

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

Das Plangebiet liegt westlich der Dorfstraße und südlich der Kreisstraße OVP 35. Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft. Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet im Bereich des Küstenklimas der Ostsee.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Kreisstraße OVP 35 gesichert. Erschließungsstiche führen in das Plangebiet und sorgen für die Erschließung der einzelnen Grundstückspartellen. Die Konzeption wird unverändert beibehalten.

In der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme vom 07.03.2008 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird auf die Beachtung der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Belange hingewiesen:

„Zur Gewährleistung der Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr u. a. Notdienste ist es erforderlich, dass durch den Planer und die ausführenden Firmen die Forderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in M-V/Fassung August 2006 bei der weiteren Planung und auch Bauausführung beachtet und umgesetzt werden. Hier im Besonderen mit Blick auf den Bereich, für den die Änderung beantragt wird. Insbesondere wird hiermit auf die Einhaltung und Realisierung des § 14 LBauO M-V in Verbindung mit § 5 [1 (letzter Satz)] LBauO M-V hingewiesen.“

Die gegebenen Hinweise aus der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme vom 07.03.2008 sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz weiterhin zu berücksichtigen.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, zur Versorgung mit Elektroenergie und Gas, zur Telekommunikation und zur Löschwasserversorgung werden nicht geändert. Sie sind weiterhin gültig und den Unterlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 zu entnehmen.

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sichert auch zukünftig die elektrotechnische Versorgung innerhalb des Plangebietes.

■ Löschwasserversorgung

Gemäß der Stellungnahme des Amtes Usedom-Süd, Ordnungsamt vom 04.09.2008 ist nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr die Löschwasserversorgung für die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 die Löschwasserversorgung ausreichend.

Die Stützpunktfeuerwehr Benz verfügt über zwei Löschfahrzeuge mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 4.500 Liter Wasser. Weiterhin dient ein Unterflurhydrant DN 100 in unmittelbarer Nähe, ca. 20 bis 30 Meter, zur Erstbrandbekämpfung.

Ungefähr 100 Meter entfernt befindet sich ein offenes Gewässer (Nepperminer See) zur ausreichenden Löschwasserbereitstellung. Auf Grund der befestigten Zuwegung zum Seesteg ist eine gute Stellung der Löschfahrzeuge zur Wasserförderung über die Heckpumpen möglich. Alternativ kann die Löschwasserentnahmestelle am Campingplatz über lange Wegstrecken genutzt werden.

Um die Löschwasserversorgung auch im Winter zu gewährleisten, muss erfahrungsgemäß eine frostfreie Wasserentnahmestelle eingerichtet werden.

Im Rahmen der überarbeiteten Entwurfsunterlagen für die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet Ferienwohnungen und sonstigem Sondergebiet Fremdenverkehr/Beherbergung festgesetzt. Der zulässige Nutzungskatalog für das Teilgebiet 3 (SO Fremdenverkehr/Beherbergung) wird erweitert. Die geplanten Nutzungen werden in die geplanten Gebäude in den aufgezogenen Baufeldern in den Teilgebieten 2 und 3 eingeordnet. Weitere Baufelder werden innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorgesehen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz erhöht sich nicht. Die Löschwasserversorgung ist mit den vorgenannten Gegebenheiten weiterhin gesichert.

4.4 Hinweis

Das Baufeld 1 c ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich sind. Diese Festsetzung wird in die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 unverändert übernommen. Auf die Angaben in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 wird verwiesen.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Das Plangebiet der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden als Teilgebiet 1 im westlichen Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der östliche Bereich im räumlichen Geltungsbereich wird als Teilgebiet 2 in der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Im überarbeiteten Entwurf wird für die Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet 2 eine Änderung vorgenommen. Das ehemals ausgewiesene Teilgebiet 2 gliedert sich nun in zwei Teilgebiete. Für das Teilgebiet 2 wird die Ausweisung als Sondergebiet Ferienwohnungen auf Flurstück 354 der Flur 3, Gemarkung Neppermin nach § 10 BauNVO beibehalten. Die verbleibende Fläche wird als Teilfläche 3 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Beherbergung nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das betrifft die Flurstücke 352 und 353 der Flur 3, Gemarkung Neppermin.

Die ausgewiesenen Nutzungsarten entsprechen der angestrebten gemeindlichen Entwicklung. Es können verschiedene Beherbergungsformen realisiert werden. Eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur werden vorgesehen. Eine weitere touristische Entwicklung im Gemeindegebiet kann vollzogen werden.

5.2 Bebauungskonzept

Mit der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohn- und Ferienpark Neppermin“ der Gemeinde Benz wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches im Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz sichergestellt. Der zu bebauende Standort in Ortsrandlage trägt zur harmonischen Ergänzung und Abrundung des Ortsbildes bei. Ein ehemals genutztes Grundstück soll wieder eine Bebauung erhalten. Vorhandener Gebäudebestand soll integriert werden.

Das Bebauungskonzept basiert auf einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Eine flächenschonende Erschließung kann vorgenommen werden.

Die ehemals für das Teilgebiet 2 getroffenen Festsetzungen mit den weiteren Zulässigkeiten werden nun nur noch für das Teilgebiet 3 festgesetzt.

Die mittels Baugrenzen aufgezogenen Baufelder auf den Flurstücken 353 und 354 werden in der vorgesehenen Größe und dem ausgewiesenen Umring beibehalten. Auf dem Flurstück 352 wird anstelle des ehemals aufgezogenen Baufeldes diese Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Es wird eine Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen vorgenommen.

Damit kann die Einhaltung der Abstandsflächen bei Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet umgesetzt werden. Zur Sicherung der elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität auf dem Flurstück 352 festgesetzt.

Im Teilgebiet 2 (SO Ferienwohnungen) sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind. Die Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind überwiegend und auf Dauer dazu bestimmt, einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Das Teilgebiet 3 (SO Fremdenverkehr/Beherbergung) gestattet eine andere Form der Beherbergung. Es dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen für den Fremdenverkehr und für die Beherbergung. Die Gebäude sind auch hier überwiegend und auf Dauer für einen wechselnden Personenkreis zur Unterbringung/Unterkunft bestimmt. Hier kann zum Beispiel eine Pension errichtet werden.

Im Teilgebiet 3 werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit für einen Fahrradverleih, einen Wirtschaftsraum und für die Errichtung und Nutzung einer Bäckerei mit Café, dem Anbieten von Bäckereiprodukten und für einen Multifunktionsraum getroffen. Multifunktionsraum und Café werden in der zulässigen Größe begrenzt. Die Grundfläche dieser beiden genannten Nutzungen ist auf maximal 81 m² festgeschrieben.

Im Teilgebiet 3 ist ausnahmsweise die Errichtung und Nutzung von maximal zwei Einliegerwohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gestattet, die dem ansässigen Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sind. Ferienwohnungen können im Teilgebiet 3 nicht errichtet werden. Die beiden Sondergebiete werden durch eine Abgrenzungslinie voneinander getrennt.

Die getroffenen ergänzenden Festlegungen können aus baurechtlicher Sicht nicht für ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt werden. Aus diesem Grund werden für das Teilgebiet 2 keine ergänzenden Regelungen festgeschrieben. Der vorherige Entwurf der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Benz wird deshalb geändert.

Die getroffenen Festlegungen unterstützen die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Benz.

Die geplante Bebauung soll im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Benz realisiert werden. Mit der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 soll die Errichtung einer ortsüblichen Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der Errichtung und Nutzung von Gebäuden für unterschiedliche Formen der Beherbergung wird das touristische Angebot bereichert werden.

Im Interesse des Einfügens der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild und eines gestalteten Erscheinungsbildes werden die getroffenen Festlegungen über die örtlichen Bauvorschriften auch für das Teilgebiet 3 (Sondergebiet Fremdenverkehr/Beherbergung) festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Festlegungen unterstützen eine harmonische Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

5.3 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden weitere planrelevante Faktoren berücksichtigt. In die Begründung werden die Belange aus der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 übernommen und die neu hervorgebrachten Belange aufgenommen.

5.3.1 Planrelevante Belange aus der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und in der Regel mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

- **Belange des Wasser- und Bodenverbandes**

Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme im Bereich des Gewässers zweiter Ordnung (Gr. 28/2/001) berührt. Dieser Graben besitzt seine Vorflut zum Schöpfwerk Balm. Das gesamte anfallende Wasser muss gepumpt werden.

Auf die im Wassergesetz festgelegten Regelungen zum Unterhaltungstreifen wird hiermit hingewiesen. Als Uferbereich gilt nach Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) § 81 Abs. 1 die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Streifen kommt es zu Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Bebauung und der Einfriedung von Grundstücken.

Die Errichtung von baulichen Anlagen an, in, unter und über Gewässern bedarf der Genehmigung durch die Wasserbehörde (§ 82 LWaG).

Es ist in jedem Fall alles zu unterlassen, was die Erfüllung der Pflichten für die Unterhaltung erschwert (§ 61 Abs. 4 LWaG M-V). Die Gewässerunterhaltung erfolgt durch Kettenbagger mit Krautkorb. Die Geräte für die Gewässerunterhaltung sind zwischen 0,9 t bis 20 t schwer. Im Bereich von Wende- und Rangierstellen treten geringe Flurschäden auf.

Die Anzahl von geplanten Gewässerkreuzungen ist auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Die Medienleitungen (Wasser, Gas, Strom, Beleuchtung, Telefon u. ä.) sind im Bereich der Gewässerquerung mindestens 0,8 m unter Grabensohle und in Schutzrohren zu verlegen.

Zum Kennzeichnen der Gewässerquerung (Lage des Schutzrohres) können Hinweissteine, Hinweispfähle, Hinweisschilder usw. verwendet werden.

Bei Gewässerquerung im Bereich von Straßen und Wegen sind die Leitungen nach Möglichkeit ebenfalls unterhalb von Durchlässen anzuordnen.

Für Gewässerquerungen und Baumaßnahmen im Gewässerstreifen und Einleitungen von Schmutzwasser in das Gewässer sind hier von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern in Anklam die wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Eine Kopie der wasserrechtlichen Genehmigung ist dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom zur Verfügung zu stellen. Die Auflagen der Behörde sind dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom schriftlich mitzuteilen.

Bei Einleitung von vorgereinigtem Niederschlagswasser hat eine Regenwasserbehandlung mindestens als Schlamm-/Sandfangschacht mit Tauchwand zu erfolgen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

Die regelmäßige Reinigung der Schlamm-/Sandfangschächte ist durch den späteren Betreiber sicherzustellen.

Durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (Böschung- und Sohlsicherung entsprechend hydraulischen Randbedingungen) sind die Einleitstellen, Durchlässe und Düker ordnungsgemäß in das Gewässer einzubinden. Die Böschungssicherung ist plangleich mit den vorhandenen Böschungen vorzunehmen.

Um Beschädigungen des Krautkorbes zu vermeiden, sind die Rohrendstücke zu ummauern und plangleich in den Böschungsverlauf zu integrieren.

Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe und Brücken besteht seitens des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom nicht (§ 68 LWaG M-V). Alle mit der geplanten Maßnahme zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen.

Vor Baubeginn sind die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Bei Bauarbeiten im Gewässer und Gewässerrandstreifen ist der Wasser- und Bodenverband über den Baubeginn zu informieren.

Nach Beendigung der Bauarbeiten im und am Gewässer benötigt der Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom die Bestandsdokumentationen, zum Beispiel für Grabenverrohrungen und Einleitstellen.

In den Bestandsunterlagen sind neben Lage und Höhe auch alle Medienleitungen innerhalb der beiderseits des Gewässers vorhandenen 7,00 m breiten Unterhaltungstreifen zu dokumentieren.

• **Hinweise zur Löschwasserversorgung**

In der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme vom 07.03.2008 wird auf die Beachtung der bauordnungsrechtlichen Belange hinsichtlich der Löschwasserversorgung hingewiesen:

„Bezüglich der Löschwasserversorgung ist davon auszugehen, dass das gesamte Gebiet (einschließlich des Bereiches, für den die Änderung beantragt wurde) als reines Wohngebiet anzusehen ist, bei dem sich entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und der möglichen unterschiedlichen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf (nach den technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 des DVGW über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) von bis zu 96 m³/h ergibt. Diese Menge soll für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Dabei beträgt die maximal zulässige Entfernung zwischen den Objekteingängen und den Löschwasserentnahmestellen

- a) 300 m zu offenen Löschwasserentnahmestellen und
- b) 80 m zu Hydranten.

Kann die geforderte Löschwassermenge nicht durch die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt werden (Bestätigung des zuständigen Trägers bzw. Betreibers des Leitungsnetzes notwendig), kann das Löschwasser auch durch

- Wasserbehälter nach DIN 14230 /Zisterne,
 - Feuerlöschbrunnen nach DIN 14220 mit einer entsprechende Entnahmeleistung,
- Feuerlöschteich(e) nach DIN 14210,
 - Entnahmestelle(n) aus öffentlichen wasserführenden Gewässern mit vorbereitetem Löschwassersauganschluss gemäß DIN 14244

vorgehalten oder eine Kombination der Varianten realisiert werden.“

5.3.2 Hervorgebrachte Belange im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

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

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. 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 Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des 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.“

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz**

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der genannten Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Es sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG [Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)] sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie M-V) einzuhalten.

Weiterhin sind gemäß der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Geruch und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Usedom Nummer MV-WSG-2149-01 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.

Im Einzelnen ist dies im genannten Regelwerk nachzulesen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten.

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hoch- und Tiefbau**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Benz mit dem Ortsteil Neppermin ausgewiesenen zu bebauenden Flächen an der Kreisstraße K 35 VG sind dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als Einzelbauvorhaben anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Hierzu sind entsprechende Unterlagen zur Anbindung an die K 35 VG einzureichen.

Es erfolgt dann zum gegebenen Zeitpunkt eine gesonderte Stellungnahme des Sachgebietes Hoch- und Tiefbau.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme bei der unteren Verkehrsbehörde vorzulegen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft**

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de>) verfügbar.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der zuletzt gültigen Fassung zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

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

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VGB 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 Metern einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) in der zuletzt gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

5.4 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	12.690	100,00
Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	7.505	59,14
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern	3.524,5	27,77
Baufeld 1 a	1.089	8,58
Baufeld 1 b	2.278	17,95
Baufeld 1 c	157,5	1,24
verbleibende Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	3.980,5	31,37
Fläche im Sondergebiet Ferienwohnungen (SO)	2.050	16,16
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern	1.404	11,07
verbleibende Fläche im Sondergebiet (SO)	646	5,09
Fläche im sonstigen Sondergebiet Fremdenverkehr/Beherbergung	1.881	14,82
ausgewiesene Baufläche im Baufeld	883	6,96
Fläche für Nebenanlagen	235	1,86
verbleibende Fläche im sonstigen Sondergebiet	749	5,90
Verkehrsflächen	418	3,29
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)	418	3,29
Private Grünflächen	806	6,35
Zweckbestimmung Knick	475	3,74
Zweckbestimmung Parkanlage	331	2,61
Versorgungsflächen	30	0,24
Trafostation/Elektrizität	30	0,24