

**Bekanntmachung der Gemeinde Benz  
zum Beschluss Nr. GVBe-0344/20 vom 17.09.2020  
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm und  
die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm  
in der Fassung von 06-2020**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm umfasst die im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichneten Grundstücke:

Gemeinde	Benz
Gemarkung	Balm
Flur	4
Flurstücke	427, 429, 430 und 431

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht identisch mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 und umfasst eine Fläche von 3.024 m<sup>2</sup>.

Das Planänderungsgebiet liegt zwischen der Straße Am Balmer See und dem Balmer See, östlich des Wasserwanderrastplatzes, gegenüber dem Restaurant Cucina Italiana in der „Alten Schule“.

**1.**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm in der Fassung von 06-2020 wurde von der Gemeindevertretung Benz in der Sitzung am 17.09.2020 billigt.

Grundlegender Inhalt der Planänderung

Die planungsrechtlichen Erfordernisse sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung der 2. 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. Im Übrigen hält die Gemeinde Benz an der ursprünglichen Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm fest.

Planungsziele sind der Ausgleich des Eingriffs in der ausgewiesenen ACEF-Maßnahme sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind Ergänzungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) vorgesehen. Diese Anpassungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig sein. Nachstehend sind die geplanten Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgelistet:

- Die Firsthöhe wird geändert. Sie wird neu mit 5,00 m (von OK Bodenplatte bis OK First) ausgewiesen.
- Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig.
- Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig, dabei sind 40% der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) herzustellen.

**2.**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm in der Fassung von 06-2020, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag den 02.11.2020 bis Freitag den 04.12.2020  
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 15.01, 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 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm unberücksichtigt bleiben.

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

Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen stehen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auch im Internet unter der Adresse [www.amtusedom.de](http://www.amtusedom.de) unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Benz zur Information, Einsichtnahme und zum Abruf (Download) bereit.

### 3.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht wesentlich 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### 4.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

### 5.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

  
Enrico Tesch  
Bürgermeister





Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 05.10.2020



# AUSLEGUNGSEXEMPLAR

## **- ENTWURF - BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BE- BAUUNGSPLANES NR. 12 „AM BALMER SEE“ DER GEMEINDE BENZ; OT BALM**

---

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

Bearbeiter: Fanny Utes  
(B. Sc.)  
  
Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

**Auslegungszeitraum: 02.11.2020 bis 04.12.2020**

---

Datum: 22.07.2020

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil 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*

### **TEIL 2 – EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Ökologische Bilanz**
  - 2.1 Methode
  - 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

## **0 Vorbemerkungen**

Die vorliegende Begründung beinhaltet die Angaben zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm.

Die Angaben und Aussagen in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, maßgebend.

In Abstimmung mit dem Amt Usedom-Süd werden die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgenommenen Anpassungen kursiv geschrieben.

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

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm wird auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);*
- *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 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 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);*
- *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 5 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);*
- *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 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);*
- *Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).*

### **2 Anlass der Planungsänderung**

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

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil 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, Ortsteil Balm entsprochen. Eine touristische Entwicklung und eine wirtschaftliche Stärkung des Gemeindegebietes werden gefördert.

*Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden im Sondergebiet Bootshäuser insgesamt 15 Baufelder ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Baufelder kann bis zu einer zulässigen zu befestigende Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> überbaut werden.*

*Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 4 und 15 ist lediglich eine maximale Versiegelung von 65 m<sup>2</sup> als zulässig festgesetzt worden.*

*Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen für die Baufelder 4 und 15 eine zusätzliche Versiegelung ausschließlich für Nebenanlagen ermöglicht werden. Die festgesetzte zu befestigende Grundfläche mit 65 m<sup>2</sup> wird beibehalten. Es wird sichergestellt, dass weiterhin eine kleinteilige Bebauung im Sondergebiet Bootshäuser erhalten bleibt.*

*Damit wird die damals zu gering ausgewiesene zu befestigende Grundfläche in den Baufeldern 4 und 15 an die anderen Baufelder mit 80 m<sup>2</sup> angepasst und eine Gleichstellung zu den übrigen Baufeldern erreicht.*

*Auf dem Flurstück 431, Flur 4, Gemarkung Balm wurde aus Hochwasserschutzgründen eine Uferbefestigung vorgenommen. Diese Befestigung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene A<sub>CEF</sub>-Maßnahme dar.*

*Planungsziele sind der Ausgleich des Eingriffs in der ausgewiesenen A<sub>CEF</sub>-Maßnahme sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.*

*Die planungsrechtlichen Erfordernisse sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung der 2. 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. Im Übrigen hält die Gemeinde Benz an der ursprünglichen Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm fest.*

*Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor.*

## **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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm 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.*

*Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13 a Abs. 4 BauGB auch bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans angewendet werden. Die Änderung oder Ergänzung muss dabei inhaltlich der Innenentwicklung im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB dienen.*

*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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 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 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. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu können.*

*Das beschleunigte Verfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.*

*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 zwingend von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der Umwelterklärung sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.*

### **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 geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird vorgenommen.*

*Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bootshäuser“ in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden beibehalten.*

*Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder und für die Errichtung einer Uferbefestigung aus Hochwasserschutzgründen geschaffen werden.*

*Für die geplanten baulichen Maßnahmen werden die vorhandenen Baufelder nicht vergrößert und keine zusätzlichen Baufelder ausgewiesen.*

*Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind einige Änderungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) vorgesehen. Diese Änderungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gültig sein. Nachstehend sind die geplanten Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgelistet:*

- Die Firsthöhe wird geändert. Sie wird neu mit 5,00 m ausgewiesen.*
- Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig.*
- Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig, dabei sind 40 % der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Ökopflaster) herzustellen.*

*Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 2. 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. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wurde parallel zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz vorgenommen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wurde für den Ortsteil Balm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 durchgeführt.

Da die 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sich in dem bereits geänderten Gebiet der Flächennutzung befindet, stehen die gemeindlichen Zielsetzungen mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ausgewiesenen Zielen im Einklang. Die Gebietsausweisung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bootshäuser nach § 11 BauNVO wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beibehalten.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht erforderlich.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz 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>.

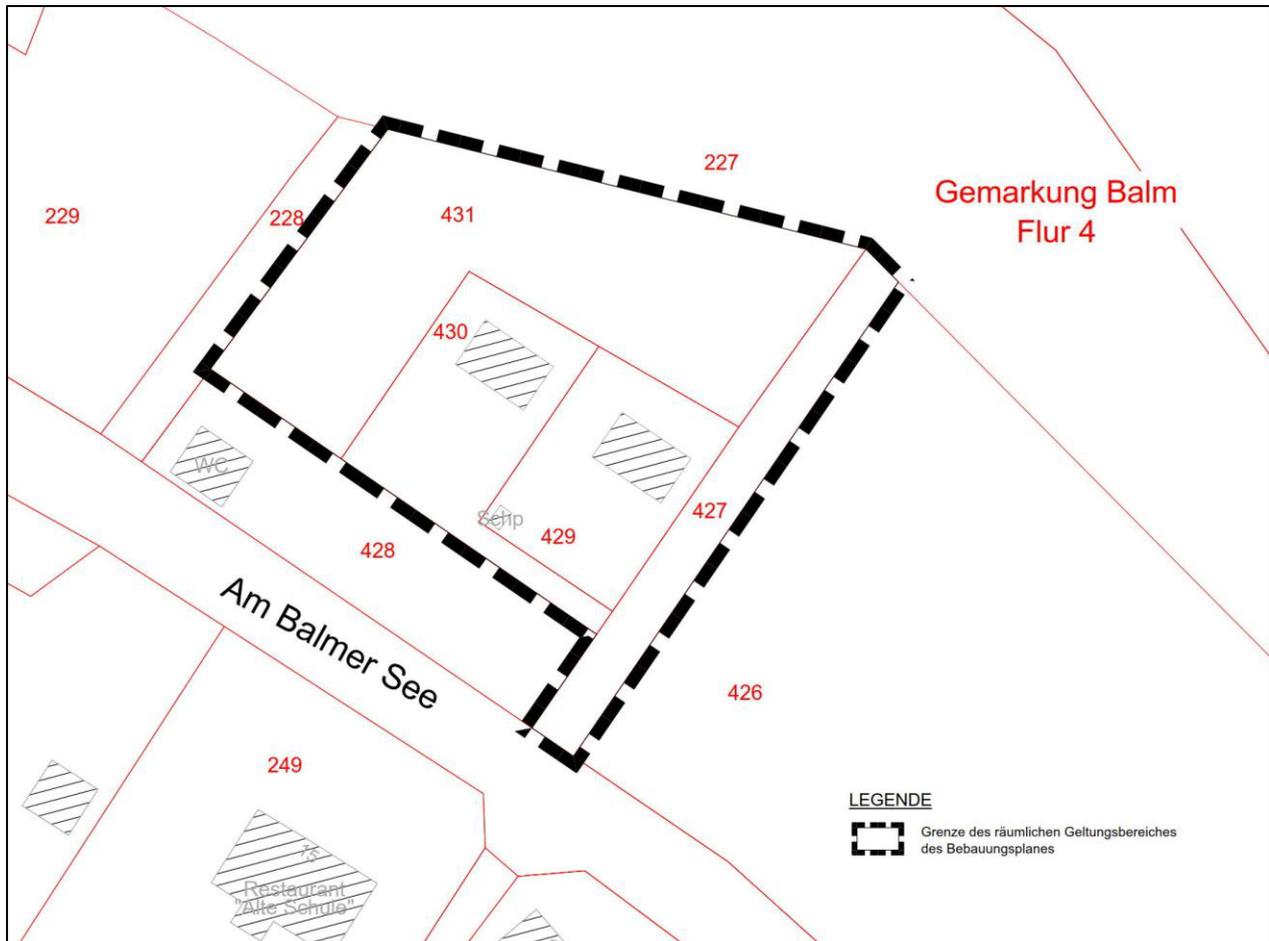
*Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst eine Fläche von 3.024 m<sup>2</sup>.*

*Für die Planunterlagen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens wird die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt (Stand Dezember 2019). Die Vermessungsdaten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Stand Januar 2020) von der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH bilden die Plangrundlage für die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Benz.*

*Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm umfasst die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm.*

*Die Planfläche der 2. Änderung wird im Norden und Osten durch die Schilfflächen des Balmer Sees, im Süden durch die Straße „Am Balmer See“ und die öffentlichen Stellflächen begrenzt. Die westliche Begrenzung des Plangebietes erfolgt durch einen kleinen Hafen.*

## Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm



## 4 Vorhandene Situation

### 4.1 Einordnung

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm liegt im nordwestlichen Bereich der Insel Usedom. Das Gebiet des Ortsteils Balm liegt direkt am Balmer See. Dieser ist Bestandteil des südlichen Teils des Achterwassers.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich direkt am Balmer See. Östlich des Balmer Sees liegen die Inseln Böhmeke und Werder. Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Usedomer Schweiz. Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet im Bereich des Küstenklimas der Ostsee. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Vorsorgeraum 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.

Weitere Angaben sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 zu entnehmen.

## **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 429 ist bereits bebaut und wird als Boots- bzw. Wochenendhaus genutzt. Eine Bebauung des Flurstücks 430 wurde teilweise schon vorgenommen. Das Gebäude befindet sich noch im Rohbau. Eine Nutzung als Boots- bzw. Wochenendhaus ist derzeit noch nicht erfolgt.*

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz getroffenen Aussagen zu Verkehrsflächen, zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, zur Löschwasserversorgung, zu Elektroenergie und zur Telekommunikation werden nicht geändert und haben weiterhin Bestand.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Die im Bebauungsplan Nr. 12 überwiegend festgesetzte Nutzung als sonstiges Sondergebiet Bootshäuser bleibt 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.

Das ausgewiesene Areal der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sichert die Erholungsfunktion im Zusammenhang mit einer wassersportlichen Nutzung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden die Voraussetzungen für eine behutsame, städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich der Uferzone des Balmer Sees geschaffen.

Die kleinteiligen Maßnahmen werden zur städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

### **5.2 Bebauungskonzept**

*Die geplante Bebauung im räumlichen Geltungsbereich der 2. 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 Boots- und Wochenendhäuser geprägt. Die Grundstücke liegen direkt am Ufer des Balmer Sees.*

*Der überwiegende Teil der ausgewiesenen Baufelder im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 können mit einer zu befestigenden Grundfläche von bis zu 80 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die Baufelder 4 und 15 dürfen lediglich mit 65 m<sup>2</sup> versiegelt werden.*

*Die damals zu gering festgesetzte zu befestigende Grundfläche in den Baufeldern 4 und 15 soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm an die anderen Baufelder mit 80 m<sup>2</sup> angepasst werden. Ziel ist eine Gleichstellung der Baufelder 4 und 15 gegenüber den übrigen Baufeldern.*

*Die für die Baufelder 4 und 15 ausgewiesene Baufeldgröße von 65 m<sup>2</sup> maximal bebaubarer Grundfläche wird beibehalten. Es wird lediglich eine zusätzliche Versiegelung ausschließlich für Nebenanlagen ermöglicht. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Baufeldausweisung gesichert. Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Sondergebiet Bootshäuser wird beibehalten.*

*Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 können Terrassen außerhalb der Baufelder bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> errichtet werden.*

*Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig, dabei sind 40 % der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Ökopflaster) herzustellen.*

*Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Firsthöhe der Hauptgebäude von 4,50 m auf 5,00 m erhöht. Aufgrund der minimalen Erhöhung der Firsthöhe wird weiterhin ein harmonisches Einfügen der Gebäude in das Landschaftsbild gewährleistet.*

*Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Bereich. Aus Hochwasserschutzgründen wurde vom westlich gelegenen Hafenbecken bis zum Baufeld 15 eine Uferbefestigung vorgenommen.*

Der BHW, welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt für Balm am Achterwasser nun 2,10 m NHN (siehe Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V) und liegt damit 0,25 m unterhalb des im B-Plan Nr. 12 angegebenen Wertes.“

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber dem Wasserstand des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,10 m NHN (entspricht BHW) und entsprechenden Seegangbelastungen zu sichern. Die Gebäude dürfen auf Grund ihrer Lage im überflutungsgefährdeten Bereich nur ohne Unterkellerung ausgeführt werden.

Zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z. B. durch Abschwemmen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen), aber auch zur Abwehr etwaiger entstehender (Küsten-)Schutzansprüche, werden für eine Wohn- und Beherbergungsbebauung Schutzmaßnahmen mit einer Hochwassersicherheit gegenüber dem BHW empfohlen. Die Schutzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn in den Baufeldern 4 und 15 in eigener Verantwortung zu realisieren. Die Einhaltung des Hochwasserschutzes wird analog zur Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 bis 1,20 m HN (entspricht 1,35 m NHN) festgesetzt.

Dafür gibt es folgende Begründung: Die Wochenendhäuser werden überwiegend saisonal genutzt. In dieser saisonalen Nutzungszeit treten Hochwasserereignisse eher selten auf, so dass die Gemeinde Benz diese Regelung in Analogie zum Bebauungsplan Nr. 12 für vertretbar erachtet. Als Empfehlung wird jedoch der Hinweis auf einen Schutz gegenüber dem BHW von 2,10 m NHN gegeben.

Eventuell erforderliche Baulasten, die sich durch die vorgesehene Parzellierung der Grundstücke für die Baufelder 4 und 15 ergeben, sind durch die jeweiligen Eigentümer vor der Bauantragstellung zu klären und nachzuweisen.

Die geplanten Maßnahmen am Balmer See unterstützen die Aktivitäten im Küstenhinterland. Den bestehenden Interessen der Gemeinde Benz wird entsprochen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Balmer See“.

Für die Grundstücke, auf denen sich die Baufelder 4 und 15 befinden, wird zur Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist durch die Eigentümer der Grundstücke mit den Baufeldern 4 und 15 in eigener Verantwortung durch eine Baulasteintragung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald vorzunehmen. Eine hoheitliche Durchsetzung in der Passierbarkeit für Einsatzfahrzeuge und -kräfte der Feuerwehr, Rettungskräfte ist zu erreichen.

Der bauausführende Betrieb hat vor Beginn der Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, vom Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald in Anklam, Spantekower Landstraße 35 eine Anordnung einzuholen, wie die Baustelle abzusperren und zu kennzeichnen ist (§ 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung).

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Aussagen zur Ver- und Entsorgung wurden bereits in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12 „Am Balmer See“ getroffen. Diese Angaben besitzen weiterhin Gültigkeit.

Für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke mit den Baufeldern 4 und 15 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung der Grundstücke durch die Festlegung einer Leitungstrasse auf den gemeindlichen Flurstücken 262/3 und 279, Flur 2, Gemarkung Balm ausgewiesen und festgesetzt. Das Leitungsrecht sichert die technische Erschließung der beiden Grundstücke für die geplanten Wochenendhäuser.

Das Leitungsrecht ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich. Es berechtigt zur erstmaligen Herstellung und zur Unterhaltung der Leitungssysteme.

Für die Ver- und Entsorgung ist die Verlegung neuer Leitungen notwendig.

#### **■ 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 wurden umfangreiche Angaben zur Löschwasserversorgung des Plangebietes getroffen.

In geringer Entfernung zum Baufeld 4 befindet sich die festgesetzte Löschwasserentnahmestelle am Balmer See, im Bereich des Baufeldes 2.

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes Usedom-Süd vom 03. Juni 2013 wird bestätigt, dass nach Rücksprache mit dem Wehrführer die Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan ausreichend ist.

Die Stützpunktfeuerwehr Benz verfügt über zwei Löschfahrzeuge mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 4.500 Liter Wasser. Das angrenzende offene Gewässer, der Balmer See, ist zur Löschwasserbereitstellung mittels Tragkraftspritze geeignet. Die Erreichbarkeit des Einsatzortes und das Abstellen der Fahrzeuge im Bedarfsfall sind gewährleistet.

### ■ Elektroenergie

Innerhalb des angegebenen räumlichen Geltungsbereiches der 2. 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.

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

Teile des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm befinden sich im EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404 „Süd-Usedom“ und im FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“.

Um großflächige Erosionen an der Uferkante und damit den Landabtrag an gemeindlichen und privaten Flächen sowie der direkt dahinter verlaufenden Straße Am Balmer See zu verhindern, beschloss die Gemeinde Benz, eine Küstenschutzanlage zu errichten. Hierzu wurde eine ca. 15 m lange Spundwand mit Steindeckwerk im Jahr 2014 gebaut.

Durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk wurde eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> von der im B-Plan Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm gemäß Artenschutzrecht festgesetzten Maßnahme in Anspruch genommen:

#### **ACEF : Schaffung von Voraussetzungen für die Ausbreitung von Schilfröhricht**

Im Uferbereich nördlich der Straße Balm-Neppermin ist durch Einstellung der Mahd und ggf. durch oberflächige Abgrabung (Herstellung der Wasserstufe) auf einer streifenförmigen, ca. 2 ha großen Fläche die Voraussetzung für die Ausbreitung von Schilfröhrichten zu schaffen.

Der Verlust der Röhrichtfläche durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk wurde in der beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der Insel Görmitz der Gemeinde Lütow.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Neuendorf W, Flur 1, Flurstücke 6, 7, 8, 9/2, 10/2, 17, 18, 19, 20, 21/2, 22/3, 24, 25/3, 25/4, 26, 28, 29, 34, 37, 40, 46, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 70 und 71.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 1.684,5 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 51,75 ha.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung „Insel Görmitz“ zugeordnet.

Zielstellung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung extensiv genutzter Salzweiden auf nassen Standorten sowie artenreicher Frischgrünländer auf frischen bis feuchten Standorten.

Das vorhandene Artinventar oligohaliner Salzweiden soll erhalten bzw. verbessert werden. Durch die Offenhaltung des Küstengrünlandes soll der Lebensraum für Brutvögel der Küsten und extensiven Grünländer entwickelt bzw. verbessert werden.

Für die Erreichung dieser Ziele ist eine dauerhafte extensive Beweidung mit Rindern als Umtriebsbeweidung zu installieren. Darüber hinaus ist ein Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotopmonitoring zu etablieren, mit dem Ziel, insbesondere den Bruterfolg von Limikolen zu erhöhen.

*Voraussetzung für den Gesamterfolg der vorgesehenen Maßnahmen des Ökokontos zur Wiederherstellung und Sicherung von Brutvogellebensräumen der küstennahen Grünländer ist neben der Wiederherstellung der Insellage durch Rückbau des zur Insel führenden Deiches außerdem die Regulierung des Prädationsdruckes. Durch eine gezielte jährliche Bejagung soll der Bruterfolg, insbesondere von Limikolen, verbessert werden.*

*Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind folgende Maßnahmen:*

- *Entwicklung und Erhaltung von standorttypischen Salzweiden durch extensive Beweidung*
- *Entwicklung und Erhaltung von Extensivgrünland auf Mineralstandorten durch extensive Beweidung*
- *Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotopmonitoring*
- *Prädationsmanagement durch Bejagung*

## **5.6 Sonstige Belange**

Die allgemeinen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Angaben zu Belangen der Bodendenkmalpflege, Belangen des Kataster- und Vermessungsamtes, Belangen der unteren Abfallbehörde, Belange des Immissionsschutzes, Hochwasser und überflutungsgefährdeter Bereich, Belangen des Wasser- und Schifffahrtsamtes, Belangen des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Belangen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Belangen des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Ersatzpflanzungen bei genehmigten zusätzlichen Baumfällungen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG) und den Belangen des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V, Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege MV, bleiben weiterhin gültig.

Diese allgemeinen Hinweise sind für die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden und umzusetzen.

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

## 5.7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm aufgestellt und beinhaltet nur die Angaben zu den Flächen, die im Änderungsbereich liegen.

Die Gesamtbilanz zum Bebauungsplan Nr. 12 bleibt unverändert, da die ausgewiesenen Bau-  
feldgrößen für die Baufelder 4 und 15 beibehalten werden.

<i>Flächennutzung</i>	<i>Flächengröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Flächengröße in %</i>
<i>Größe des Plangebietes der 1. Änderung</i>	<i>3.024,00</i>	<i>100,00</i>
<i>Sondergebiet Boot</i>	<i>1.460,00</i>	<i>47,80</i>
<i>Sondergebiet Boot</i>	<i>1.330,00</i>	<i>43,80</i>
<i>ausgewiesene Baufelder im Sondergebiet Boot</i>		
<i>Baufeld 4</i>	<i>65,00</i>	<i>2,00</i>
<i>Baufeld 15</i>	<i>65,00</i>	<i>2,00</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>1.199,00</i>	<i>39,60</i>
<i>Röhricht</i>	<i>1.199,00</i>	<i>39,60</i>
<i>Verkehrsflächen</i>	<i>365,00</i>	<i>12,60</i>
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>365,00</i>	<i>12,60</i>

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### Anlass

Die bauliche Anlage befindet sich im Südosten des Achterwassers im Gemeindegebiet der Gemeinde Benz. Die Spundwand mit Steindeckwerk wurde im Jahr 2014 errichtet.

Um großflächige Erosionen an der Uferkante und damit den Landabtrag an gemeindlichen und privaten Flächen sowie der direkt dahinter verlaufenden Straße Am Balmer See zu verhindern, beschloss die Gemeinde Benz, die vorhandene Küstenschutzanlage zu errichten.

Hierzu wurde eine ca. 15 m lange Spundwand mit Steindeckwerk errichtet.

Durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk wurde eine Teilfläche von 505 m<sup>2</sup> von der im B-Plan Nr.12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm gemäß Artenschutzrecht festgesetzten Maßnahme in Anspruch genommen:

### **ACEF: Schaffung von Voraussetzungen für die Ausbreitung von Schilfröhricht**

Im Uferbereich nördlich der Straße Balm-Neppermin ist durch Einstellung der Mahd und ggf. durch oberflächige Abgrabung (Herstellung der Wasserstufe) auf einer streifenförmigen, ca. 2 ha großen Fläche die Voraussetzung für die Ausbreitung von Schilfröhrichten zu schaffen.

Der Verlust der Röhrichtfläche durch die Errichtung der Spundwand mit Steindeckwerk ist Bestandteil der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

#### 6.2.1 Schilf-Landröhricht (VRL)

Ermittlung des Lagefaktors:

Da Teile des Plangeltungsbereiches im EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404 „Süd-Usedom“ und im FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ liegen, wäre ein Lagefaktor von 1,25 zu ermitteln. Der Abstand zu einer Störquelle beträgt weniger als 100 m, da das Vorhaben direkt an vorhandene Bauflächen und Verkehrsanlagen angrenzt. Daher ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren und ein Lagefaktor von 1,00 anzusetzen.

### **Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)**

#### **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)**

Schilf-Landröhricht (VRL): 339 m<sup>2</sup> durch Spundwand mit Steindeckwerk

Schilf-Landröhricht (VRL): 166 m<sup>2</sup> bautechnologisch durch Einbau der Spundwand

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
Schilf-Landröhricht (VRL)	505		3		1		1.515
	<b>505</b>				<b>gesamt:</b>		<b>1.515</b>

### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	vollversiegelte bzw. überbau- te Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Voll- versiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)
Schilf- Landröhricht (VRL)	339		0,5		169,50
	<b>339</b>		<b>gesamt:</b>		<b>169,50</b>

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen- äquivalent für Bio- topbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensations- bedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
1.515,00		169,50		<b>1.684,50</b>

### Geplante Maßnahmen für die Kompensation

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden die verbleibenden Eingriffe durch die Einzahlung in das Ökokonto VG-015 „Insel Görnitz“ kompensiert.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf der Insel Görnitz der Gemeinde Lütow.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Neuendorf W, Flur 1, Flurstücke 6, 7, 8, 9/2, 10/2, 17, 18, 19, 20, 21/2, 22/3, 24, 25/3, 25/4, 26, 28, 29, 34, 37, 40, 46, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 67, 68, 70 und 71.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt **1.684,50 m<sup>2</sup>KFÄ**. Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 51,75 ha.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der **Ökokontierung „Insel Görnitz“** zugeordnet.

Zielstellung der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung bzw. die Wiederherstellung extensiv genutzter Salzweiden auf nassen Standorten sowie artenreicher Frischgrünländer auf frischen bis feuchten Standorten.

Das vorhandene Arteninventar oligohaliner Salzweiden soll erhalten bzw. verbessert werden. Durch die Offenhaltung des Küstengrünlandes soll der Lebensraum für Brutvögel der Küsten und extensiven Grünländer entwickelt bzw. verbessert werden.

Für die Erreichung dieser Ziele ist eine dauerhafte extensive Beweidung mit Rindern als Umtriebsbeweidung zu installieren. Darüber hinaus ist ein Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotopmonitoring zu etablieren, mit dem Ziel, insbesondere den Bruterfolg von Limikolen zu erhöhen.

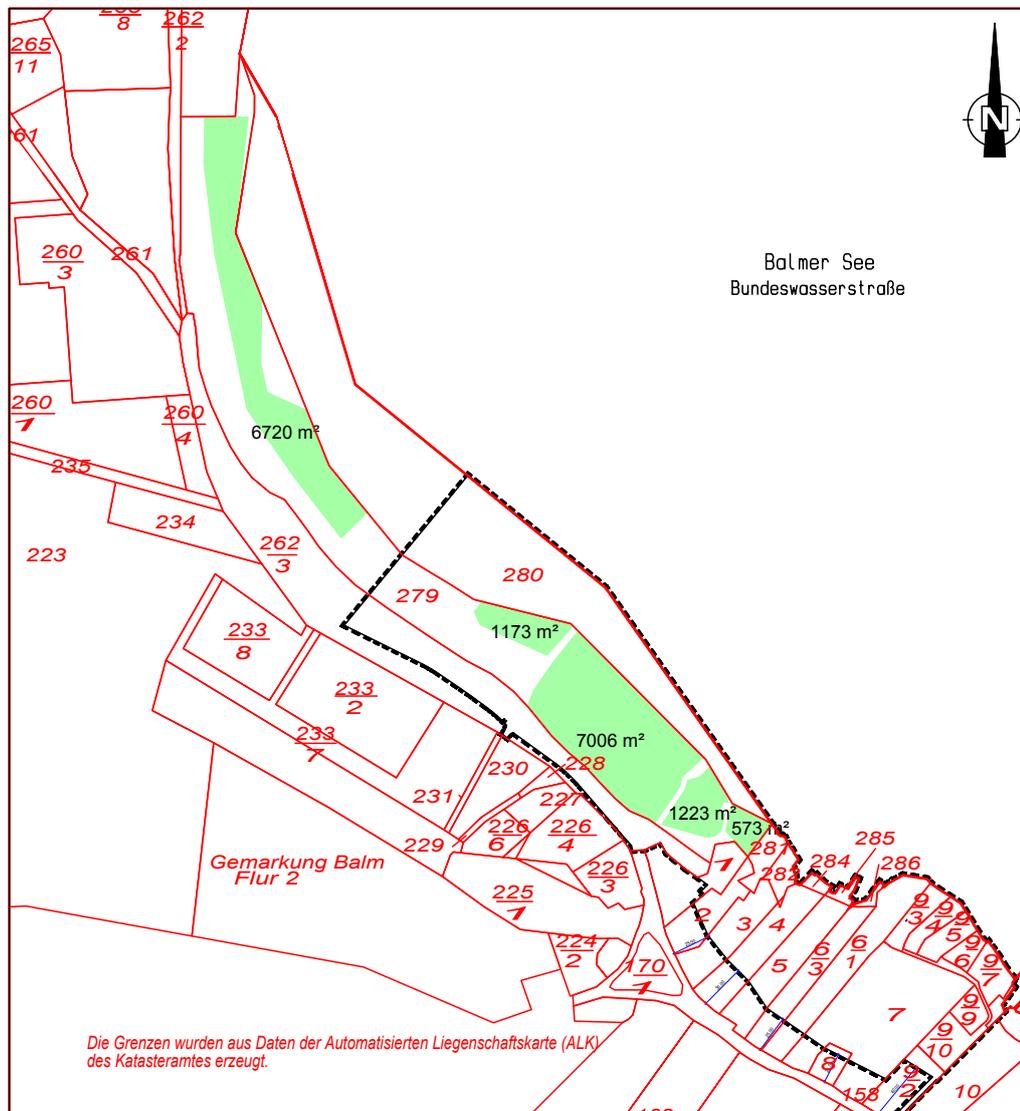
Voraussetzung für den Gesamterfolg der vorgesehenen Maßnahmen des Ökokontos zur Wiederherstellung und Sicherung von Brutvogellebensräumen der küstennahen Grünländer ist neben der Wiederherstellung der Insellage durch Rückbau des zur Insel führenden Deiches außerdem die Regulierung des Prädationsdruckes. Durch eine gezielte jährliche Bejagung soll der Bruterfolg, insbesondere von Limikolen, verbessert werden.

Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind folgende Maßnahmen:

- Entwicklung und Erhaltung von standorttypischen Salzweiden durch extensive Beweidung
- Entwicklung und Erhaltung von Extensivgrünland auf Mineralstandorten durch extensive Beweidung
- Weidemanagement zum Schutz von Wiesenvogelgelegen inkl. Brutvogel- und Biotopmonitoring
- Prädationsmanagement durch Bejagung

  
K. Ohnesorge  
Planungsingenieurin

# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Balmer See" der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm



## LEGENDE

-  Geltungsbereich des B-Planes Nr.12
-  Fläche für Ausbreitung von Schilfröhricht

**A<sub>CEF</sub>:** Schaffung von Voraussetzungen für die Ausbreitung von Schilfröhricht auf einer Fläche von ca. 2 ha - Gemarkung Balm, Flur 2, Flurstück 279

M 1:5000

26.07.2011

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung  
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 208207

**N&P**

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Straße 29 · 17389 Anklam  
www.ingenieurbuero-neuhaus.de · nup.anklam@t-online.de

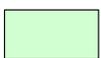
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0  
Fax 0 39 71 / 83 30 40 ·



**Legende**



505 m<sup>2</sup> dauerhafter Verlust Schilfröhricht



Fläche für Ausbreitung von Schilfröhricht aus ACEF - Maßnahme vom 26.07.2011

M 1:500

22.07.2020

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
 Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung  
 Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 206207  
 Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Rebel-Strasse 29 · 17389 Anklam  
 www.ingenieurbuero-neuhaus.de · anklam@ibu.de



Fon 0 39 71 / 20 66 - 0  
 Fax 0 39 71 / 20 66 59

# - ENTWURF - Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm

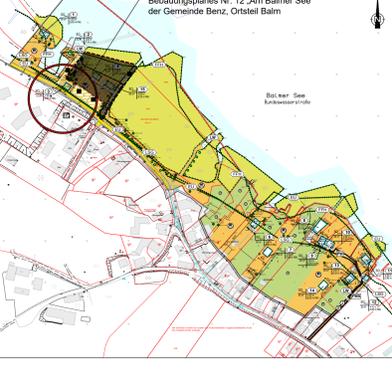
## Präambel

Aufgrund des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 (GVBl. M-V 2018 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221), wird nach Beschlussfassung Gemeinderat der Gemeinde Benz vom 15.11.2020 die folgende Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

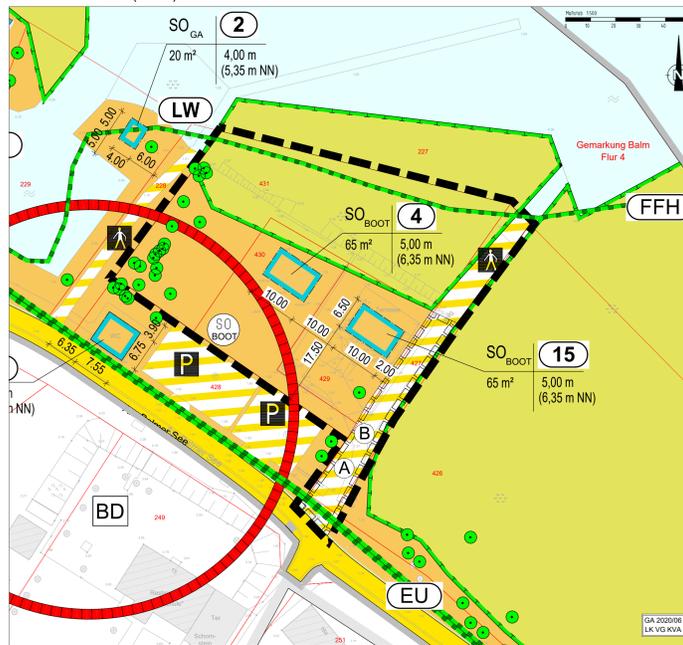
Benz, ..... Der Bürgermeister Siegel

## Übersichtsplan

Lage des 2. Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, Ortsteil Balm



## PLANZEICHNUNG (Teil A)



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

	Sondergebiet § 11 Sondergebiet, das der privaten Erholung in Verbindung mit dem Wassernutzen dient (§ 11 Abs. 1 BauGB)
	Landschaft § 1 max. zulässige bebaubare Fläche je Grundstück z.B. H 4,50 m max. zulässige Höhe der Bebauung z.B. H 5,85 m NN max. zulässige Höhe der Bebauung bezogen auf NN
	Baugebiet § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Friedhof § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Park § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Erholungsgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Sondergebiet § 11 Sondergebiet, das der privaten Erholung in Verbindung mit dem Wassernutzen dient (§ 11 Abs. 1 BauGB)
	Sondergebiet § 11 Sondergebiet, das der privaten Erholung in Verbindung mit dem Wassernutzen dient (§ 11 Abs. 1 BauGB)
	Sondergebiet § 11 Sondergebiet, das der privaten Erholung in Verbindung mit dem Wassernutzen dient (§ 11 Abs. 1 BauGB)

#### 7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Nutzungsbezeichnung



**Balmer See**

**Hafen Balm**

**Geltungsbereich  
2. Änderung B-Plan Nr. 12  
„Am Balmer See“ der  
Gemeinde Benz**

**zum Golfhotel**

**Alte Schule**

**Am Balmer See**

©Geobasis-DE/M-V (2016)

**Übersichtsplan 2. Änderung B-Plan Nr. 12  
"Am Balmer See" der Gemeinde Benz**

Datum: 15.06.2020

Maßstab: 1:1000



Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0

Fax.: 03 83 72 / 7 50-75

WEB: [www.amtusedom.de](http://www.amtusedom.de)

Höhensystem: DHHN2016 (NHN)