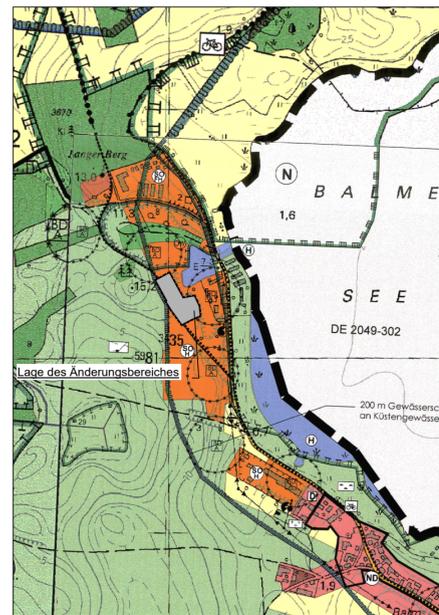


8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz

Übersichtsplan
Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz
Beiblatt Balm



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Darstellungen

- Sondergebiet (§ 10 und 11 BauNVO)
- Hotel
- Ferienhaussiedlung
- Betriebswohnungen

2. Nachrichtliche Übernahme

- zu erhaltende Allee
- Bodendenkmalbereich
- Eingriff nach Antrag

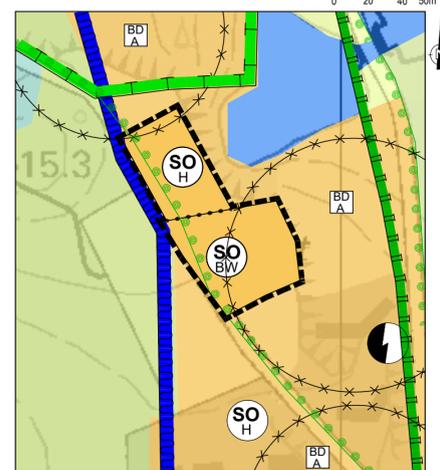
3. Sonstige Eintragungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planausschnitt M 1:2500
vorhandene Flächennutzung



Planausschnitt M 1:2500
geplante Flächennutzung



8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz

Verfahrensvermerke

1. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom vorgenommen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom Süd im „Usedomer Amtsblatt“ erfolgt.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258), mit Schreiben vom beteiligt worden.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am durchgeführt worden.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

5. Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Benz wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter der Adresse http://www.amtusedom.de/?page_id=429 eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am in dem „Usedomer Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

8. Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

9. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung Benz beschlossen. Die Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Benz vom gebilligt.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

10. Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

12. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

13. Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd im „Usedomer Amtsblatt“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse http://www.amtusedom.de/?page_id=429 eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde ebenfalls am in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Usedom-Süd bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Benz,
Der Bürgermeister Siegel

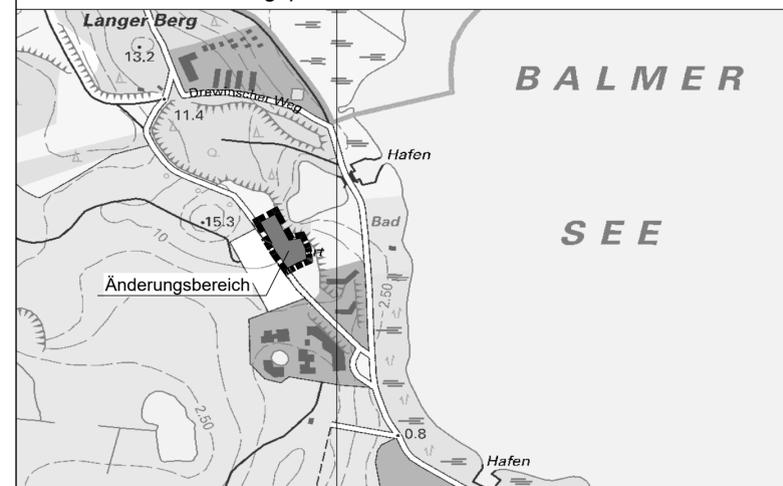
Rechtsgrundlagen

- 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV90) 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 S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V S. 106)
- 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 (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), 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).

Gemeinde Benz

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz

Übersichtslageplan zur Lage des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes



Plangrundlagen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz

Planverfasser:

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. 205207
www.ingenieurbuero-neuhaus.de - ankers@dnz.de



Datum: 11.02.2019	Maßstab: 1 : 2500	H/B = 450 / 775 (0.35m²)
----------------------	----------------------	--------------------------

BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BENZ

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

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

Fanny Utes
(B.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler



Planungsstand:

11.02.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes
 - 2.3 Übergeordnete Planungen
 - 2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
 - 2.4 Gutachten
 - 2.5 Planungsunterlagen
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
 - 4.1 Nutzungen
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Flächenbilanz
 - 4.4 Sonstige Angaben

Teil 2 - Umweltbericht

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
- 3 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume**
- 4 Vorschlag zur Methodik der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen**

Anlage 1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
von September 2017

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BENZ

1 Rechtsgrundlagen

Die Unterlagen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz werden auf der Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet:

- 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 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- 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), 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 der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bauleitpläne dienen dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Gemeinde erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebiets. Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung frei zu haltenden Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden und öffentliche Planungsträger.

Bei den für die Bebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB überwiegend die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar. Darüber hinaus gehende Differenzierungen erfolgen lediglich für die geplanten Sondergebiete. Den Sondergebieten werden zudem Zweckbestimmungen zugewiesen.

Weitere Differenzierungen sind im Bedarfsfall über die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem jeweiligen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Als Ortssatzung sind die Bebauungspläne dann rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan wird nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde mit der Bekanntmachung wirksam.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 12.12.2017 liegt vor.

Der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass das Vorhaben gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusedwicklungsraum liegt. Eine Weiterentwicklung der vorhandenen touristischen Anlagen entspricht dem Programm 3.1.3 (8) RREP VP.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.06.2018 wurde festgestellt, dass das Vorhaben weiterhin mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in Verbindung mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird auf Grund der Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz erforderlich. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehene bauliche Maßnahme befinden sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Benz nicht mehr mit den im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Darstellungen in Übereinstimmung.

Ziel ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz mit der gemeindlichen Entwicklung in Einklang zu bringen.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 beschlossen, die 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in Verbindung mit der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 ist das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienpark“ festgesetzt.

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes für Betriebsangehörige des Golfhotels Balm.

Die geplante Nutzung entspricht nicht einer Sondergebietsnutzung nach § 10 BauNVO, sondern der eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ nach § 11 BauNVO.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung zur Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“ gemäß § 10 BauNVO.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird die Festlegung zur Art der baulichen Nutzungen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ nach § 11 BauNVO getroffen.

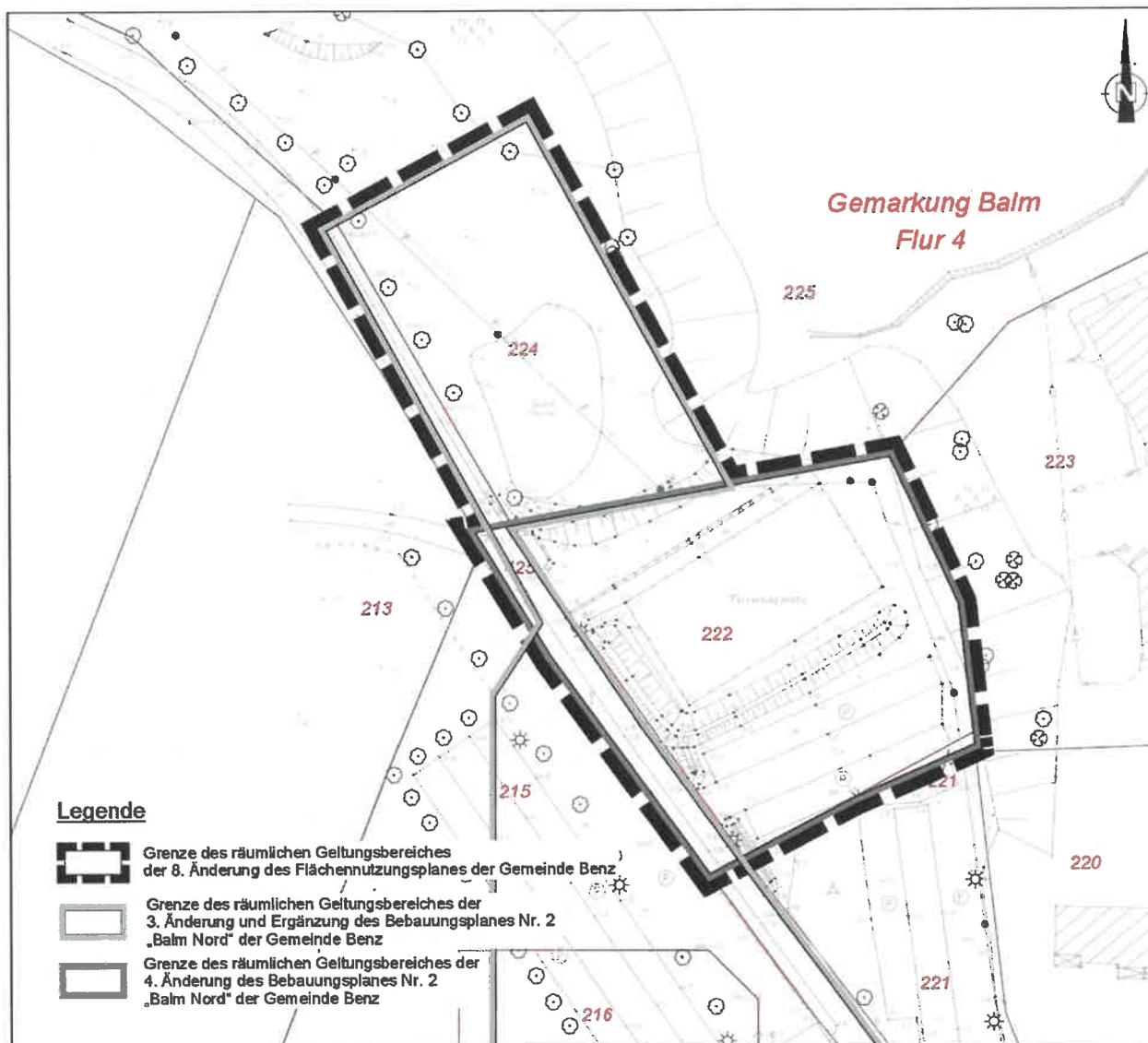
Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Für die Umsetzung des Vorhabens wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verbindliches Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter des Golfhotels Balm geschaffen.

In das Änderungsverfahren der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz ist gleichzeitig die nördliche Teilfläche aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz einzubeziehen. Hier war zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der Geringfügigkeit der Größe der nördlichen Teilfläche auf ein separates Änderungsverfahren verzichtet worden.

Der Teilbereich aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 grenzt unmittelbar im Norden an den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Dem nachfolgenden Übersichtsplan ist die Lage der beiden eben genannten Bebauungspläne zu entnehmen.

Die Umgriffe der beiden genannten Bebauungspläne bilden den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Balm der Gemeinde Benz.

Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz



Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betroffene Teilfläche aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Die geänderte Nutzungsart wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung im ausgewiesenen Änderungsbereich. Die gemeindlichen Zielsetzungen werden in Übereinstimmung mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung gebracht.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz bedarf einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes werden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange, die sich aus naturschutzrechtlicher Sicht mit der Art der Änderung der Flächennutzung ergeben, werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) untersucht und dargestellt.

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes einsteht. Das Programm ist seit Juni 2016 mit seinen bindenden Leitlinien der Landesentwicklung und den Programmsätzen gültig.

Der Ort Balm ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist als Ziel formuliert, dass in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben.

2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen werden im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den regionalen Programmen konkretisiert und ausgeformt werden.

Das aufgestellte Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des LPIG auf einen Zeithorizont von circa 10 Jahren ausgerichtet. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist seit August 2010 gültig.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) weist den Ort Balm als Tourismusschwerpunktraum aus.

Gemäß dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

2.4 Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im September 2017 erarbeitet.

Zur Anwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die bei der weiteren Konfliktanalyse entsprechend zu berücksichtigen sind:

- Rodungen von Gehölzen sind im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen, um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden.

Es wurden keine vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz festgelegt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird als gutachterliches Fazit festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

2.5 Planungsunterlagen

Die Darstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz. Die Änderung der Art der baulichen Nutzungen wird im Ortsteil Balm vorgenommen.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Änderungsbereiches liegt in der Gemeinde Benz. Die Gemeinde Benz liegt im Osten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Das Plangebiet des Änderungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 222, 224 und teilweise die Flurstücke 221 und 425 der Flur 4 der Gemarkung Balm.

Der nördliche Teilbereich der 3. Änderung und der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst eine Fläche von 2.260 m². Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist 3.360 m² groß.

Die Größe des Änderungsbereiches der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz beträgt insgesamt ca. 5.620 m². Der Standort des Änderungsbereiches befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortes Balm.

Begrenzt wird der Änderungsbereich nördlich und östlich durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“. Südlich grenzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ an. Westlich wird der Änderungsbereich durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ begrenzt.

Der Planbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes schließt an die bebaute Ortslage an. Der Änderungsbereich befindet sich in Randlage der Ortschaft Balm. Im Änderungsbereich selbst ist bereits ein Grundstück bebaut.

4 Planinhalte

4.1 Nutzungen

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz dargestellten Nutzungen der Flächen bleiben bis auf den angegebenen Geltungsbereich des Änderungsbereiches der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes, in dem die Art der Bodennutzung geändert wird, ist sowohl im Übersichtsplan als auch in der Planzeichnung ausgewiesen.

Ziel ist es, den Bereich innerhalb des Gemeindegebietes, für die sich eine andere Entwicklung in der Art der Flächennutzung ergeben hat, an die geänderten Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Die vorhandenen Bodennutzungen werden in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel gebracht. In dem genannten Teilgebiet ist deshalb die Art der Darstellung der Flächennutzung zu ändern.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz wurde Baurecht für die Errichtung eines Gebäudes mit Wohnungen für das Führungspersonal des Golfhotels geschaffen.

Nachdem die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 Rechtskraft erlangte, wurde die geplante Bebauung realisiert.

Aufgrund der Erweiterungen des Beherbergungsbetriebes in den vergangenen Jahren besteht, aus der Sicht des Golfhotels Balm, der dringende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Betriebsangehörige.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gebäudes mit einer Wohneinheit für das Personal ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorzunehmen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz wird derzeit durchgeführt.

Durch die 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes einerseits mit der tatsächlichen und andererseits mit der geplanten Art der Flächennutzung in Übereinstimmung gebracht.

4.2 Planungskonzept

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird der Änderungsbereich dargestellt und gekennzeichnet.

Die Darstellungen der weiteren Flächennutzungen und die Angaben des wirksamen Flächennutzungsplanes sind weiterhin gültig und bleiben von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst den nördlichen Teil des Plangebietes der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Im Änderungsbereich werden entsprechend den vorgesehenen Nutzungen ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Die vorhandene Art der Bodennutzung wird geändert.

Der Änderungsbereich wird neu als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ nach § 11 BauNVO und als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Der sich ständig verändernde Bedarf an touristischen Angeboten sowie das wachsende Interesse am Golfsport forderten am bestehenden Standort des Golfhotels Balm in den vergangenen Jahren Erweiterungen der Beherbergungseinrichtungen zur qualitativen und quantitativen Aufwertung des vorhandenen Angebotes.

Das Erlebnis Golf- und Landurlaub soll für die Touristen weiter ausgebaut werden. Zur Verbesserung des Service ist auch die Schaffung bezahlbarer Unterbringungsmöglichkeiten für das Personal notwendig.

Seitens des Golfhotels Balm besteht das dringende Erfordernis, eine Fläche für die Errichtung eines Gebäudes für Betriebswohnungen auszuweisen. Dazu soll die Fläche, auf der sich zurzeit der Tennisplatz befindet, genutzt werden. Tennis wird nicht mehr in dem Umfang wie vor einigen Jahren gespielt, so dass der Tennisplatz überwiegend ungenutzt ist.

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll ein Gebäude mit einer Wohneinheit für das Personal des Golfhotels Balm errichtet werden.

Mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung der geplanten Bebauung wird eine geordnete Entwicklung im Ortsteil Balm gesichert.

Es besteht das Ziel, mit der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz den veränderten Gegebenheiten am vorgesehenen Standort in Balm Rechnung zu tragen. Die Art der baulichen Nutzungen wird im Änderungsbereich den geänderten Bedarfsansprüchen angepasst.

Eine Untersuchung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

4.3 Flächenbilanz

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird die folgende Änderung in der Art der Flächennutzung vorgenommen:

5.620 m² des Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“ gemäß § 10 BauNVO werden in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ nach § 11 BauNVO und in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 BauNVO geändert.

Art der Flächennutzung	vorhandene Flächennutzung in m ²	geplante Flächennutzung in m ²
Sondergebiet Ferienhaussiedlung	5.620	
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“		3.360
sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“		2.260

4.4 Sonstige Angaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz in der Fassung der 2., 3., 6. und 7. Änderung ist weiterhin gültig. Die vorliegende 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den ausgewiesenen Planbereich.

Im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens werden hervorgebrachte Hinweise und Anregungen zu gegebener Zeit in die Begründung aufgenommen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst**

Hinweis: Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

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

Innerhalb der Planfläche liegt die archäologische Fundstätte Balm, Fundplatz Nr. 5, blaues Bodendenkmal.

Auflage:

Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 17055 Schwerin, Domhof 4/5, Telefon 0385 58879-111, Fax 0385 58879-344, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die archäologische Begleitung des Vorhabens ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vor Baubeginn vertraglich zu vereinbaren.

Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt. 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 ist im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Benz mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen.

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen:

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 (GVObI. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. 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.

Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Soweit eine andere Genehmigung für dieses Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Hinweise:

1. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen, für wen er die Genehmigung beantragt, und die gemäß § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.
2. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erhalten.

Anschrift: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin,
Telefon: 0385 58879-111, Fax: 0385 58879-344.

3. Bei einer abweichenden Ausführung ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen.
4. Im Umfeld des Vorhabenbereiches ist die archäologische Fundstätte – Gemarkung Balm, Fundplatz Nr. 2 – bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V in Schwerin unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft und Sachbereich Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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

Hinweis:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) 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.

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

Bei Verkehrsraumeinschränkungen ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Bau-firma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

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, Sachgebiet Bauordnung**

Es ist eine Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes/Feuerwehrplan für das gesamte Gebiet des Golfhotels vorzunehmen.

- **Belange der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern**

Nach § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist der geforderte Abstand der baulichen Anlagen zum Wald von 30 Metern einzuhalten.

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

Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

- **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

Auf der Homepage des LPBK M-V: www.brand-kats-mv.de sind unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

- **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Falls Fragen zu den Belangen der Deutschen Telekom Technik GmbH auftreten, ist Kontakt unter der Anschrift Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 23, PPB 3, Barther Straße 72, 18437 Stralsund oder telefonisch unter 030 835379533 aufzunehmen.

- **Belange der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Eine Versorgung mit Erdgas ist durch die bereits erfolgte Erschließung möglich (Fragen hierzu bitte an die Abteilung Netz im NC Greifswald unter Telefon 03834 8540-5319).

- **Belange der GDMcom mbH**

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

• **Belange der Freiwilligen Feuerwehr Benz**

Die Freiwillige Feuerwehr Benz verfügt über zwei Löschfahrzeuge mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 4.000 Litern Wasser. Die Erstbrandbekämpfung ist durch ein Löschfahrzeug für ca. 4 Minuten gewährleistet, danach erfolgt die Wasserentnahme über wasserlange Wegestrecke aus dem ca. 300 Meter entfernten offenen Gewässer.

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

Im Ergebnis der Prüfung ist der Umfang der Begrenzung des Anschlussrechts für die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung zu regeln. Die „Erweiterungsfläche“ Flur 4, Flurstück 222 (herrschendes Grundstück) kann an vorhandene Hausanschlüsse zur Abwasserbeseitigung angeschlossen werden, wenn nach der Abwasseranschluss- und Abwasserbeseitigungssatzung durch die Benutzung keine nachteiligen Auswirkungen entstehen und Beeinträchtigungen Dritter vermieden werden. Die Belastung mit der Hausanschlussleitung zur Abwasserbeseitigung ist in den dienenden Grundstücken z. B. Flurstück 425 Drewinscher Weg als leitungsrecht einzutragen. Entsprechend den Unterlagen ist die Benutzung des Hausanschlusses zur Abwasserbeseitigung vom Golfhotel Flur 4 der Flurstücke 218 und 219 über das Flurstück 215/216 geplant.

Die Benutzung eines vorhandenen Grundstücksanschlusses zur Abwasserbeseitigung ist beim Zweckverband zu beantragen und die Eintragung des Leitungsrechtes für die Abwasserbeseitigung ist mit den Anträgen für den Grundstücksanschluss an die öffentliche leitungsgebundene Trinkwasser- und Abwasseranlage nachzuweisen. Der Anschlussberechtigte hat die entstehenden Aufwendungen und Kosten zur Herstellung der Abwasserbeseitigung zu tragen.


K.-H. Schwöder
- Bürgermeister -



TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen



Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur **8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz** führte das Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Benz zunächst einen Scopingtermin durch, in dem der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt wurden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- 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 - 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), 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).

- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (Nr.51), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35);
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465);
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 22. Dezember 2009.

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz. Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung wurde am 28. September 2017 durch die Gemeindevertretung Benz gefasst.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienpark festgesetzt.

Planungsziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit für das Personal des Golfhotels Balm.

Die geplante Nutzung entspricht nicht einer Sondergebietsnutzung nach § 10 BauNVO, sondern einer Sondergebietsnutzung nach § 11 BauNVO.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Errichtung eines Wohngebäudes für Betriebsangehörige des Hotels planungsrechtlich vorbereitet werden. Für die Umsetzung des Vorhabens wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verbindliches Baurecht geschaffen.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz wurde der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz nicht geändert.

Durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde jedoch die Auflage erteilt, bei einer weiteren Änderung der baulichen Art der Flächennutzung die notwendige Änderung für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit vorzunehmen.

Diese Auflage wird nun im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz für den Ortsteil Balm erfüllt.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet zwei Teilbereiche.

1.3 Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz erforderlich.

Die bisherige Ausweisung der Art der Flächennutzung erfolgt im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“ gemäß § 10 BauNVO.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches der Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die Festlegung zur Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ nach § 11 BauNVO getroffen.

Mit der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ kann die Realisierung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit vorgenommen werden.

Im nördlich an den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 angrenzenden Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt die Änderung der baulichen Nutzungsart von einer Sondergebietsnutzung „Ferienhaussiedlung“ nach § 10 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 BauNVO.

Die Darstellung der baulichen Art der Flächennutzung erfolgt in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ nach § 11 BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 BauNVO. Den gemeindlichen Entwicklungszielen wird entsprochen.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

Der Planbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes schließt an die bebauete Ortslage an. Der Änderungsbereich befindet sich in Randlage der Ortschaft Balm. Im Änderungsbereich selbst ist bereits ein Grundstück bebaut.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 beschlossen, die 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in Verbindung mit der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz durchzuführen.

In das Änderungsverfahren der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz ist gleichzeitig die nördliche Teilfläche aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz einzubeziehen. Hier war zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der Geringfügigkeit der Größe der nördlichen Teilfläche auf ein separates Änderungsverfahren verzichtet worden.

Der Teilbereich aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 grenzt unmittelbar im Norden an den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Begrenzt wird der Änderungsbereich nördlich und östlich durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“. Südlich grenzt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ an. Westlich wird der Änderungsbereich durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ begrenzt.

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Gebietes werden hier keine nicht ausgleichbaren Eingriffe erwartet.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima des Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festland auf.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Im Plangebiet können klimatische Verhältnisse entsprechend den Freilandverhältnissen angenommen werden. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Benz bei Werten um 7,6 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für die Wetterstation Heringsdorf 614 mm/a.

Für das Plangebiet besteht aufgrund der klimatischen Einordnung entsprechend Freilandverhältnissen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen mikroklimatischen Veränderungen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse im Untersuchungsraum werden durch eiszeitliche Prozesse der Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bildungen wie die Anlagerungen der Ostsee auf der Seeseite der Insel und die Anschwemmungen der Flüsse Oder und Peene auf der Landseite geprägt. Die Insel Usedom besteht aus mehreren pleistozänen Kernen. Die Räume zwischen diesen Inselkernen werden von marinen und limnischen Ablagerungen eingenommen. Die höhergelegenen Flächen im Gemeindeterritorium bestehen aus pleistozänen Sanden (Hochflächensand, Beckensand). In den Niederungsgebieten überwiegen Torfablagerungen über holozänem Sand.

Das Plangebiet liegt im Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Bodens und wird durch glaziale Bildungen des Mellenthiner Oses charakterisiert. Vorherrschende Bodensubstrate sind Kiessand und Sand der Oser.

Das überplante Gebiet ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen (Parkplatz) und den Tennisplatz sowie die vorhandene Bebauung des Golfhotels vorbelastet.

Aufgrund der intensiven Vornutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden anthropogenen Veränderung der Böden besteht für die Böden eine deutliche Vorbelastung. Besonders im Bereich des vorhandenen Parkplatzes, des Tennisplatzes sowie die vorhandene Bebauung des Hotels besteht eine nachhaltige Beeinträchtigung.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Flächennutzungen können in dauerhaft versiegelt, dauerhaft teilversiegelt und temporär teilversiegelt unterteilt werden. Durch die Ausweisung des Baufeldes im Rahmen der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz beträgt die Flächeninanspruchnahme 728 m². Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um einen Tennisplatz, dieser ist bereits versiegelt.

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes einerseits mit der tatsächlichen und andererseits mit der geplanten Art der Flächennutzung in Übereinstimmung gebracht.

Änderungen in der Flächennutzung sind lediglich im Bereich des jetzigen Tennisplatzes vorgesehen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich ca. 150 m vom Küstenbereich des Achterwassers (Gewässer I. Ordnung) entfernt und liegt damit im Küstenschutzstreifen des Balmer Sees.

Der Grundwasserstand im Plangebiet korreliert mit den Wasserständen im Achterwasser.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Weitere Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

• Pflanzen

Es kann festgestellt werden, dass die Biotope des Gebietes deutlich anthropogen überformt bzw. beeinflusst sind. Vorbelastungen ergeben sich aus permanent wirkenden Störfaktoren des Plangebietes. Dazu zählen die durchquerende Straße, der Tennisplatz, der Parkplatz sowie die Bebauung der Hotelanlage.

Als potenziell natürliche Vegetationsform im Bereich der Ortschaft Balm wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern der Traubeneichen-Buchenwald als Waldart genannt.

Die Vegetation der Oser ist vielgestaltig. Als standorttypische Vegetationsformen werden hier Kiefernforste und andere frische bis trockene Biotope angegeben.

Im Plangebiet befindet sich kein geschützter Gehölzbestand.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind nicht zu erwarten. Die Fläche des geplanten Bau-feldes ist stark anthropogen beeinflusst und durch die jetzige Nutzung als Tennisplatz bereits vollständig versiegelt.

• Biotoptypen

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorhanden:

2.6.5 Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)

13.3.1 artenreicher Zierrasen (PEG)

13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)

13.3.3 Beet (PEB)

13.9.1 Sportplatz/Tennis (PZO)

13.9.6 Ferienhausgebiet (Hotel) (PZF)

14.7.1 Fußweg (OVD)

14.7.2 versiegelter Fußweg (OVF)

14.7.5 Straße (OVL)

14.7.8 Parkplatz (OVP)

Hochwertige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Bio-topfunktion.

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im September 2017 durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die folgenden Aussagen wurden dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

Das Plangebiet wurde Anfang September 2017 begangen und untersucht. Es wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotenzial geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten anhand der Biotopausstattung beurteilt. Zudem wurden das Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

Es wurden qualitative Erfassungen der Fauna, insbesondere von Vögeln, durchgeführt.

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen. Außerdem wurde der Gehölzbestand auf eine Besiedlung überprüft. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) kartiert. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst. Die artspezifische Erfassung und Auswertung wurde nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt.

Der Gehölzbestand wurde zudem auf ein Vorkommen von Höhlungen, welche Höhlenbrüter, Fledermäusen oder xylobionten Käfern als Lebensstätte dienen können, untersucht.

Bei der Untersuchung der Gehölze wurden keine Höhlungen festgestellt, weshalb Höhlenbrüter, Fledermausquartiere und Vorkommen xylobionter Käfer ausgeschlossen werden können.

Eine Nutzung des Geländes durch Fledermäuse als Jagdhabitat ist sehr wahrscheinlich. Die geplanten Veränderungen führen jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen, da es sich nicht um insektenreiche Flächen handelt.

Vorkommen von einzelnen Laubfröschen können dagegen nicht ausgeschlossen werden. Gehölze im Plangebiet können als Sitz- bzw. Rufwarten genutzt werden. Ein potentiell Laichgewässer befindet sich in wenigen hundert Metern Entfernung.

Vogelbrutplätze konnten im Plangebiet nicht mehr festgestellt werden. Brutplätze von Freibrütern in Gehölzen bzw. am Boden unterhalb von Gebüsch können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste konnten einige wenige siedlungstypische Arten beobachtet werden.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Punkt 2.3.6).

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der gleichartigen Vorbelastung des Lebensraumes nicht zu befürchten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangeltungsbereich bleiben erhalten.

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme wurde nach dem Entwurf „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 12/01) erarbeitet.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Planbereich vorhanden:

- Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)
- Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)
- artenreicher Zierrasen (PEG)
- artenarmer Zierrasen (PER)
- Beet (PEB)
- Sportplatz/Tennis (PZO)
- Ferienhausgebiet (Hotel)
- Fußweg (OVD)
- versiegelter Fußweg (OVF)
- Straße (OVL)
- Parkplatz (OVP)

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Das Vorhaben führt zu keinem Verlust von Biotopstrukturen, das ausgewiesene Baufeld im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz wird zurzeit als Tennisplatz genutzt und ist voll versiegelt.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Gemeinde Benz liegt im mittleren Teil der Insel Usedom. An die Gemeindeflur grenzt im Norden der Nepperminer und Balmer See als Buchten des Achterwassers und der Schmollensee, im Osten der Gothensee und im Süden der Kachliner See. Das Gebiet gehört durch sein bewegtes Relief und durch die Binnenseen zu einem der schönsten Landschaftsbilder der Insel Usedom.

Gemäß gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (1996) ist das Vorhabensgebiet in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als sehr hoch eingestuft.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Südlich und westlich grenzen an das Plangebiet Gebäude der Hotelanlage des Golfhotels Balm an. Die Lebensqualität benachbarter Bebauung erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum nicht vor.

Durch die Erweiterung der Hotelanlage werden eine Aufwertung der Tourismus- und Erholungsfunktion und eine Erhöhung der touristischen Attraktivität erwartet.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Nordostteil des Flurstücks 265/11 befindet sich die archäologische Fundstätte Balm Fundplatz Nr. 5, blaues Bodendenkmal. Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal.

Die Fundstätten sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen kann.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen, für wen er die Genehmigung beantragt, und die gemäß § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Durchführung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

2.1.9 Wechselwirkungen

Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden bereits durch die schutzgutbezogene Auswirkungsprognose abgedeckt. Bezogen auf die prognostizierten Auswirkungen ergeben sich wesentliche Wechselwirkungen, insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere.

2.1.10 Störfallschutz

Im Plangeltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung bestehen folgende Schutzgebiete für Natur und Landschaft, deren Schutzbestimmungen zu beachten sind:

- NSG „Inseln Böhmke und Werder“

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 880 m zum NSG.

- NSG „Halbinsel Cosim“

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 170 m zum NSG.

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m zum FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (EU Code DE 2049-302) und in einem Abstand von 150 m zum faktischen Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (EU Code DE 1949-401).

- LSG „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“

Das Vorhabensgebiet liegt im LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

- Naturpark „Insel Usedom“

Das Vorhabensgebiet liegt im Naturpark „Insel Usedom“

- Küstenschutzstreifen nach NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich ca. 150 m vom Küstenbereich des Achterwassers (Gewässer I. Ordnung) entfernt und liegt damit im Küstenschutzstreifen des Balmer Sees.

- Wasserschutzgebiete LWaG

Im Untersuchungsraum bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

- Geotopschutz nach NatSchAG M-V

Das Plangebiet wird durch glaziale Bildungen des Mellenthiner Oses (Geotop Nr. 14054) charakterisiert.

- Denkmale gemäß DSchG M-V

Die Planung berührt das bekannte Bodendenkmal Fundplatz 5 Balm.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o. g. Vorhabens Funde möglich.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.3.1 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

Allgemeine Vorgehensweise

Baubedingte Projektwirkungen
- vorübergehende Störungen für Tiere durch Geräuschemissionen und Erschütterungen durch Baugeräte (Bagger, sonstige Geräte)
- vorübergehender Flächen- und Raumverbrauch durch die Baustelle (Baustelleneinrichtungsf lächen, Lagerflächen für Baumaterial, Baufahrzeuge etc.)
- Bodenverdichtung während des Baustellenbetriebs
- vorübergehende Veränderungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtung und -tätigkeit
- Kollisionsrisiko/Unfälle
Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Beunruhigung von Tierarten durch Lärm, Bewegung, Licht etc. und gebietsbezogenen Verkehr
- Störungen der Tierwelt durch Lärm, Licht und Bewegungsreize im Sondergebiet Hotel durch die vorgesehenen Aufenthaltsnutzungen
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung des Landschaftsbildes

Die möglichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter werden nachfolgend kurz beschrieben.

2.3.2 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Gelände- und Mikroklima reagieren insbesondere auf Veränderungen des Reliefs und der Untergrundbeschaffenheit empfindlich. Es findet keine Neuversiegelung statt. Das ausgewiesene Bau Feld im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz ist bereits vollständig versiegelt (Tennisplatz).

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich bedingt durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase.

Von einer Veränderung der Lufthygiene ist nicht auszugehen.

Durch das Vorhaben 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten, es findet keine Neuversiegelung von Flächen statt.

2.3.3 Schutzgut Boden

Im Zuge des geplanten Vorhabens findet keine Neuversiegelung statt. Das im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz ausgewiesene Bau-
feld mit einer Größe von 728 m² ist bereits vollständig versiegelt und wird derzeit als Tennisplatz
genutzt.

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustel-
leneinrichtungen sowie ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Flächen werden nach
Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut. Entsprechend sind keine nachhaltigen Auswir-
kungen für den Boden zu erwarten, zumal es sich im Vorhabensbereich um bereits weitgehend
anthropogen vorbelastete Böden handelt.

Weiterhin können Verunreinigungen von Böden durch Baustellenverkehr und Maschineneinsatz
auftreten. Das Risiko dieser Beeinträchtigungen kann durch Einhaltung der gängigen Sicher-
heitsvorkehrungen im Baubetrieb weitgehend gemindert werden.

2.3.4 Schutzgut Fläche

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehende Nutzungsausweisung hat keine Auswirkungen
auf das Schutzgut Fläche, da die durch die Ausweisung des Baufeldes in Anspruch genomme-
nen Flächen bereits versiegelt sind.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes.
Da mit der Erschließung des Plangebietes keine Neuversiegelungen von Flächen verbunden
sind, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes auszu-
schließen.

Das Beeinträchtigungsrisiko aus betriebsbedingten Schadstoffemissionen aus dem Verkehr wird
sowohl für das Grundwasser als auch für das Oberflächenwasser des Achterwassers als sehr
gering angesehen bzw. ist nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen der hydrologischen Verhältnisse durch die zeitweise Versiege-
lung von Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenverdichtung sind vorübergehender Art und
können durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Been-
digung der Bauphase weitgehend gemindert werden.

2.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der gleichartigen Vorbelastung des Le-
bensraums nicht zu befürchten. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten
Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbe-
stände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend be-
rücksichtigt:

Rodungen von Gehölzen sind im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen, um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden.

Im Zuge des geplanten Vorhabens sind keine Gehölzrodungen vorgesehen.

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

- **Biologische Vielfalt**

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusammengefasst.

Bezüglich der genetischen Vielfalt ist abzuklären, ob das geplante Vorhaben einen örtlichen Verlust von Varietäten, Kultursorten oder -rassen, Zuchtgut von Kulturpflanzen und/oder domestizierten Tieren und ihren Verwandten, Gene oder Genome von sozialer, wissenschaftlicher oder ökonomischer Bedeutung verursacht.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Auswirkungen auf die genannten Sachverhalte der genetischen Vielfalt.

Bezüglich der Artenvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben einen direkten oder indirekten Verlust einer Artenpopulation verursacht oder ob es zu einer Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung einer Artenpopulation kommt.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da im Untersuchungsraum keine ausschließliche Nutzung bestimmter Artenpopulationen von Pflanzen und Tieren existiert.

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Das Vorhaben führt zu keinem Verlust von Flächen von Biotopstrukturen.

2.3.7 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind prinzipiell durch neue Baumaßnahmen zu erwarten. Die versiegelte Fläche ändert sich jedoch nicht.

Das Einfügen der neuen Bebauung soll auch von der Seeseite gesichert werden.

Die vorgesehene Bebauung für die Betriebswohnung wird so gestaltet, dass eine gute Einpassung in das Landschaftsbild erfolgt. Zur Harmonisierung mit der umgebenden Landschaft sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen. Für das Einfügen der geplanten Bebauung spielt neben dem Schutz des Landschaftsbildes die Möglichkeit des Erhalts von Blickbeziehungen zum Wasser eine wichtige Rolle.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

Durch das Vorhaben entsteht keine Beeinträchtigung des Usedom-Radrundweges. Ein Verlust von landschaftlichen Freiräumen mit potenzieller Erholungseignung ist nicht zu erwarten.

2.3.8 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

Es werden während der Bau- und Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

2.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Stand der Planung ist davon auszugehen, dass im Rahmen erforderlicher Erdabtragsarbeiten bei der Überplanung der Bodendenkmalbereiche und Bodendenkmalverdachtsflächen diese berührt und durch den Eingriff beeinträchtigt werden.

Bei dem Bodendenkmal Balm Fundplatz 5 handelt es sich um ein Bodendenkmal wichtiger kulturhistorischer Bedeutung. Gemäß den Angaben der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde vom 06.06.2018 werden die übermittelten aktenkundigen Bodendenkmale in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Bei den Bodendenkmalen handelt es sich um Bodendenkmale von hoher Bedeutung, deren Veränderung teilweise genehmigt werden kann (§ 7 DSchG M-V), sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

In der Begründung unter Punkt 4.4 Sonstige Angaben werden Aussagen zur Sicherung von Bodendenkmalen getroffen.

2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbe-
reich im Wesentlichen erhalten bleiben.

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die durch das Plangebiet verlaufende Verbindungsstraße bleibt erhalten und ist weiter öffentlich befahrbar. Durch das Vorhaben besteht somit keine Beeinträchtigung des Usedom-Radrundweges.

- Der Waldbestand der Hangkante bleibt erhalten.
- Bei der Gestaltung der Außenanlagen werden landschaftstypische Elemente verwendet.
- Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation, von denen insbesondere Tiere und Pflanzen mit speziellen Lebensraumansprüchen betroffen sein können, werden durch den Erhalt von Gehölzbeständen vermieden.
- Durch die Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudeensembles und die Integration der geplanten Bebauung in das städtebauliche Konzept werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.
- Die Festsetzungen zur Verwendung landschaftstypischer Bauweisen und Materialien unterstützen die Integration der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.
- Der Erhalt der Gehölzprägung des Areals sowie Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung sind geeignete Maßnahmen, das geplante Wohngebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild neu zu gestalten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen.

2.6 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die vorhandene Bebauung, die Möglichkeit zur Optimierung und Ergänzung der touristischen Infrastruktur bieten sich die genannten planungsrechtlichen Festsetzungen an, die hier nicht noch einmal aufgeführt werden sollen. So kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Ziel, eine touristische Entwicklung des Planbereiches durch Schaffung von Betriebswohnungen vorzunehmen, nicht umgesetzt werden. Alternative Standorte stehen im Bereich der Hotelanlage nicht zur Verfügung.

2.7 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB, § 8 Abs.1 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorhandene Bebauung soll durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit für Betriebsangehörige des Hotels erweitert werden.

Das Wohngebäude wird im Bereich des vorhandenen Tennisplatzes errichtet. Neuversiegelungen finden nicht statt.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahme eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen bereits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Durch die Neuanlage bzw. Wiederherstellung artgleicher Strukturen an anderen Stellen im Gemeindegebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens findet keine Neuversiegelung statt. Demzufolge sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora wurde anhand einer Vorortbegehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Zusammenfassung

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz bedingt keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Es ergeben sich keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt. Diese Einschätzung begründet sich folgendermaßen:

Durch die Ausweisung des Baufeldes im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Neuversiegelungen finden nicht statt.

Das Flächenumfeld ist durch die intensive Nutzung (Golfplatz und Hotelanlage) bereits erheblich vorbelastet und kann als relativ unempfindlich eingestuft werden.

Durch die geplante Bebauung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Hotelanlage.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 6 Abs. 5 BauGB**



Stand: 11.02.2019

Inhaltsverzeichnis zur zusammenfassenden Erklärung

Thema	Seite
1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
3 Wahl der Planungslösung	7

Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen, den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zur Wahl der Planungslösung nach § 6 Abs. 5 BauGB

1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wird auf Grund der Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz erforderlich. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehene bauliche Maßnahme befinden sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Benz nicht mehr mit den im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Darstellungen in Übereinstimmung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung zur Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“ gemäß § 10 BauNVO.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Für die Umsetzung des Vorhabens wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 verbindliches Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter des Golfhotels Balm geschaffen.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird die Festlegung zur Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ nach § 11 BauNVO getroffen.

In das Änderungsverfahren der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz ist gleichzeitig die nördliche Teilfläche aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz einzubeziehen. Hier war zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der Geringfügigkeit der Größe der nördlichen Teilfläche auf ein separates Änderungsverfahren verzichtet worden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betroffene Teilfläche aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Die geänderte Nutzungsart wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung im ausgewiesenen Änderungsbereich. Die gemeindlichen Zielsetzungen werden in Übereinstimmung mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung gebracht.

Der Teilbereich aus der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 grenzt unmittelbar im Norden an den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Die Umgriffe der beiden genannten Bebauungspläne bilden den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Balm der Gemeinde Benz.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz vorgenommen.

Der sich ständig verändernde Bedarf an touristischen Angeboten sowie das wachsende Interesse am Golfsport forderten am bestehenden Standort des Golfhotels Balm in den vergangenen Jahren Erweiterungen der Beherbergungseinrichtungen zur qualitativen und quantitativen Aufwertung des vorhandenen Angebotes.

Das Erlebnis Golf- und Landurlaub soll für die Touristen weiter ausgebaut werden. Zur Verbesserung des Service ist auch die Schaffung bezahlbarer Unterbringungsmöglichkeiten für das Personal notwendig.

Seitens des Golfhotels Balm besteht das dringende Erfordernis, eine Fläche für die Errichtung eines Gebäudes für Betriebswohnungen auszuweisen. Dazu soll die Fläche, auf der sich zurzeit der Tennisplatz befindet, genutzt werden. Tennis wird nicht mehr in dem Umfang wie vor einigen Jahren gespielt, so dass der Tennisplatz überwiegend ungenutzt ist.

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll ein Gebäude mit einer Wohneinheit für das Personal des Golfhotels Balm errichtet werden.

Mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung der geplanten Bebauung wird eine geordnete Entwicklung im Ortsteil Balm gesichert.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes wurden insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die Belange wurden im Umweltbericht untersucht und dargestellt.

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

Im Plangeltungsbereich und dessen näherer Umgebung befindet sich das Naturschutzgebiet „Inseln Böhmke und Werder“. Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 880 m zum Naturschutzgebiet „Halbinsel Cosim“ und in einem Abstand von ca. 170 m zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete.

In einem Abstand von circa 150 m liegt das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (EU Code DE 2049-302) und in einem Abstand von 150 m zum faktischen Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (EU Code DE 1949-401).

Im Nordostteil des Flurstücks 265/11 befindet sich die archäologische Fundstätte Balm Fundplatz Nr. 5, blaues Bodendenkmal. Bei dem Bodendenkmal Balm Fundplatz 5 handelt es sich um ein Bodendenkmal wichtiger kulturhistorischer Bedeutung. Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen weitestgehend erhalten.

Im Zuge des geplanten Vorhabens findet keine Neuversiegelung statt. Das im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz ausgewiesene Bau-
feld mit einer Größe von 728 m² ist bereits vollständig versiegelt und wird derzeit als Tennisplatz genutzt.

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustelleneinrichtungen sowie ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut. Entsprechend sind keine nachhaltigen Auswirkungen für den Boden zu erwarten, zumal es sich im Vorhabenbereich um bereits weitgehend anthropogen vorbelastete Böden handelt.

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes. Da mit der Erschließung des Plangebietes keine Neuversiegelungen von Flächen verbunden sind, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes auszuschließen.

Baubedingte Beeinträchtigungen der hydrologischen Verhältnisse durch die zeitweise Versiegelung von Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenverdichtung sind vorübergehender Art und können durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Beendigung der Bauphase weitgehend gemindert werden.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da im Untersuchungsraum keine ausschließliche Nutzung bestimmter Artenpopulationen von Pflanzen und Tieren existiert.

Das Vorhaben führt zu keinem Verlust von Flächen von Biotopstrukturen.

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind prinzipiell durch neue Baumaßnahmen zu erwarten. Die versiegelte Fläche ändert sich jedoch nicht.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

Durch das Vorhaben entsteht keine Beeinträchtigung des Usedom-Radrundweges. Ein Verlust von landschaftlichen Freiräumen mit potenzieller Erholungseignung ist nicht zu erwarten.

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der gleichartigen Vorbelastung des Lebensraums nicht zu befürchten. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Durch das Vorhaben werden gesetzlich geschützte Biotope nicht beansprucht und verändert.

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen sind während der Bauphase zu verzeichnen und haben ausschließlich temporären Charakter.

Es werden während der Bau- und Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im September 2017 aufgestellt. Der Fachbeitrag wurde im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz berücksichtigt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird als gutachterliches Fazit festgestellt, dass bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

Eine umfassende Untersuchung und Bewertung der auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einwirkenden Belange und die Hinweise und Anmerkungen in den abgegebenen Stellungnahmen haben zu einer Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz geführt.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wurden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein.

4 Nachbargemeinden gaben ihre Stellungnahme ab.

• Öffentlichkeitsbeteiligung

• Behörden- und Trägerbeteiligung

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz wurden die nachfolgenden Angaben, Ergänzungen und Hinweise in die Begründung (Teil 1 und Teil 2) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz aufgenommen.

- Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern mit Hinweisen zum Vorkommen von Festpunkten des amtlich geodätischen Grundlagentznetzes und zur Berücksichtigung von Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte,
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit Hinweisen der einzelnen Fachbehörden:
 - Sachbereich Bauleitplanung mit dem Hinweis, dass die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigungspflicht unterliegt, und Hinweisen zu den Rechtsgrundlagen,
 - Sachbereich Bodendenkmalpflege mit dem Hinweis zur archäologischen Fundstätte – Gemarkung Balm – Fundplatz Nr. 5,
 - Sachgebiet Bauordnung mit Hinweisen zur Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes/Feuerwehrplan,
 - Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zur Verkehrsführung,

- Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen,
- Belange der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern zum gesetzlich geforderten Abstand von baulichen Anlagen zum Wald,
- Belange der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH zum Leitungsbestand,
- Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern mit Hinweisen zu möglichen Munitionsfunden und allgemeinen Pflichten des Bauherrn,
- Belange des Amtes Usedom-Süd, Ordnungsamt mit Angaben zur Löschwasserversorgung.

3 Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 beschlossen, die 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in Verbindung mit der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz durchzuführen.

Um sicherzustellen, dass die Entwicklung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Benz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan erfolgen kann, ist eine Änderung der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Art der Bodennutzung erforderlich.

Ziel ist es, mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz für einen Teilbereich eine geänderte Art der baulichen Nutzung vorzugeben.

Mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Gebäudes für Betriebsangehörige wird eine langfristige Entwicklung im Ort Benz planungsrechtlich vorbereitet.

Mit der vorgesehenen Errichtung des Gebäudes für die Betriebswohnung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Grundsatz, dass mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen ist und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, wurde bei der Planung berücksichtigt.

Die Fläche des geplanten Baufeldes ist bereits durch den vorhandenen Tennisplatz des Golfhotels stark anthropogen beeinflusst, sodass der Eingriff in den Naturhaushalt geringgehalten wird.

In der Bestandserfassung des Umweltberichtes werden die Umweltaspekte für das Plangebiet ermittelt, beschrieben und bewertet. Das geschieht im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz.

Gemäß § 1 a BauGB, § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorhandene Bebauung soll durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit für Betriebsangehörige des Hotels erweitert werden.

Das Wohngebäude wird im Bereich des vorhandenen Tennisplatzes errichtet. Im Zuge des geplanten Bauvorhabens findet keine Neuversiegelung statt. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz bedingt keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Demzufolge sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es ergeben sich keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt. Diese Einschätzung begründet sich folgendermaßen:

Durch die Ausweisung des Baufeldes im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Balm Nord“ der Gemeinde Benz werden bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Neuversiegelungen finden nicht statt.

Das Flächenumfeld ist durch die intensive Nutzung (Golfplatz und Hotelanlage) bereits erheblich vorbelastet und kann als relativ unempfindlich eingestuft werden.

Durch die geplante Bebauung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Hotelanlage.

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung, die Möglichkeit zur Optimierung und Ergänzung der touristischen Infrastruktur werden im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. So kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Ziel, eine touristische Entwicklung des Planbereiches durch Schaffung von Betriebswohnungen vorzunehmen, nicht umgesetzt werden. Alternative Standorte stehen im Bereich der Hotelanlage nicht zur Verfügung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Ergebnis der Umweltprüfung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Benz, ..18.02.2019


Der Bürgermeister

