

GEMEINDE BENZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

**„Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“
im Ortsteil Benz**



SATZUNGSFASSUNG VON 06-2018



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 12
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 7
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	10 - 11
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	11 - 12
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	13 - 32
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	13 - 24
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	13 - 14
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14 - 16
2.1.2.1 Grundflächenzahl	14 - 15
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	15 - 16
2.1.3 Bauweise	16
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16 - 17
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	17 - 18
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	18
2.1.7 Nebenanlagen	18 - 19
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
2.1.9 Verkehrsflächen	19 - 20
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	20
2.1.11 Grünflächen	20
2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21 - 23
2.1.13 Leitungsrechte	23 - 24

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	24 - 27
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	25 - 26
2.2.1.1 Fassaden	25
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	25 - 26
2.2.1.3 Hinweisschilder	26
2.2.2 Einfriedungen	27
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	27
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	27
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	28 - 29
2.4 Hinweise	30 - 32
2.4.1 Denkmalschutz	30 - 31
2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz	31
2.4.3 Belange des Immissionsschutzes	31 - 32
3.0 ERSCHLIESSUNG	32 - 40
3.1 Verkehr	32 - 35
3.2 Ver- und Entsorgung	35 - 40
4.0 FLÄCHENBILANZ	40
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	40 - 46
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	41
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	41
5.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	42 - 45
5.4 Kompensationsmaßnahmen	45 - 46
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	47 - 53

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 37

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Benz mit den Ortsteilen Benz, Labömitz, Stoben, Reetzow, Neppermin und Balm ist ein beliebter Wohnstandort der Insel Usedom.

Um den individuellen Anfragen von Bürgern zum Erwerb von Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, hat die Gemeinde Benz in den zurückliegenden Jahren Bebauungspläne sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen für die einzelnen Ortsteile aufgestellt.

Die mit den Bauleitplanungen eröffneten Entwicklungsmöglichkeiten sind fast vollständig ausgeschöpft.

Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum von 2013 bis 2017 wie folgt:

08.11.2013 1.012 EW

08.11.2014 1.005 EW

08.11.2015 1.008 EW

08.11.2016 1.009 EW

08.11.2017 1.037 EW

Als ein Beitrag zur langfristigen Stabilisierung der Bevölkerungszahlen möchte die Gemeinde Benz daher ein neues Ansiedlungsangebot im Ortsteil Benz unterbreiten.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ im Ortsteil Benz ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz in der Fassung der 2., 3., 6. und 7. Änderung bereits als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauGB ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 kann eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen werden.

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es ist die Ausweisung von maximal 10 Grundstücken zur Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet ist von allen Seiten von vornehmlich eingeschossiger Wohnbebauung begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Ortsbild einfügen kann.

Aufgrund der innerörtlichen Lage liegen alle erforderlichen Medien am Plangebiet an, so dass von einem durchschnittlichen Aufwand für die innere Erschließung auszugehen ist.

Es steht ein Vorhabenträger bereit, der alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung des Plangebietes anfallenden Kosten übernimmt, so dass von einer zeitnahen Bereitstellung des Baulandes auszugehen ist.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Im Zusammenhang mit der Planaufstellung werden auch die gemeindlichen verkehrlichen Belange im Bereich der Aufweitung an der Fritz - Behn - Straße berücksichtigt.

Der Vorhabenträger wird entsprechend den Vorgaben der Gemeinde die Gestaltung des öffentlichen Platzes realisieren.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Benz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Geographisch liegt die Gemeinde Benz auf der Insel Usedom.

Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Usedom Süd mit Sitz in der Stadt Usedom.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Benz, Labömitz, Stoben, Reetzow, Neppermin und Balm.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Benz südlich der Fritz - Behn - Straße.

Es wird im Westen, Süden und Osten durch Wohnbebauung sowie im Norden durch die Fritz - Behn - Straße begrenzt.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Benz
Flur	3
Flurstücke	184 teilweise, 278 und 411 teilweise (Fritz - Behn - Straße einschl. Aufweitung und Parkplätze) sowie 395 teilweise, 396 und 397/3 (geplante Baugrundstücke einschl. privater Planstraßen)

Im Aufstellungsbeschluss vom 01-03-2011 ist als Geltungsbereich das Flurstück 616 in der Flur 1, Gemarkung Benz angegeben. Gemäß Vorentwurf von 04-2013 wurden zusätzlich die Flurstücke 489/4 und 749 teilweise (öffentliche Verkehrsflächen) in der Flur 1, Gemarkung Benz einbezogen.

Zwischenzeitlich ist eine Flurneuordnung erfolgt.

Bei den vormaligen Flurstücken 616, 489/4 und 749 handelt es sich um die nach Flurneuordnung gültigen Flurstücke 396, 278 und 184 in der Flur 3, Gemarkung Benz.

Gemäß dem Fortführungsbeschluss der Gemeindevertretung Benz vom 14.12.2016 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 zusätzlich eine Teilfläche aus Flurstück 395 sowie das Flurstück 397/3 (vormals Flurstück 397) einbezogen.

Eine Teilfläche des privaten Grundstückes 411 wird einbezogen, um im Rahmen der Gestaltung der Aufweitung der Fritz - Behn - Straße die Ausweisung von privaten Parkplätzen für die Pension „Schwalbennest“ zu regeln.

Gebietsbezeichnung

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die Gebietsbezeichnung *Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“* um die Worte **im Ortsteil Benz** ergänzt, um eine bessere Anstoßwirkung für die Behörden und die Öffentlichkeit zu erzielen.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 7.325 m².

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 07 - 2015/Aktualisierung 10-2017 verfasst.

Eigentumsverhältnisse/Vorhabenträger

Die Flurstücke 184 und 278 sind Eigentum der Gemeinde Benz.

Die Flurstücke 395, 396, 397/3 und 411 sind Privateigentum.

Als Vorhabenträger für die Bauleitplanung und Erschließung des Plangebietes tritt Herr Armin Görs, wohnhaft in 17506 Gützkow, Zum Kosenowsee 7, ein.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet wird von der Fritz - Behn - Straße aus erschlossen. Im Geltungsbereich befindet sich der entlang der Straße führende Gehweg, der mit einem Pflasterbelag befestigt ist. Es schließt sich eine größere unbefestigte Aufweitung an. Begrenzt wird diese südlich von einem Nadelgehölz, vorrangig mit Fichten und Kiefern im Bestand, das weit in den Platzbereich hineinreicht. Das östlich in das Plangebiet einbezogene Flurstück 441, auf dem private Stellplätze angeordnet werden, weist eine vollständige Bepflanzung mit Fichten auf.

Der für eine Wohnbebauung geplante nördliche Bereich des Plangebietes wird von ruderalen Hochstaudenfluren geprägt. Vergleichsweise zu den Bestandsaufnahmen im Juni des Jahres 2014 zeigte sich bei den aktuellen Kartierungen im August des Jahres 2017 eine zunehmende Ruderalisierung des Vegetationsbestandes. Die vormals festgestellten Vegetationen wurden von ehemaligen gärtnerischen Nutzungen geprägt. Nunmehr haben sich ruderale Hochstaudenfluren sowie stellenweise Kriechrasenvegetationen entwickelt, die die ursprünglich vorgefundenen Vegetationen überformen. Kleinere eingestreute Gehölze haben sich zu flächenhaften Gehölzbeständen entwickelt. Auch dominante, nicht heimische Arten, wie der Japanische Staudenknöterich, haben sich insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes ausprägen können.

Der südliche Teil des Flurstücks 396 weist eine zunehmende Sukzession von Eichen, Birken, Pappeln und Ahorn auf. Hier haben sich die ehemaligen Gehölzinitiale zu einer kompakten Gehölzfläche entwickeln können.

Das Flurstück 397/3 lässt Vegetationsstrukturen einer ehemaligen gärtnerischen Nutzung erkennen. Hier befinden sich einzelne Obstbaumbestände und Heckenstrukturen. Es haben sich vorrangig grasartige Vegetationen entwickelt, die in zunehmendem Maße ruderalisieren. Die nördliche und östliche Begrenzung des Flurstücks stellen Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten dar.

Westlich und weiter in den Norden führend wurden an der Grundstücksgrenze Fichtenhecken gepflanzt. Einige Fichten entsprechen den Parametern eines gesetzlich geschützten Baumes gemäß § 18 NatSchAG M-V und wurden demzufolge differenziert in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Bäume weisen teilweise bereits lichte und geschädigte Kronen auf.

Das Flurstück 395 weist aktuell siedlungstypische Nutzungen und Vegetationsbestände auf. Es dominieren intensiv gepflegte Rasenflächen mit eingestreuten Obstbäumen. An der Grundstücksgrenze wurden Fichtenhecken gepflanzt, die sich als kompakte Gehölzstrukturen darstellen. Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorgefunden.

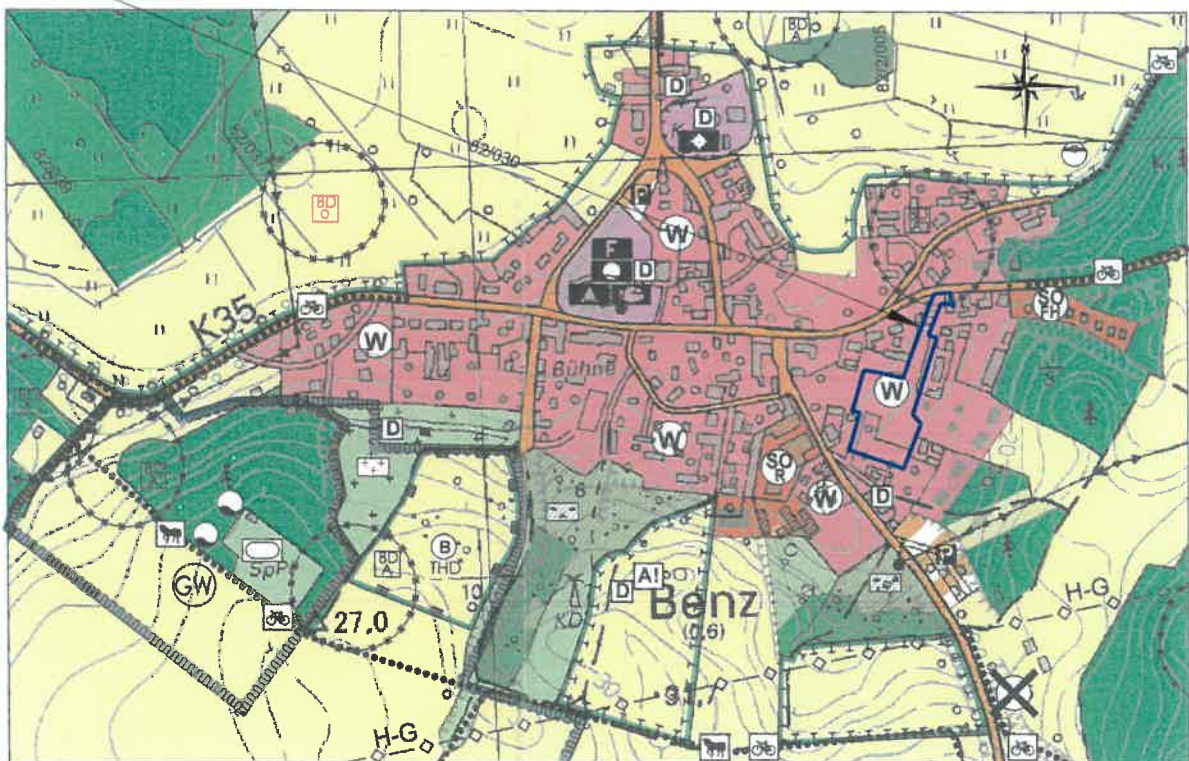
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i.d.F. der 2., 3., 6. und 7. Änderung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauGB ausgewiesen.

Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16



Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Benz liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Benz hat sich gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP am Eigenbedarf zu orientieren.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.04.2011 (zur Planungsanzeige), vom 29.05.2013 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und vom 09.03.2018 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald von 03-2011 (Einzelstellungnahmen der Sachbereiche zur Planungsanzeige) und vom 10.06.2013 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung grundsätzlich mitgetragen.

Zu den Entwurfsunterlagen wird eine aktuelle Stellungnahme v. g. Behörden eingeholt.

- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden entsprechend den von der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgegebenen Stellungnahmen sowie den geltenden gesetzlichen Vorgaben in der Planaufstellung berücksichtigt:

- Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

- Die Planung wurde nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Der **Umweltbericht (Teil II der Begründung)** enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden sowie Biologische Vielfalt Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können.

Gesetzlich geschützte Biotop werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Es wurde eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** erstellt.

Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen Eingriffe in einer Größenordnung von **8.714 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) zu erwarten sind, die eine entsprechende Kompensation erforderlich machen.

Der Kompensationsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Der Vorhabenträger hat sich für die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (VR-022) entschieden, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet. Nach erfolgter Ablösung der Ökopunkte wurde ein Abbuchungsprotokoll erstellt und dieses als Anhang dem Städtebaulichen Vertrag beigelegt.

- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, ist die Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (bauzeitliche Regelungen, Errichten von Amphibienschutzzäunen um die Baugruben herum zu Zeiten der Amphibien-Wanderung) erforderlich.

- Im Plangebiet befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand. Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist der Erhalt der Bäume nicht möglich. Die Fällung der Bäume bedingt Ersatzpflanzungen nach dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V. Ein Teil der Ersatzpflanzungen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Für 7 Bäume wird eine Ersatzzahlung an die zuständige Naturschutzbehörde geleistet.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und
 - Eignungsgebieten Windenergieanlagen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 16:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **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 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 05.2016 (GVOB. M-V S. 258)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOB. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Danach ist entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Benz hat am **01.03.2011** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 16.03.2011 bekanntgemacht.
- Am **15.11.2012** wurde durch die Gemeindevertretung Benz ein **Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses** zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ gefasst.
Dieser beinhaltete die Reduzierung des Geltungsbereiches um ein bereits bebautes Wohngrundstück (alt Teilfläche aus Flurstück 616 - neu Flurstück 410)
Der Änderungsbeschluss wurde am 19.12.2012 im „Usedomer Amtsblatt“ bekanntgemacht.

- Mit Schreiben vom **11.03.2011** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.
- Auf der Grundlage eines Vorentwurfes von 04-2013 wurde eine vorgezogene Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vorgenommen.
- Im Jahr 2016 wurde das Verfahren durch den Beschluss der Gemeindevertretung Benz vom **14.12.2016** zur **Fortführung des Aufstellungsverfahrens** zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz - Behn - Straße“ wieder aufgenommen.
Der Fortführungsbeschluss beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 um Teilflächen der Flurstücke 395 und 397/3, Flur 3, Gemarkung Benz.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer Gemeindevertretersitzung durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung werden dargelegt.
- Die Gemeindevertretung Benz hat am **30.01.2018** den **Planentwurf von 11-2017** befürwortet und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Die Entwurfsunterlagen wurden vom **05.03.2018 bis zum 13.04.2018** öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen waren.
- Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 16 aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gebietstyp Reines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.

(1)

Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

(2)

Gemäß § 3 (2) BauNVO sind zulässig:

- 1. Wohngebäude und*
- 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

(3)

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) 1. und 2. BauNVO.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

(4)

Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Entsprechend der vorliegenden Planung sollen noch nicht bebaute Grundstücke südlich der Fritz - Behn - Straße als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt und damit eine innerörtliche Standortreserve erschlossen werden.

Die Erschließung des Plangebietes wird über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt über die Fritz - Behn - Straße gesichert.

Zur inneren Erschließung werden die Planstraßen 1 und 2 angelegt.

Geplant ist die Bildung von maximal 10 Wohngrundstücken mit jeweils mindestens 400 m² Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes wird daher mit maximal 10 Wohneinheiten prognostiziert.

Es werden ausdrücklich nur Dauerwohnungen zugelassen. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung, z. B. in Form einer kleinen privaten Einrichtung (Tagesmutter), denkbar.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO, z. B. zur Errichtung von Läden und kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, werden nicht zugelassen, um mögliche Störquellen für die angestrebte Wohnruhe zu minimieren.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater u.a.m.) sollen zugelassen werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Reine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet, zulässig sind.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Laut § 8 (2) Satz 2 Landesbauordnung M-V gilt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes kann verzichtet werden, da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz zur Mitnutzung zur Verfügung steht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

2.1.2.1 Grundflächenzahl **(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl* (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke von 400 m² angewendet werden soll.

Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,4 werden somit zugelassen.

Dies lässt bei einer GRZ von 0,4 z. B. bei einer Grundstücksfläche von 400 m² eine zulässige Überbauung von maximal 160 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um 80 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitzurechnen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurden gemäß § 16 (2) 3. und 4. BauNVO die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss (I), die Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahn SH über OK FB mit 0,50 m und die Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden GH über OK FF mit 9,00 m als Obergrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe wurden entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge getroffen.

Für die Gebäudehöhe konnte kein einheitlicher Bezug über NHN gewählt werden, da aufgrund der unterschiedlichen topographischen Verhältnisse eine Anpassung des jeweiligen Wohngebäudes an die bestehenden Geländehöhen erforderlich wird.

Durch die Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe von 0,50 m wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der Anbindung an die Verkehrsflächen, so optimal wie möglich den vorhandenen Geländebedingungen angepasst werden.

Die Sockelhöhe und die Gebäudehöhe werden zur Klarstellung der Bezugspunkte im Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 7 wie folgt definiert.

Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmittle - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante.

2.1.3 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die *offene Bauweise* gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sollen *ausschließlich Einzelhäuser* zugelassen werden.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Untersetzt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

(1)

Die Wohngebäude sind parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten.

(2)

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3)

Carports und Garagen sowie oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen Planstraße 1 und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung beitragen, dass die Wohngebäude parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen gemäß Absatz (2) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherren Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß Absatz (3) wird für erforderlich erachtet, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)

Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 400 m² festgesetzt.

(2)

Je Einzelgrundstück ist maximal ein Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzung der Mindestgrößen für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellierung werden Parzellengrößen zwischen 426 m² und 922 m² vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich an der Nachfrage und dienen der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet.

Die Festsetzungen werden durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.
(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Reinen Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zulässig sind.

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da auf den Grundstücken eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann. Zudem sind Tiefgaragen ortsuntypisch und aus gestalterischen Gründen auszuschließen.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc. werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) untersetzen diese Regelung.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 10 Dauerwohneinheiten.

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

Bereich an der Fritz - Behn - Straße

- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt für den Ein- und Ausfahrtsbereich für das Plangebiet und für die vorhandenen Anlieger
- Festlegung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt zur Fritz - Behn - Straße im Anschluss an die Parkplätze (Planzeichen 6.4 der PlanzV)

- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg an der Fritz - Behn - Straße
- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze für die Pension „Schwalbennest“
- Abgrenzung der Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung durch eine Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanzV)

Erschließung der Wohngrundstücke über die Planstraßen 1 und 2

- private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt
- Abgrenzung der Planstraßen 1 und 2 aufgrund der unterschiedlichen Ausbaubreite durch eine Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanzV)

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurden die vorgeschriebenen Querschnitte für die Anlage der Planstraßen 1 und 2 ausgewiesen.

Detaillierte Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Pläne liegen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der geplanten Wohngrundstücke im öffentlichen Bereich an der Fritz - Behn - Straße.

Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanzV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Südlich der Fritz-Behn-Straße ist mittig der geplanten Verkehrsfläche die Anordnung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün vorgesehen. Die Begrünung sollte mit Gräsern, Stauden oder Bodendeckern erfolgen, die einen geringen Pflegeaufwand erfordern und den zu erwartenden natürlichen Belastungen als Straßenbegleitgrün entsprechen, jedoch eine besondere ästhetische und raumbildende Wirkung haben.

Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch mit Bodendeckern, Gräsern und Stauden zu begrünen.

2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie den Ausgleich des Verlustes von geschützten Baumbeständen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Begründung:

In den geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)

Auf den Parzellen 2 und 3 ist je ein Baum gemäß der Artenauswahl der Artenliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(3)

Auf der Parzelle 5 ist zusätzlich zu der Baumpflanzung entlang der Planstraße 1 auf dem Privatgrundstück ein weiterer Baum gemäß der Artenauswahl der Artenliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit der Umsetzung der Planinhalte sind Fällungen von gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sowie von Einzelbäumen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geschützt sind, unumgänglich. Dieses macht Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Ersatzpflanzungen sollen auf den Privatgrundstücken und entlang der Planstraße gepflanzt werden. Um eine Gleichverteilung zu sichern, werden die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen entlang der Planstraße, die gleichfalls auf Privatgrundstücken umgesetzt werden sollen, festgesetzt.

Um als Ersatzpflanzungen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass anerkannt zu werden, sind die Baumpflanzungen in der erforderlichen Pflanzqualität umzusetzen. Die Artenauswahl berücksichtigt neben naturschutzfachlichen auch gestalterische Wirkungen der geplanten Bäume.

(4)

An den entlang der Planstraße 1 festgesetzten Standorten sind auf den Privatgrundstücken Bäume der Baumart Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 3 m verschoben werden.

Begründung:

Um die lineare Straßenführung zu unterstreichen und eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, ist die Pflanzung einer Baumreihe östlich der Straße sowie teilweise westlich auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Als zu pflanzende Baumart ist die Chinesische Wildbirne vorgesehen, die eine schmale pyramidale Krone aufweist. Neben einem besonderen Blütenbild im Frühjahr kann der Baum auch zur Fruchtbildung neigen.

(5)

Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12 m² aufzuweisen. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Sicherung offener Vegetationsflächen im Bereich der Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

2.1.13 Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht (L) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung mit Stellungnahme vom 23.03.2017 mitgeteilt, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 auch die Anschlusssituation der anliegenden Grundstücke betrachtet werden muss.

Aufgrund der Bestandsituation auf den östlich angrenzenden Flurstücken 402 und 406 wird für eine ggfs. notwendige Neuordnung von Leitungsbestand von der Wendeanlage im Plangebiet über Parzelle 6 ein 3 m breiter Streifen als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ festgesetzt.

Hierzu werden mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ noch die erforderlichen Abstimmungen durchgeführt.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Das Plangebiet ist durch die von allen Seiten umgebende Wohnbebauung vorgeprägt.

Bei der Festsetzung der Gestaltungsvorschriften wurde die Bestandsituation berücksichtigt und Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsbild und eine städtebauliche Aufwertung des Ortes gewährleisten.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bietet daher die Möglichkeit einer homogenen Gesamtgestaltung.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in den Text (Teil B) unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes bewirken.

Gleichzeitig sollen den Bauherren und Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufgezeigt werden. Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- *glatte und feinstrukturierte Flächen,*
- *Sichtmauerwerk,*
- *auf maximal 40 % der Fassadenflächen Naturholzverkleidungen und*
- *durchsichtige Materialien.*

Mit diesen Vorschriften sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlenhäuser) ausgeschlossen werden, die dem ortstypischen Baustil entgegenstehen.

Reglementierungen für Carports und Nebengebäude sollen nicht erfolgen, da es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone sind für die Wohngebäude *Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 32° und 49°* zulässig.

Mit den Regelungen zu den Dachformen und Dachneigungen i. V. m. der Obergrenze von einem Vollgeschoss und der Gebäudehöhe wird die Einfügung der geplanten Bebauung in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sichergestellt.

Entsprechend Text (Teil B) II. 1.2 sollen die Festsetzungen nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt.

Die Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude wurden getroffen, um den sekundären Charakter der baulichen Anlagen gegenüber der Wohnbebauung zu gewährleisten.

1.2 Dachformen und Dachneigung

(1)

Die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

(2)

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

Für Dacheindeckungen wird gemäß Text (Teil B) II. 1.3 festgesetzt:

1.3 Dacheindeckung

(1)

Für die Wohngebäude und Garagen sind ausschließlich zulässig:

- *Hartbedachung, rot bis braun und anthrazit,*
- *durchsichtige Materialien für Anbauten und Wintergärten und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

(2)

Eindeckungen mit Kunstrohr sind unzulässig.

Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab und berücksichtigen die angedachten Grundstücksgrößen. Weichbedachung mit Rohr ist somit nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von durchsichtigen Materialien wie Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.

Kunstrohr soll aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden.

2.2.1.3 Hinweisschilder

In Reinen Wohngebieten darf gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

Werbeanlagen sind somit in Reinen Wohngebieten unzulässig.

Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Freiberufler zulässig sein sollen, werden im Text (Teil B) II. 1.4 Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern getroffen.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Hinweisschilder auf Dächern zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird für die freiberuflichen Nutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes beeinträchtigen könnten.

(1)

Hinweisschilder sind nur für die gemäß § 13 BauNVO in Reinen Wohngebieten zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt.

Sie sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2)

Die Hinweisschilder dürfen nur

- *flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder*
- *als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.*

2.2.2 Einfriedungen **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

(1)

Für die Grundstückseinfriedungen zu den privaten Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Feldsteinmauern sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(2)

Holz- und Betonpalisaden oder mit Natursteinen verfüllte Gabionen sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung von Böschungen erforderlich ist.

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen wurden auf die den privaten Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten begrenzt.

Die Regelung gemäß Absatz (1) wird als ausreichend erachtet, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Die Festsetzung gemäß Absatz (2) berücksichtigt die durch die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes ggfs. erforderlichen Maßnahmen zur Geländestabilisierung.

2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes zu verhindern.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten **(§ 84 LBauO M-V)**

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. (2.2.1 - 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahme können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Reptilien und Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen und zusätzlich auf Fledermäuse beziehen. Die Kartierungen zur Fauna erfolgten im Mai bis August des Jahres 2015 und erneut im März 2017.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen gelangen Sichtbeobachtungen bzw. Funde des **Moorfrosches**, des **Grasfrosches** und des **Teichmolches**. Aufgrund des vorgefundenen Teichmolches sind Vorkommen des **Kammolches** wahrscheinlich. In einem benachbarten Erdkeller wurden im Winter Kammolche festgestellt.

Es handelt sich bei den Amphibien-Habitaten des Plangebietes um terrestrische Teilhabitate. Laichgewässer befinden sich nicht im und im Umfeld zum Plangebiet.

Reptilien wurden im Zuge der Kartierungen nicht vorgefunden. Auch die das Plangebiet umgebenden Flächen sind als Lebensräume für Reptilien nicht geeignet.

Potentielle **Fledermausquartiere** in Gebäuden bzw. in Höhlungen von Baumbeständen wurden im Plangebiet nicht bestätigt. Das Plangebiet ist jedoch als Jagdhabitat für verschiedene weitverbreitete Fledermausarten geeignet. Es wurden mittels Lautanalyse Fledermausarten nachgewiesen, die auch im Siedlungsbereich nicht selten sind, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Populationen im Zuge der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten sind.

Im Umfeld des Plangebietes (Kirche) sind Koloniequartiere der Breitflügel-, Fransen- und der Mückenfledermaus sowie des Braunen Langohrs bekannt.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind als Nahrungs- und Brutquartiere für Vögel geeignet, wobei jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahmen keine Brutplätze vorgefunden wurden. Es besteht der Verdacht auf einen Brutplatz des Zaunkönigs im Bereich der Plangebietsgrenze.

Die Gehölzflächen sind jedoch potentielle Nist- und Brutplatzhabitats, so dass jederzeit ein Nistgeschehen möglich ist. Um Tötungen und Schädigungen von gebüsch- und freibrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sind erforderlich und wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ festgesetzt:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Der Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen sind ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Die bauzeitlichen Regelungen berücksichtigen den Schutz von Vögeln und Laubfröschen. Die Gehölze sind umgehend zu entfernen oder zu schreddern und dürfen nicht im Plangebiet zwischengelagert werden.

(3)

Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, d.h. im Zeitraum September/ Oktober sowie März/ April sind um die Baugruben Amphibienschutzzäune zu errichten.

(4)

Um ggf. in der Vegetation überwinternde Amphibien zu schützen, sind Arbeiten, die die Bodenvegetation betreffen (Aufschüttungen, Planierungen), nur im Zeitraum 1. April bis 30. September zulässig.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

2.4 Hinweise

2.4.1 Denkmalschutz

Entsprechend der vorgezogenen Beteiligung teilten das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.06.2014 und die untere Denkmalschutzbehörde mit den Schreiben vom 23.03.2011 und 10.06.2013 Folgendes mit:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt „1. Denkmalschutz“ folgende Vermerke aufgenommen:

(1)

Baudenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmalschutz

(2.1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2.2)

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

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 gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

Zusätzlich wurde im Städtebaulichen Vertrag auf die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz sowie außerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gemäß der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL).

Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km zur Ostseeküste und ca. 2 km zum Balmer See.

Anhand des amtlichen Lage- und Höhenplanes liegt das Plangebiet auf einem Höhenniveau zwischen 6 m und 10 m über NHN.

Eine Hochwassergefährdung für das Plangebiet ist aufgrund der Entfernungen zu den benannten Gewässern und unter Berücksichtigung der Bemessungshochwasser nicht erkennbar.

2.4.3 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet. Die Baugrundstücke sind in alle Himmelsrichtungen durch kleinteilige Wohnbebauung begrenzt.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt ist nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit besitzen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

	DIN 18005	16. BImSchV
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	40 dB(A)	bzw. 49 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	50 dB(A)	bzw. 59 dB(A)

Aufgrund der angedachten Kapazitäten von maximal 10 Wohneinheiten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Die Zu- und Abfahrt für das Plangebiet ist über die Fritz - Behn - Straße festgelegt.

Die inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen 1 und 2) sind als Wohnanliegerwege vorgesehen und werden mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Während der Bauphase ist durch den Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Mit der Gemeinde Benz sind im Rahmen des Bauanlaufes die notwendigen Detailabsprachen durchzuführen.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Äußere Erschließung

Der Ortsteil Benz befindet sich östlich der Bundesstraße 111 und nördlich der Bundesstraße 110. Die Anbindung an die Bundesstraßen ist über die Kreisstraßen 35, 37 und 39 gewährleistet.

Die Kreisstraße 35 innerhalb der Ortsdurchfahrt Benz wird als Fritz - Behn - Straße bezeichnet.

Innere Erschließung

- Öffentlicher Bereich an der Fritz - Behn - Straße

Die Gemeinde Benz hat bereits in einem frühen Stadium der Planung in Abstimmung mit den Behörden Festlegungen zur Erschließung des Plangebietes getroffen.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist von Norden über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die Fritz - Behn - Straße vorgesehen.

Eine Durchfahrt nach Süden mit Anbindung an die Labömitzer Straße (Kreisstraße 37) wurde ausgeschlossen. Damit wird für das geplante Wohngebiet die Verkehrsberuhigung sichergestellt und für die Anwohner zusätzliche Belastungen durch die Neuansiedlung vermieden.

Die platzartige Aufweitung an der Fritz - Behn - Straße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 einbezogen, um die Erschließung des Plangebietes zu regeln und die bestehende verkehrliche Situation zu optimieren.

Hierzu wurde am 28.03.2012 mit Vertretern der Gemeinde Benz, des Landkreises Vorpommern - Greifswald sowie Anwohnern ein Vororttermin durchgeführt. Im Ergebnis der Abstimmung wurden folgende grundlegende Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 getroffen:

- Fortführung und Aufpflasterung des Gehweges an der Fritz - Behn - Straße. Dies ermöglicht den Bussen, die die Pension „Schwalbennest“ anfahren, auf der Straße am Gehweg kurzzeitig halten zu dürfen, um ihre Gäste ein- und aussteigen zu lassen.
- Es wird westlich des Saugbrunnens eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für das Plangebiet und für die vorhandenen Anlieger festgelegt.
- Der Standort des Saugbrunnens der Feuerwehr ist beizubehalten.
- Entfernung der Tannen auf dem Flurstück 411, angrenzend an das Flurstück 278, zur Schaffung einer Möglichkeit für den Bau zusätzlicher Parkplätze für die Pension. Die Pflege der Parkplätze obliegt dem Eigentümer des Flurstückes 411.
- Komplette Gestaltung der Restflächen des Flurstückes 278 mit Pflanz- und Rasenflächen.

In der Gesamtstellungnahme des Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 09.03.2018/15.03.2018 hat der Sachbereich Tiefbau zusätzlich folgende konkrete Auflagen und Hinweise für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes vorgebracht:

1. Die Anbindung an die Kreisstraße hat in gebundener Form (Pflasterung, Schwarzdecke, Beton etc.) zu erfolgen und ist bis an den befestigten Straßenkörper zu führen.
2. Die Anbindung an die Kreisstraße K 35 VG ist entsprechend der derzeitig gültigen technischen Regeln und Vorschriften im Straßenbau rechtwinklig zum Straßenkörper herzustellen.
3. Der Errichtung der Zufahrt, wie im Lageplan dargestellt, östlich des Saugbrunnens wird nicht zugestimmt, da das Sichtdreieck aufgrund der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung nicht ausreichend ist. Die Zufahrt ist westlich des Saugbrunnens anzuordnen. Der nicht als Zufahrt bestimmte Bereich des zu bebauenden Grundstückes ist mit Hochborden von der Kreisstraße abzugrenzen. Eine Befahrbarkeit außerhalb der Zufahrt ist auszuschließen. Die geplanten Parkflächen dürfen nur über die genehmigte Zufahrt erreichbar sein.
4. Die Größe der Zufahrt wird im öffentlichen Bauraum auf 5,00 m festgesetzt. Dies gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Pkw.
5. Garagen, Carports und Stellplätze sind so anzulegen, dass ein vorwärts Ein- und Ausfahren möglich ist.
6. Die Anschlussradien der Zufahrt sind so zu bemessen, dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren möglich ist und Nebenanlagen nicht beschädigt werden.
7. Es darf keine Veränderung am Straßenkörper vorgenommen werden.
8. Das Oberflächenwasser der zu errichtenden Zufahrt darf nicht auf die Straße bzw. dessen Nebenanlagen geleitet werden.
9. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden.
10. Der Erlaubnisnehmer hat alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen.
Hierzu wird auf § 45 Abs. 6 StVO verwiesen. **Die Beschilderung hat in Folientyp 2 zu erfolgen.**
11. Verkehrsraumeinschränkungen sind gemäß § 45 der StVO bei der zuständigen Verkehrsbehörde, dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald, unter Vorlage der Stellungnahme des Sachgebietes Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei einzuholen.
12. Verunreinigungen der Straße im Zusammenhang mit der Bautätigkeit sind unverzüglich zu beseitigen (§ 49 StrWG M-V).

13. Die Sichtdreiecke von Anbindungen sind nicht durch Bepflanzung von Sträuchern über 60 cm zu verbauen. Sichtbehindernde Bäume oder Sträucher dürfen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers und der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt bzw. gefällt werden.
14. Für die Anbindung an weitere Ver- und Entsorgungsträger sind ggf. gesonderte Stellungnahmen des SG Hoch- und Tiefbau/ Kreisstraßenmeisterei einzuholen.
15. Wenn Grenz- und Vermessungsmarken in ihrer Lage gefährdet, beschädigt oder beseitigt werden, sind der Eigentümer u. die zuständige Kataster- u. Vermessungsbehörde einzuschalten. Bei Beschädigung oder Beseitigung von Festpunkten, Kilometrierungszeichen, Verkehrszeichen und Leiteinrichtungen der Straßenbauverwaltung sind diese zu sichern und der Kreisstraßenmeisterei zu übergeben. Kosten für die Wiederherstellung sind vom Verursacher zu tragen.
16. Diese Genehmigung verliert 1 Jahr nach Ausstellungsdatum ihre Gültigkeit, wenn bis zu diesem Zeitpunkt nicht mit den Bauarbeiten begonnen wurde. In diesem Fall ist eine Verlängerung zu beantragen."

Im Städtebaulichen Vertrag wurde fixiert, dass sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der Auflagen und Hinweise des Sachbereiches Tiefbau verpflichtet.

Als Grundlage zur Umsetzung der Festlegungen wurden in der Planzeichnung (Teil A) folgende Darstellungen vorgenommen:

- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt für den Ein- und Ausfahrtsbereich für das Plangebiet und für die vorhandenen Anlieger
- Festlegung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt zur Fritz - Behn - Straße im Anschluss an die Parkplätze (Planzeichen 6.4 der PlanzV)
Bei der Umsetzung des Straßenbaus wird durch Hochborde eine Abgrenzung zur Fritz-Behn-Straße vorgenommen.
- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg an der Fritz - Behn - Straße
- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze für die Pension „Schwalbennest“
- Abgrenzung der Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung durch eine Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanzV)
- Darstellung Standort Saugbrunnen eingebettet in eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Das Herrichten der v. g. Verkehrs- und Grünflächen durch den Vorhabenträger wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Planstraßen 1 und 2

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden. Die Gemeinde Benz hat festgelegt, dass die Verkehrsflächen nicht öffentlich gewidmet werden sollen, da es sich um Stichstraßen handelt, die nur von einem begrenzten Personenkreis genutzt werden.

Planstraße 1

Die Haupterschließungsstraße wird in der Planzeichnung (Teil A) als Planstraße 1 bezeichnet.

Gemäß Darstellung im Straßenquerschnitt A - A unter der Planzeichnung (Teil A) ist eine Fahrbahnbreite von 5,00 m als Mischfläche geplant. Dies gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Pkw.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, wird die Planstraße 1 mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wurde die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Planstraße 2

Die auf dem Flurstück 39 rückwärtig in zweiter Reihe zur Planstraße 1 geplanten Parzellen 2 und 3 werden über eine kurze Planstraße 2 erschlossen, die aufgrund der Nutzung durch einen kleinen Personenkreis als Mischfläche in einer Breite von 3,50 m ausgebildet werden soll.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, wird auch für die Planstraße 2 die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ festgesetzt.

An den Planstraßen 1 und 2 sind Bankettstreifen anzulegen, in denen die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung einzuordnen sind.

Ruhender Verkehr

Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen jeweils im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes abgefragt.

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich vornehmlich in den als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen südlich der Fritz - Behn - Straße.

Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanzV dargestellt.

Die Neuerschließung des Plangebietes soll durch Verlegung der erforderlichen Leitungen innerhalb der geplanten privaten Verkehrsflächen erfolgen.

Bisher liegen folgende Informationen vor:

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

(Stellungnahmen vom 23.03.2017 und 05.04.2018)

„Im Ergebnis der Prüfung Ihres Anschreibens teilen wir Ihnen folgendes mit:

Ist die Erschließung der einzelnen Parzellen über die privaten Zufahrtsstraßen geplant, gibt es drei Möglichkeiten der Erschließung.

1. Es wird ein Trink- und Abwassergrundstücksanschluss für das gesamte Plangebiet beantragt. Das hätte zur Folge, dass an der ersten privaten Grundstücksgrenze eine Messeinrichtung gesetzt wird, welche den gesamten Bedarf an Trinkwasser misst. Die Abrechnung der einzelnen Bauparzellen obliegt dann den Eigentümern. Leitungs- und Benutzungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.
2. Eine technisch ungünstigere Lösung wäre der Anschluss jeder einzelnen Bauparzelle an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage. Ungünstig ist diese Variante deshalb, weil eine Vielzahl an Leitungen in die private Anliegerstraße eingebracht werden müssten.
3. Mit dem Zweckverband wird vor Beginn der Erschließung ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser regelt die Art und Ausführung der Trink- und Abwasseranlagen und stellt Bedingungen für den späteren Betrieb.

Kommt es zum Abschluss eines Erschließungsvertrages, übernimmt der Zweckverband die vom Erschließungsträger hergestellten Anlagen in seinem Eigentum. Da es sich um private Zuwegungen handelt, ist die Sicherung der Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes unumgänglich.

Grundsätzlich regelt die Wasserversorgungssatzung und die Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- die Erschließung von Grundstücken.

Weiterhin teilen wir Ihnen mit, dass geprüft werden muss, wer an den vorhandenen Abwassergrundstücksanschluss GA 063842 angeschlossen ist. Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes muss auch die Anschlusssituation der anliegenden Grundstücke betrachtet werden.“

Zitat Stellungnahme vom 05.04.2018:

„Auf den von Ihnen durch Baugrenzen aufgezeigten Bebauungsbereichen verlaufen private Trinkwasserversorgungs- sowie Abwasserentsorgungsleitungen. Der Zweckverband ist nicht Eigentümer dieser Leitungen. Setzen Sie sich diesbezüglich mit den Grundstückseigentümern in Verbindung.

Die Flurstücke, deren private Trinkwasserversorgungsleitung über das Bebauungsgebiet verlaufen, sind 622/2 (bzw. 409) und 621/2 (bzw. 408).

Lediglich das Grundstück mit der Flurstücksnummer 659/1 (bzw. 406) leitet das Abwasser mit einer privaten Abwasserentsorgungsleitung über das Bebauungsgebiet zu unserer öffentlichen Abwasseranlage.“

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 erfolgt eine Bestandsaufnahme des bestehenden Leitungsbestandes der anliegenden Grundstücke.

Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgungsleitungen sind in Abstimmung mit dem Zweckverband in der Trasse der Planstraßen neu zu verlegen. Dabei sind nicht nur die Anschlüsse für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 sondern auch die Neuordnung der Anschlüsse für die betroffenen Nachbarflurstücke 402, 406, 408 und 409 in die Planung einzustellen.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde festgelegt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Neuordnung der Trinkwasserversorgungsleitungen und Abwasserentsorgungsleitungen trägt und den v.g. Anliegerflurstücken ggfs. erforderliche Leitungsrechte einräumt.

Der Vorhabenträger hat mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ die Erschließungsvariante abzustimmen und den Erschließungsvertrag abzuschließen.

Zur Berücksichtigung der Anschlusssituation wurde bereits über Parzelle 6 zu den östlich angrenzenden Bestandsgrundstücken die Einräumung eines Leitungsrechtes zugunsten des Zweckverbandes vorgesehen.

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Regenwassermulden zu versickern. Falls erforderlich sind Sickerschächte vorzusehen.

Die künftigen Eigentümer der Wohngrundstücke haben dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert wird.

Im Text (Teil B) ist hierzu unter Hinweise im Punkt „6. Geländeoberflächen, Niederschlagswasser“ dargestellt:

Die Geländeoberflächen sind so anzugleichen, dass zu den Planstraßen und zwischen den privaten Wohngrundstücken unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser ausgeschlossen werden.

Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten privaten Flächen ist vollständig auf den privaten Wohngrundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

- **Löschwasserbereitstellung**

Zur Löschwasserversorgung des Vertragsgebietes stehen gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Benz zwei Löschfahrzeuge mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 4300 Liter Wasser zur Verfügung. Ein Bohrbrunnen in der Grünfläche an der Fritz- Behn - Straße und ein Unterflurhydrant im Selliner Weg sind zur Löschwasserversorgung geeignet.

Gemäß Forderung der Freiwilligen Feuerwehr Benz ist durch den Vorhabenträger im Vertragsgebiet zusätzlich ein Unterflurhydrant 100 vorzusehen.

Der Standort des Unterflurhydranten sowie die Aufstellfläche für die Löschfahrzeuge sind mit der Freiwilligen Feuerwehr Benz abzustimmen.

Entsprechende Festlegungen trifft der Städtebauliche Vertrag.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahmen vom 03.03.2017 und vom 01.03.2018)

Gegen die geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

„Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.“

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

- **E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahmen vom 28.02.2017, 17.10.2017 und 05.03.2018)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unsere Zustimmung.“

Wir weisen Sie daraufhin, dass sich unmittelbar im nördlich angezeigten räumlichen Geltungsbereich/ Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin an den Planungen, um mögliche Trassenmitbenutzungen und Umverlegungen sowie technische Lösungen prüfen zu können.

Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Voraussichtlich werden Umverlegungen erforderlich, wir erbitten einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung mit entstehenden Kosten erstellt und kalkuliert werden kann.

Das angezeigte Gebiet ist derzeit nicht elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

Leitungsbestände sind gemäß den übergebenen Plänen nur im Bereich der platzartigen Aufweitung der Fritz - Behn - Straße vorhanden.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

- i. A. Verbundnetz Gas AG**

- (Stellungnahmen vom 17.03.2017 und 06.03.2018)

- „Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

- Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

- Auflage:

- Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.“

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

- (Stellungnahmen vom 23.02.2017 und 15.02.2018)

- „In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

- Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Am südlichen Endpunkt der Planstraße 1 ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 11 m ausgewiesen, die den Entsorgungsfahrzeugen das Wenden ermöglicht.

Die Planstraße 2 kann von der Entsorgung nicht befahren werden, da für die wenigen Anlieger lediglich ein kleinteiliger Ausbau vorgesehen ist.

Daher wird an der Nordostseite der Planstraße 1 eine Aufstellfläche für bewegliche Abfallbehälter ausgewiesen. Die Anwohner der Planstraße 2 haben an den Abholtagen des Entsorgers die Abfallbehälter dort zu deponieren.

Stellplätze für Abfallbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 anzulegen.

Der Umfang und die kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Ver- und Entsorgung wurden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **7.325 m²**
davon

- <u>öffentliche</u> Grundstücksflächen	394 m²
davon	
- Verkehrsflächen	300 m ²
- Grünflächen	94 m ²
- <u>private</u> Grundstücksflächen	6.931 m²
davon	
- Wohngrundstücke	5.609 m ²
Parzelle 1	426 m ²
Parzelle 2	477 m ²
Parzelle 3	480 m ²
Parzelle 4	433 m ²
Parzelle 5	664 m ²
Parzelle 6	922 m ²
Parzelle 7	553 m ²
Parzelle 8	500 m ²
Parzelle 9	613 m ²
Parzelle 10	541 m ²
- Verkehrsflächen (Planstraßen 1 und 2)	1.253 m ²
- Parkplätze („Schwalbennest“)	63 m ²
- Fläche für Sammelstelle bewegliche Abfallbehälter	6 m ²

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Funktionsverlusten einhergehen. Die Funktionsverluste betreffen insbesondere die das Plangebiet prägenden Gehölzflächen.

Aufgrund der jahrelangen Auflassung haben sich vorrangig auf dem Flurstück 396 ruderale Staudenfluren sowie Sukzessionen aus Gehölzen entwickeln können, die aus naturschutzfachlicher Sicht von mittlerer Bedeutung sind und innerhalb der Biotopwertspanne eine Aufwertung erfahren haben.

Das Flurstück 395 ist bereits von siedlungstypischen Nutzungen und entsprechenden Vegetationen gekennzeichnet, so dass hier die Eingriffsfolgen begrenzt bleiben. Dieses betrifft auch die Biotope auf dem Flurstück 397/3, die ehemalige siedlungstypische Nutzungen erkennen lassen, sich jedoch nunmehr in einem Zustand der Auflassung befinden.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,4 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,6 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch Wohnbebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **6.384 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgte differenziert für die an der Fritz-Behn-Straße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche mit Zufahrten, Gehweg und Stellplatzanlagen sowie für die Planstraßen 1 und 2, die die Wohngrundstücke erschließen und als private Verkehrsflächen gewidmet wurden. Betroffen sind weitgehend alle im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen, die eine unterschiedliche Wertigkeit von der Wertstufe 0 bis 2 haben.

Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Bilanzierung des Kompensationsbedarfs durch die Anlage der Verkehrsflächen ergibt ein Ausgleichserfordernis von **2.330 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Insgesamt beträgt das Kompensationserfordernis im Plangebiet 8.714 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).

5.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Der im Plangebiet vorkommende Einzelbaumbestand wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern, wie Stammumfang und Kronendurchmesser, unterlegt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Weiterhin gelten die Schutzkriterien für Einzelbäume gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V. Einzelbäume mit Stammumfängen ab 50 cm unterliegen damit dem Schutz gemäß dem Erlass. Der Baumbestand des Plangebietes mit Stammumfängen von weniger als 100 cm befindet sich zumeist in den Gehölzflächen des Plangebietes, die Gehölzbiotopen gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V zugeordnet wurden. Das Kompensationserfordernis für die erforderlichen Rodungen des Gehölzbestandes wurde demzufolge über den Biotopverlust ermittelt und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Diese Baumbestände sind damit nicht Gegenstand der Ermittlung des Ersatzerfordernisses gemäß dem Baumschutzkompensationserlass und damit nicht Inhalt dieses Kapitels.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung der Baufelder für die geplanten Baulichkeiten. Da die Gehölzbestände über das geplante Plangebiet verteilt sind, kann eine Einordnung der Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume nicht realisiert werden. Zudem handelt es sich vorrangig um Fichtenbestände und teils um Gehölzaufwuchs, der im Zuge einer natürlichen Sukzession entstanden ist und aufgrund der gruppenartigen Anordnung nur bedingt einen arttypischen Habitus ausgebildet hat. Ein Erhalt der Bäume ist demzufolge auch aus gestalterischen Aspekten nicht vertretbar.

Weiterhin ist zur Gewährleistung der Erschließung der Wohngrundstücke die Fällung einer Fichte erforderlich, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, jedoch mit ihrer Krone weit in den Geltungsbereich hineinreicht. Die Fällung des Baumes ist unumgänglich. Ein weiterer Baum außerhalb des Plangebietes ist zur Fällung vorgesehen. Es handelt sich um einen Spitz-Ahorn, der sich unmittelbar an einem zum Abriss vorgesehenen Schuppen befindet und aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen bereits starke Schädigungen im Stamm und in der Krone aufweist.

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich 17 Einzelbäume zu fällen, von denen 14 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Außerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt sich das Erfordernis zur Fällung von 2 Einzelbäumen, die dem gesetzlichen bzw. dem Schutz gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V unterliegen.

Der Ausgleich für die Fällung der Bäume wurde gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Der folgenden Tabelle sind der im Plangeltungsbereich vorkommende Baumbestand, der Schutzstatus sowie die Baumfällungen mit Ersatzerfordernissen zu entnehmen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Stamm ø in cm	Stammum- fang in cm	Schutzstatus	Ersatz
Baumbestand im Plangeltungsbereich						
1	Fichte	Picea abies	20	60	Baumschutzkomp.	1 Baum
2	Birke	Betula pendula	30	95	Baumschutzkomp.	1 Baum
3	Lärche	Larix decidua	25	79	Baumschutzkomp.	1 Baum
4	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
5	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
7	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
8	Fichte	Picea abies	50	157	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
9	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
10	Fichte	Picea abies	40	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
11	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
12	Fichte	Picea spec.	50	157	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
13	Fichte	Picea abies	40	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
14	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
15	Fichte	Picea abies	40	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
16	Fichte	Picea spec.	40	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
17	Fichte	Picea abies	50	95	Baumschutzkomp.	1 Baum
Baumbestand außerhalb des Plangeltungsbereiches						
18	Spitz- Ahorn	Acer platanoides	60	188	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
19	Fichte	Picea abies	20	63	Baumschutzkomp.	1 Baum
Ersatzpflanzungen						26 Bäume

Gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V besteht bei der Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen die Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1. Für einen darüber hinaus gehenden Kompensationsumfang besteht für den Pflichtigen ein Wahlrecht, ob er Ersatzpflanzungen vornimmt oder eine Ausgleichszahlung vornimmt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte besteht die **Pflicht zur Pflanzung von 19 Bäumen**. Für **7 Bäume** kann eine **Ausgleichszahlung** geleistet werden. Der Vorhabenträger hat sich für eine Ausgleichszahlung für 7 Bäume entschieden.

Die 19 Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert werden.

Die textlichen Festsetzungen sehen Baumpflanzungen entlang der Planstraße 1 vor, die auf den Privatgrundstücken umgesetzt werden sollen. Der Abstand der Bäume soll 10 m untereinander betragen. Der Standort der Bäume darf maximal um 3 m verschoben werden. Die lineare Anordnung entlang der Straße sollte erkennbar sein.

Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Insgesamt können entlang der Straße 16 Baumpflanzungen umgesetzt werden.

Weiterhin sind auf den Privatgrundstücken gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere 3 Baumpflanzungen vorzunehmen, so dass das Gesamterfordernis von 19 Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden kann.

Die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Plangebietes werden folgendermaßen zugeteilt:

	Baumpflanzungen entlang der Planstraße	Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken
Parzelle 1	1 Baum	
Parzelle 2		1 Baum
Parzelle 3		1 Baum
Parzelle 4	2 Bäume	
Parzelle 5	1 Baum	1 Baum
Parzelle 6	2 Bäume	
Parzelle 7	2 Bäume	
Parzelle 8	3 Bäume	
Parzelle 9	3 Bäume	
Parzelle 10	2 Bäume	
Gesamt:	16 Bäume	3 Bäume

Die 19 Ersatzpflanzungen, für die eine Pflanzpflicht besteht, können vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm realisiert werden. Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. entsprechende Festsetzungen getroffen:

Für 7 Ersatzpflanzungen ist zur vollständigen Kompensation der Ersatzerfordernisse eine Ersatzzahlung an die zuständige Naturschutzbehörde zu leisten.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ersatzpflanzungen im Plangeltungsbereich sowie der Ausgleichszahlung wurde zusätzlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt übernommen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)

Die Kosten für die Ersatz- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist durch den Vorhabenträger eine Ausgleichszahlung für 7 Ersatzbäume an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu leisten.

(3)

Die Baumpflanzungen entlang der Planstraße auf den Privatgrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der gesamten Wohngebäude im Wohngebiet auszuführen. Die darüber hinaus gehenden Baumpflanzungen im Bereich der Parzellen 2, 3 und 5 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und des vorrangig siedlungstypischen Charakters die Realisierung von anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V nicht möglich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von **8.714 KfÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) entschieden.

Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben. Auch unter Anbetracht der Tatsache, dass zum großen Teil aufgelassene Gehölz- und Vorwaldflächen vom Eingriff betroffen sind, ist die Wahl einer Kompensationsmaßnahme, die die Entwicklung von Naturwaldflächen beinhaltet, nachvollziehbar.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von **8.714 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto-Registriernummer VR-022) vorzunehmen.

(2)

Die Verpflichtung zur Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto ist im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Benz zu vereinbaren. Die Abbuchungsbestätigung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ ist dem Städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen.

Der Vorhabenträger hat mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung geschlossen. Die Ablösung der Ökopunkte wurde durch das Abbuchungsprotokoll bestätigt.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 06.03.2018)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße" im Ortsteil Benz der Gemeinde Benz

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 02.03.2018)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt**.

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 erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat keine weiteren Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz vorgebracht.

Ein konkretes Auskunftersuchen ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wurde im Städtebaulichen Vertrag verankert.

- **Forstamt Neu Pudagla**

(Stellungnahme vom 02.03.2018)

„Der o.g. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung an der Fritz-Behn-Straße“ in der Gemeinde Benz wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet. Waldabstände oder Waldflächen sind davon nicht betroffen.

Rechte Dritter werden hiervon nicht berührt.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 09.03.2018/15.03.2018)

- **Gesundheitsamt**

„Das Gesundheitsamt erhebt grundsätzlich keine Einwände zum Vorhaben.

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.“

- **Amt für Bau und Naturschutz, Sachgebiet Bauordnung**

„Da die Planstraßen nicht öffentlich gewidmet werden sollen, ist darauf zu achten, dass die gesicherte Erschließung der Grundstücke durch Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in den Bauantragsunterlagen nachgewiesen wird oder eine Sicherung durch Baulasteintragung erfolgt.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,
Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu: Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

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

Die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m erfüllt nicht die Vorschriften der UVV - VBG 126.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. Dieses ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen."

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wurde in der Satzungsfassung der Planzeichnung (Teil A) die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,
Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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

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

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

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

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten."

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den grünordnerischen Maßnahmen und den Vorgaben der Einbindung der Erschließung in das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz wird den Belangen des Bodenschutzes entsprochen.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,
Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

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 bevollmächtigten 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.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung,
Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Beim Errichten baulicher Anlagen sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten. Es ist auszuschließen, dass Wasserschadstoffe aus dem Plangebiet in das Grundwasser gelangen. (A)

Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. (A)

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. (H)

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. (H)

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. (A)

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen. (A)

Nach § 62 (2) WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden. (A)

Nach § 20 LWaG muss, wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes. (A)“

Die Auflagen und Hinweise der unteren Wasserbehörde sind durch den Vorhabenträger in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Regenentwässerung wurde festgelegt, dass das im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in straßenbegleitenden Regenwassermulden zu versickern ist. Falls erforderlich sind Sickerschächte vorzusehen.

Die künftigen Eigentümer der Wohngrundstücke haben dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken versickert wird.

• **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Fritz-Behn-Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.
- die nachfolgenden Hinweise bezüglich der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches beachtet werden.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche (hier: Planstraße) ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs - Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt. Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer "normalen" Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nicht verkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig.“

Die Hinweise und Forderungen des Sachgebietes Verkehrsstelle sind durch den Vorhabenträger in der konkreten Erschließungsplanung zu beachten. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden und die vorgeschriebenen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 02.03.2018)

„Nach unserer Kenntnis befinden sich im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche.“

Das Plangebiet befindet sich jedoch im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Benz. In der Anlage erhalten Sie einen Auszug aus dem Anlagen- und Gewässerkataster mit der Darstellung der Gewässer und des Einzugsgebietes SW Labömitz.

Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke im Niederschlagseinzugsgebiet.

Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes umgelegt.

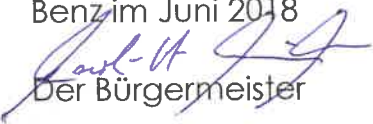
Die Wasserstände im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes werden in Absprache mit den landwirtschaftlichen Nutzern reguliert. Es sind keine festgelegten Pegelstände vorhanden.

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.

Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.

Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtungen hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.“

Benz im Juni 2018


Der Bürgermeister

