

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Benz

Beschlussvorlage

GVBe-0499/22

öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Balmer See" der Gemeinde Benz, Gemarkung Balm, Flur 4, Flurstücke 232 + 313

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 05.08.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Benz (Vorberatung)	16.08.2022	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	30.08.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Geltungsbereich

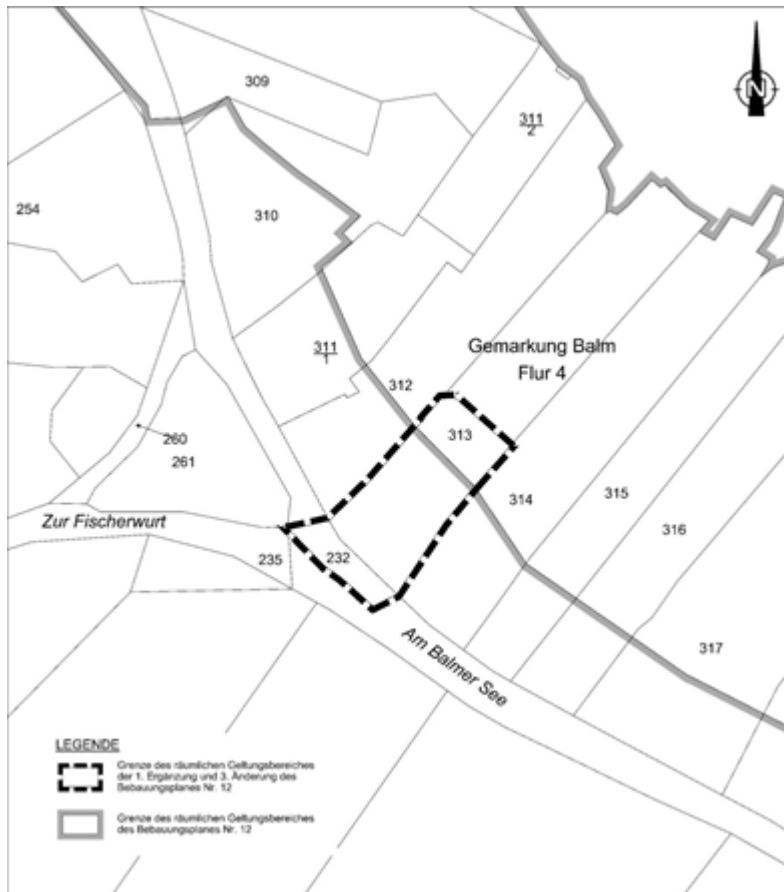
Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm umfasst die im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichneten Grundstücke:

Gemeinde Benz
Gemarkung Balm
Flur 4
Flurstücke 232, 313

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht identisch mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 und umfasst eine Fläche von 1.040 m².

Das Plangebiet der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz liegt im östlichen Bereich der Ortschaft Balm. Für den Ortsteil stellt es im vorgesehenen Planbereich die östliche Begrenzung entlang des Balmer Sees dar.

Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm



Anlass und Inhalt der Planänderung:

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

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

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

Planungsziel

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

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

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

vollständig miteinbezogen.

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

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

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

Im Rahmen der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 sind Ergänzungen bzw. Anpassungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) vorgesehen. Diese Ergänzungen bzw. Anpassungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes gültig sein.

Nachstehend sind die geplanten Ergänzungen bzw. Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgelistet:

- Es wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO ausgewiesen.
- Das reine Wohngebiet dient ausschließlich dem Wohnen.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht gestattet.
- Die Firsthöhe wird geändert. Sie wird neu mit maximal 9,00 m (von OK Bodenplatte bis OK First) ausgewiesen.
- Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.
- Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.
- Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.
- Je Wohngebäude ist ausschließlich eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

2.

Der Entwurf der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 07-2022 gebilligt.

3.

Der Entwurf der 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 07-2022 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden von der Auslegung zu benachrichtigen.

4.

Die 1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist an die entsprechenden Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gebunden.

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

5.

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

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

6.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

1	B-Plan_2022-07-18 (öffentlich)
2	Begründung 1. Erg. und 3. Aen BP 12 Balm (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Benz	8						