Amt Usedom-Süd
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Benz

Beschlussvorlage öffentlich
GVBe-0028/24

Beschluss über die Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz für eine Teilfläche aus Flurstück 483, Flur 3, Gemarkung Neppermin

Organisationseinheit:	*Datum*
FD Bau *Bearbeitung:* Pina Thore	07.11.2024

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss Benz (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	19.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt, eine 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz
aufzustellen.

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin der Gemeinde Benz umfasst die in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Teilfläche des Flurstückes 483 in der Flur 3 der Gemarkung Neppermin südlich der Schulstraße.
Das Ergänzungsgebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt.

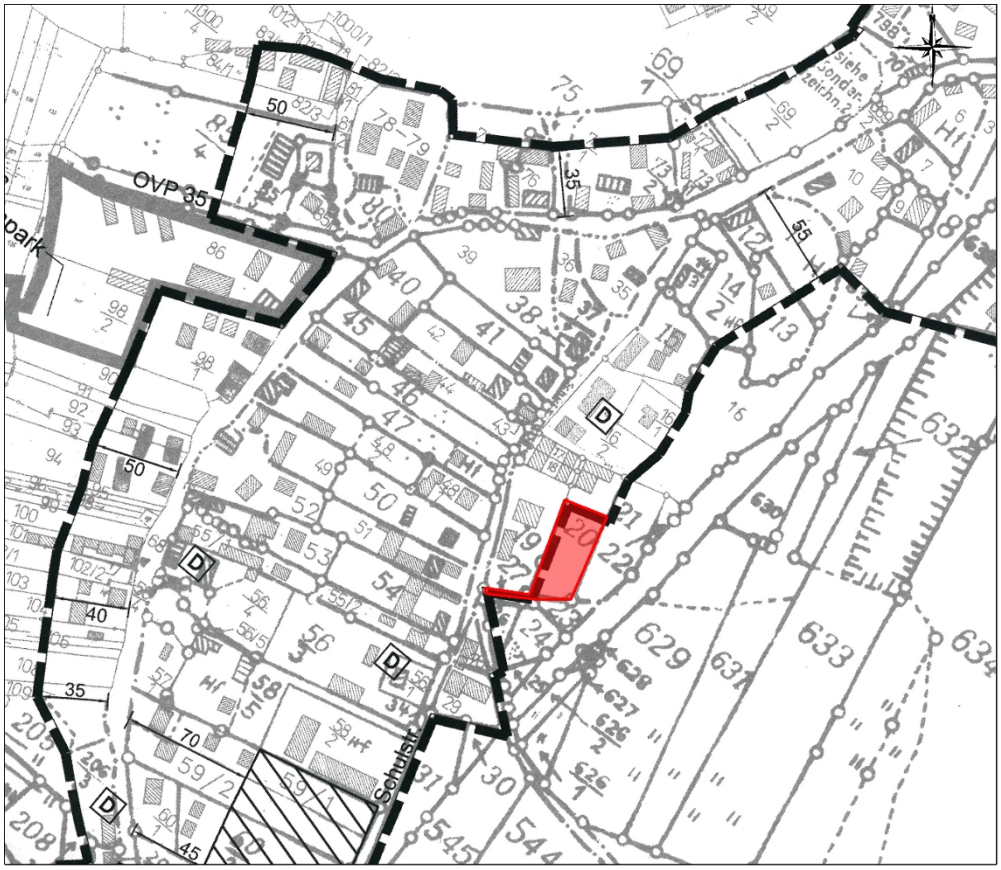
Luftbild mit Katasterangaben
grüne Linie: Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin im Bereich der 1. Ergänzung
rote Linie: Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin

2. Anlass und Inhalt der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt das Ergänzungsgebiet für die Errichtung eines Einfamilienhauses vorzubereiten.

Der Standort der geplanten Wohnbebauung befindet sich derzeit noch außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine genehmigungs-fähige Bebauung ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Das Ergänzungsgebiet grenzt im Norden (nördliche Teilfläche aus Flurstück 483) und im Osten (Flurstücke 484 und 479/1) unmittelbar an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin.

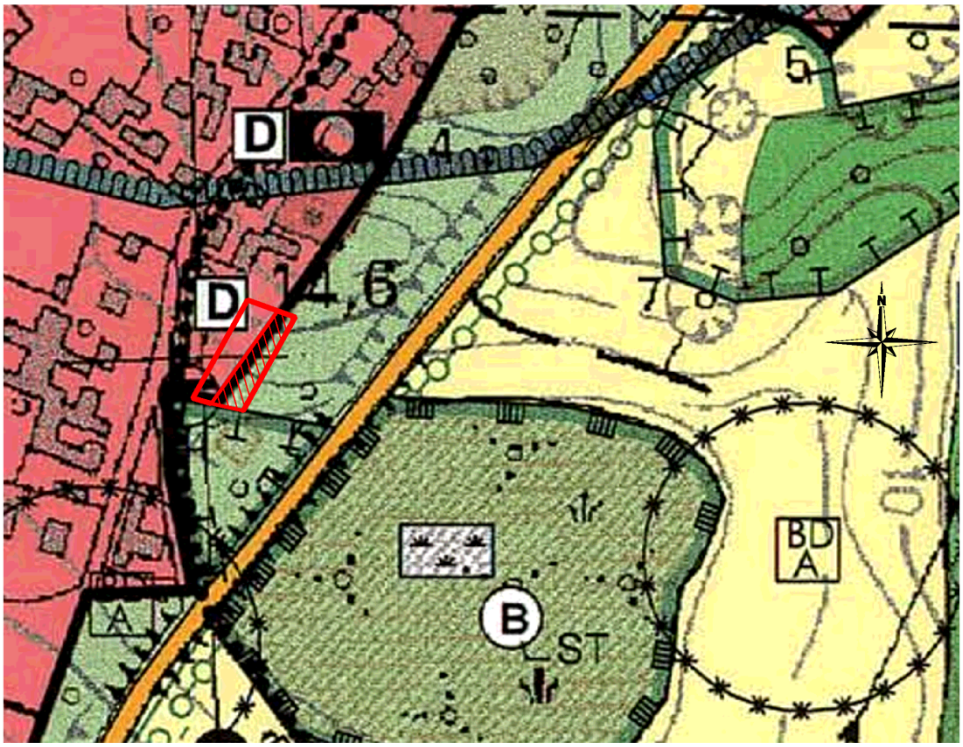


Auszug aus der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung
(vor Flurneuordnung)

Mit der 1. Ergänzung der Satzung wird eine kleinteilige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin einbezogen, die durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke geprägt ist.
Die Gemeinde Benz beabsichtigt, mit der Aufstellung der Satzungsergänzung eine Standortreserve für eine kleinteilige Bebauung zur Ergänzung des Ortszusammenhanges zu erschließen.
Das Ergänzungsgebiet grenzt direkt an die Schulstraße, so dass die verkehrs- und medienseitige Erschließung gesichert ist.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Das Ergänzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i.d.F. der 2. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neppermin

Die Ausweisung des Ergänzungsgebietes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um ein flächenmäßig ungeordnetes Grundstück handelt, welches zur Abrundung des Ortsbildes beiträgt und sich in die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen einfügt.
Daher soll die kleinteilige Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Zielsetzung der 1. Ergänzung im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung/Planverfahren

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird durch die Planaufstellung erfüllt:

- Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass sich die im Ergänzungsgebiet zulässige bauliche Anlage in das Ortsbild und den Bebauungszusammenhang an der Schulstraße einfügt.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-prüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Mit der geplanten Bebauung ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutz-gesetzes begründet werden. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im weiteren Planverfahren wird ein Planentwurf, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt, der durch die Gemeindevertretung Benz beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats bestimmt wird.
Die von der Planergänzung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden in Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) über die Planergänzung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.
Abschließend findet die Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen statt.
Das Planverfahren wird mit dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung abgeschlossen.
Mit Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der 1. Ergänzung durch § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

5. Kostentragung
Die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung stehenden Kosten sind von der Eigentümerin des Flurstückes 483, Flur 3, Gemarkung Neppermin, zu tragen.

6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlage/n
Keine

Beratungsergebnis / Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Benz	11						