

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Benz

Beschlussvorlage
GVBe-0046/25

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Caravanplatz und Freizeitanlage an der B111" in der Gemeinde Benz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 26.02.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Benz (Vorberatung)	14.04.2025	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt für das im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Neppermin, Flur 3, Flurstück 199 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“.

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Die Fläche befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortsausganges Neppermin, unmittelbar an der Bundesstraße B 111. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 10.000 qm.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: von den Flurstücken 202 und 203 (Bundesstraße B 111) der Gemarkung Neppermin, Flur 3

Im Nordosten: von dem Flurstücke 198 der Gemarkung Neppermin, Flur 3.

Im Südosten: von dem Flurstücke 200 der Gemarkung Neppermin, Flur 3

Im Südwesten: von dem Flurstücke 201 der Gemarkung Neppermin, Flur 3.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung:

Das Flurstück und das darauf befindliche Gebäude wurden in den vergangenen Jahren zu verschiedenen Zwecken gewerblich genutzt. Vor einem Jahr wurde die letzte Nutzung aufgegeben. 2024 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden.

Durch die Eigentümer und zugleich Vorhabenträger ist nun eine Wiedernutzung der Fläche als Caravanplatz mit Sport- und Freizeitangeboten vorgesehen. Geplant sind z.B.:

- eine Caravanstellplatzanlage mit 15-20 großzügigen Standplätzen, ergänzt mit 3-4 kleinen Ferienhäusern (sog. „Tiny-Houses“),
- zwei Padel-Tennisplätze,
- ein Außenpool mit Bar,
- eine Sauna,

- in dem bestehenden Gebäude: Sport- und Gemeinschaftsräume, Co-Working-Spaces, Sanitäranlagen, Verwaltung, Gastronomie und eine Personalwohnung.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert. Das Flurstück ist aufgrund der Lage an der Bundesstraße B111 sehr gut erreichbar. Für die bestehende Zufahrt über das Flurstück 202 liegt das Überfahrtsrecht vor. Für den Stellplatzbedarf sind ausreichende Flächen vorhanden. Hier sollen vier öffentliche Schnellladesäulen errichtet werden.

Mit der Entwicklung des Gebietes wird eine langjährig gewerblich genutzte und jetzt brach liegenden Fläche wiedergenutzt. Mit dem Vorhaben wird das ganzjährige Freizeitangebot vor allem für die jüngere Generation - sowohl der Urlaubsgäste als auch der Einheimischen – deutlich verbessert.

Die Vorhabenträger verfügen zurzeit über keine planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzung. Die Gemeindevertretung Benz hat daher am 28.05.2024 dem Antrag auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt.

Geplante Nutzungsart:

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsziel lässt sich nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz ableiten. Hier ist die Fläche als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden.

4. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Planergänzung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanergänzung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zusätzlich zu erwartenden Eingriffes vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist gegebenenfalls ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planverfahren die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet muss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten im Landschaftsschutzgebiet beantragt werden.

5. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Benz mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

6. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll durch die Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

7. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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



Übersichtsplan Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Caravanplatz und Freizeitanlage an der B 111“ (ohne Maßstab) rot umrandet, Quelle: GeoPortal.MV

Anlage/n
Keine

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