

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Benz

**Beschlussvorlage**  
GVBe-0055/25

öffentlich

Beratung über die Antragsstellung und zum Aufstellungsbeschluss | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm" in der Gemarkung Balm, Flur 4, Flst. 272/1, 272/, 272/3, 274 und 280 (tw.)

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 29.04.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Benz (Vorberatung)	26.05.2025	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	05.06.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

#### 1 Geltungsbereich und Größe

Für das im beiliegenden Planauszug gekennzeichnete Gebiet der

Gemeinde Benz  
Gemarkung Balm  
Flur 4  
Flurstücke 272/1, 272/2, 272/3, 274 und 280 (tw.)

ist die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm“ der Gemeinde Benz vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südwestlich des Ortsteils Balm, nördlich der Sandbergstraße.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Balm und im Süden durch die Sandbergstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 20.500 m<sup>2</sup>.

#### 2 Anlass der Planaufstellung

Der Ortsteil Balm bildet mit seiner direkten Nähe zum Balmer See einen attraktiven und bedeutenden Standort zum Dauerwohnen.

Um den Zuzug in dieser Region weiterhin zu stärken und das Angebot für Wohnstandorte zu erweitern, beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Wohngebietes.

Die oben benannten Flurstücke befinden sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für den geplanten Wohnstandort nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Um den geplanten Wohnstandort realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm“ der Gemeinde Benz vorzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Sandbergstraße und wird durch diese erschlossen.

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm“ der Gemeinde Benz soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden.

Es ist die Errichtung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern für Dauerwohnen vorgesehen.

Es sind circa 30 Grundstücke mit einer jeweiligen Größe zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup> geplant.

### **3 Planungsziele**

Als Planungsziele werden benannt:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung in dem Ortsteil Balm,
  - Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnstandortes zum Dauerwohnen und
  - Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur in Balm
- unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm“ der Gemeinde Benz soll die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Benz gewährleistet werden.

### **4 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Benz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist im Flächennutzungsplan zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen. Ein kleiner Teil im Süden des Plangeltungsbereiches ist als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

### **5 Aufstellungsverfahren**

Das Aufstellungsverfahren zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 2 ff. BauGB. 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 Bebauungsplanaufstellung ist eine Bestandsaufnahme zu dokumentieren, eine Bilanzierung des zu erwartendem Eingriff vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist 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 Anhang IV der FFH-Richtlinie).

## 6 Kostenübernahme

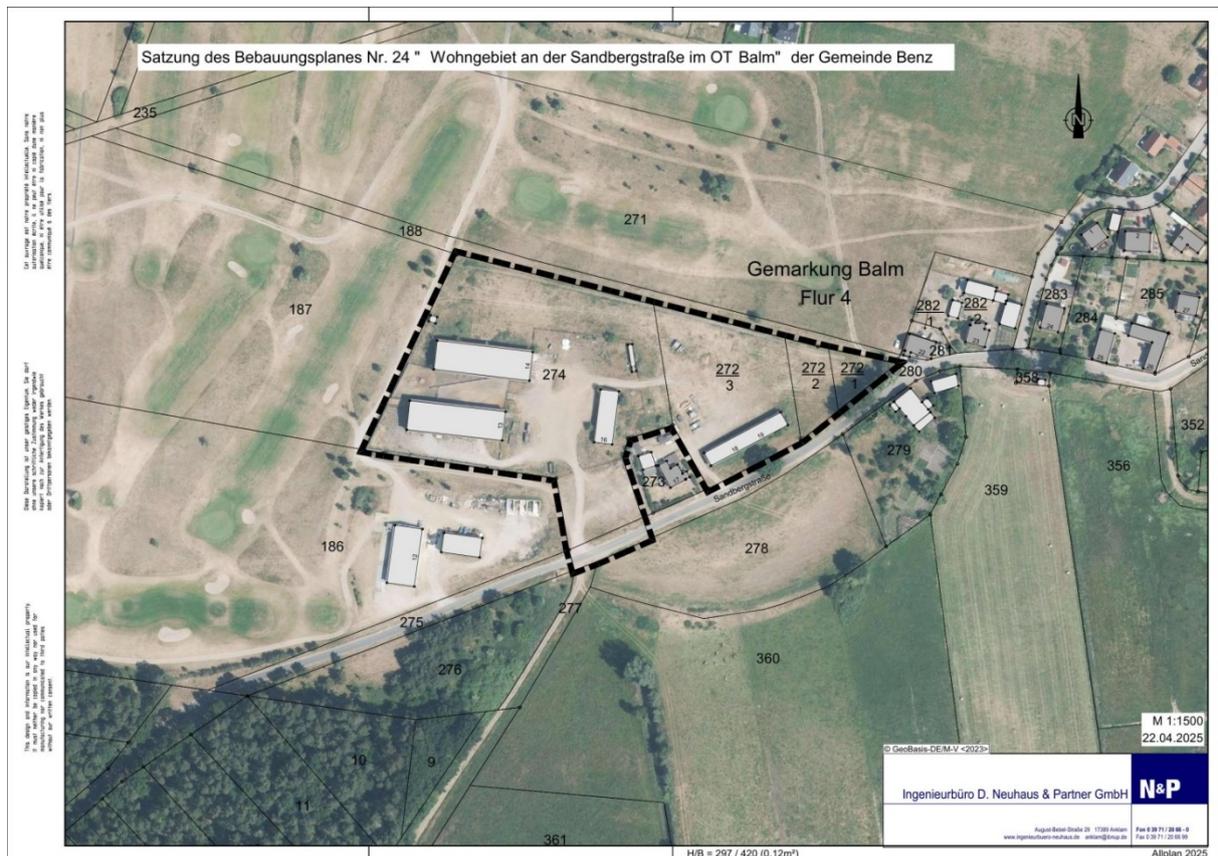
Alle im Zusammenhang mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm“ der Gemeinde Benz entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Benz mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

## 7 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt werden.

## 8

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).



## Sachverhalt

Herr Martin Glöckner (Geschäftsführer der Landwirtschafts GmbH „Burgwald“ Mellenthin möchte an dem o.g. Bereich ein Wohngebiet zum Dauerwohnen entwickeln. Geplant sind ca 30Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Flächennutzungsplan weist eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Ein Bebauungsplan würde höchst wahrscheinlich auch eine Änderung des FNP Benz im Parallelverfahren mit sich ziehen.

Die Gemeindevertreter werden gebeten zu debattieren, ob Sie das Vorhaben grundsätzlich unterstützen möchten.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	25-04-24 Antragstellung B-Plan Aufstellung Balm (öffentlich)
2	Auszug FNP - Antragsstellung Landwirtschafts GmbH Burgwald Mellenthin (öffentlich)

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

**LANDWIRTSCHAFTS GMBH  
"BURGWALD" MELLENTHIN**

LANDWIRTSCHAFTS GmbH "BURGWALD" MELLENTHIN •  
Chausseeberg 10 • 17429 Mellenthin

Amt Usedom Süd  
Gemeinde Benz  
z.H. Herrn Karl-Heinz Schröder  
Markt 7  
17406 Usedom

LVB	AV	<del>BA</del>	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	28. April 2025		zwV
FD 30	EINGANG		RS
<del>FD 60</del>	zda		

*(Handwritten signature and initials)*

Chausseeberg 10  
17429 Mellenthin  
Tel.: +49 38379 20305  
Fax: +49 38379 20304

Mellenthin, den 24.04.2025

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Dauerwohnen im Südwesten des Ortsteils Balm der Gemeinde Benz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ortsteil Balm bildet mit seiner direkten Nähe zum Balmer See einen attraktiven und bedeutenden Standort zum Dauerwohnen.

Um den Zuzug in dieser Region weiterhin zu stärken und das Angebot für Wohnstandorte zu erweitern beabsichtigt die Landwirtschafts GmbH „Burgwald“ Mellenthin die Errichtung eines Wohngebietes.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von 20.500 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich südwestlich des Ortsteils Balm in der

Gemarkung Balm  
Flur 4  
Flurstück 272/1, 272/2, 272/3, 274 und 280 (tw.)

Im beiliegenden Planauszug ist das betroffene Gebiet gekennzeichnet.

Die oben benannten Flurstücke befinden sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für den geplanten Wohnstandort nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Um den geplanten Wohnstandort realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Balm der Gemeinde Benz vorzunehmen.

Der geplante Geltungsbereich wird durch die Sandbergstraße erschlossen.

Wie oben bereits aufgeführt soll hier ein Wohnstandort mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern zum Dauerwohnen entstehen.

Es sind circa 30 Grundstücke geplant mit einer jeweiligen Größe zwischen 450 und 1.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden benannt:

- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung in dem Ortsteil Balm,
- Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnstandortes zum Dauerwohnen,
- Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur in Balm

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bitte informieren Sie uns, ob die Gemeinde Benz den Antrag befürwortet und den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die o. g. Flurstücke gefasst hat.

Sollten Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

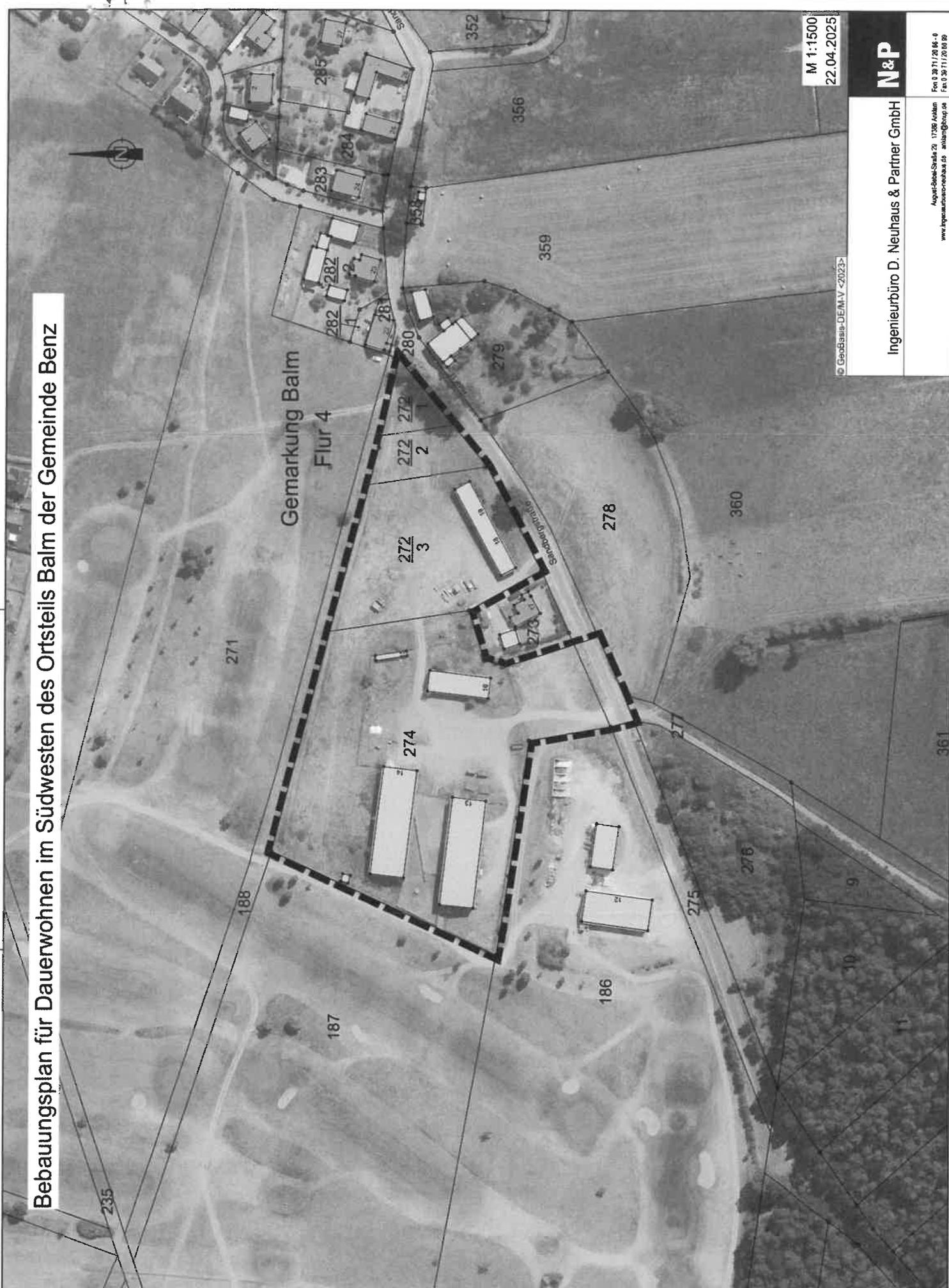
Freundliche Grüße



Martin Glöckner  
Geschäftsführer

Anlagen  
Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich

# Bebauungsplan für Dauerwohnen im Südwesten des Ortsteils Balm der Gemeinde Benz



M 1:1500  
22.04.2025

© GeoBauIP-DE/MV <2023>



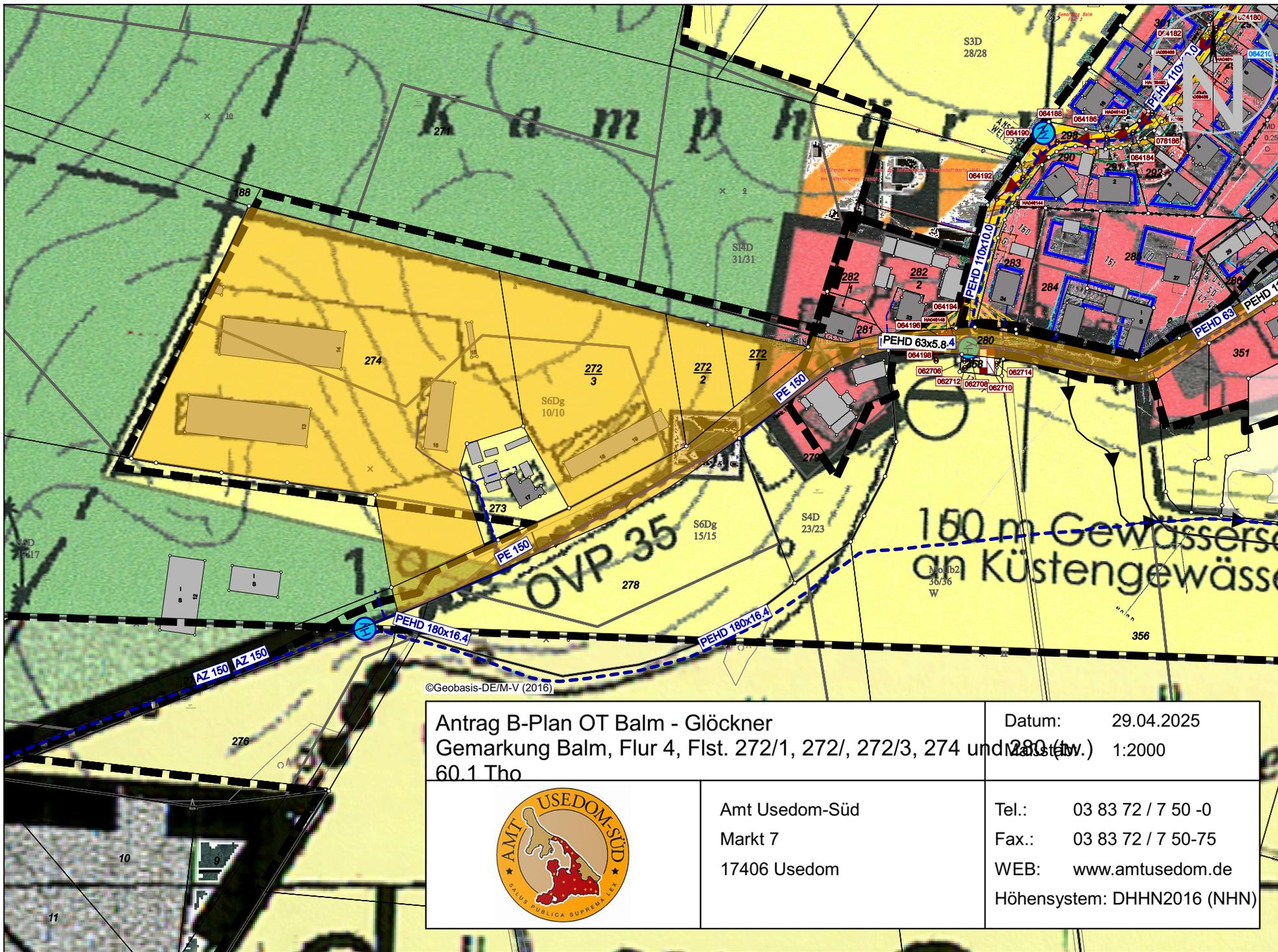
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

August-Bebel-Straße 21, 11385 Adlershof  
www.ingenieurbuero-neuhaus.de | info@n&p.de  
Fax 0 30 71 20 66-0  
Tel 0 30 71 20 66-10

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Alpplan 2025

This design and information is our intellectual property. If used without our written consent, the user assumes all liability for any loss or damage. The design and information is provided for informational purposes only. It is not intended to be used for any other purpose. The design and information is provided for informational purposes only. It is not intended to be used for any other purpose. The design and information is provided for informational purposes only. It is not intended to be used for any other purpose.



©Geobasis-DE/M-V (2016)

Antrag B-Plan OT Balm - Glöckner  
 Gemarkung Balm, Flur 4, Flst. 272/1, 272/, 272/3, 274 und 280 (lv.)  
 60.1 Tho

Datum: 29.04.2025  
 Maßstab: 1:2000



Amt Usedom-Süd  
 Markt 7  
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0  
 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75  
 WEB: www.amtusedom.de  
 Höhensystem: DHHN2016 (NHN)