



# Beschlussauszug

aus der  
6. Sitzung der Gemeindevertretung Benz  
vom 05.06.2025

---

## **Top 10    Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm" in der Gemarkung Balm, Flur 4, Flst. 272/1, 272/2, 272/3, 274 und 280 (tw.)**

### **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**

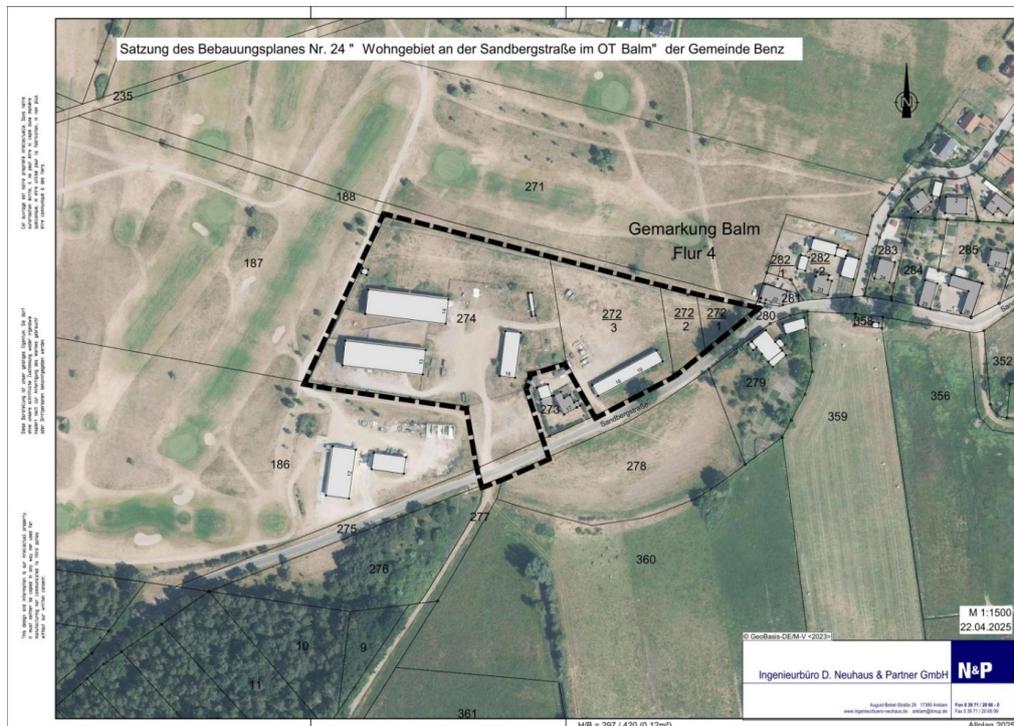
Alle im Zusammenhang mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet an der Sandbergstraße im OT Balm“ der Gemeinde Benz entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hierzu wird die Gemeinde Benz mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

### **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).



### Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
8	8	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.