

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Benz

**Beschlussvorlage**  
GVBe-0108/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf der 10. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung vom 04-2026

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Ralf Conrad	<i>Datum</i> 05.05.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Benz (Vorberatung)	08.06.2026	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	11.06.2026	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt den Vorentwurf und die Auslegung der 10. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz in der Fassung 04-2026.

#### 1. Geltungsbereich und Größe

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

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

ist die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz vorgesehen.

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz umfasst insgesamt eine Fläche von 20.560 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz ist identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz.



## 2.

Der Vorentwurf der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz von 04-2026 besteht aus:

- Planzeichnung,
- Begründung mit Scopingunterlage,

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bzw. der Stadt zu entwickeln.

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz stehen nicht im Einklang mit den gemeindlichen Zielsetzungen, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz ausgewiesen sind.

In Verbindung mit der Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz ist es deshalb erforderlich, die 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz vorzunehmen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz als Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Folglich wird der Bebauungsplan 24 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Bauleitplanverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz geändert.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird 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 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

- Durch die geplante Nutzung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen dessen muss eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt werden.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten muss ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Mit der Scopingunterlage wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgestimmt.

### 3.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat zu erfolgen.

### 4.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Anlage/n

1	10Aen_FNP_Benz_V_Apr26 (öffentlich)
2	10Aen-FNP-Benz_Begr_V_Apr26_gesamt (öffentlich)

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