

Gemeinde Benz

Beschlussvorlage
GVBe-0109/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm" i.V.m. der 10 Änd. FNP der Gemeinde Benz in der Fassung 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 des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohngebiet am Golfplatz Balm" i.V.m. der 10 Änd. FNP 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.)

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 20.560 m².



2.

Der Vorentwurf der Satzung Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohngebiet am Golfplatz Balm“ der Gemeinde Benz von 04-2026 besteht aus:

- Planzeichnung,
- Begründung mit Scopingunterlage,

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

Westlich und Südlich vom Golfplatz in Balm ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. In den vergangenen Jahrzehnten ist zahlreicher bezahlbarer Wohnraum auf der Insel Usedom durch Umwandlung in Ferienunterkünfte verloren gegangen. Mit dem Wohngebiet soll der Wohnungsnot auf der Insel Usedom entgegengewirkt werden. Ziel ist die Stärkung der Region durch Zuzug und das Angebot für Wohnstandorte zu erweitern.

Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes sollen circa 12 Einfamilienhäuser und in der Mitte sowie entlang der Sandbergstraße insgesamt 7 Doppelhäuser errichtet werden. Somit entstehen circa 26 Wohngebäude mit einer jeweiligen Größe zwischen 500 und 1.000 m².

Durch die Entwicklung dieses Wohnstandortes, werden attraktive Grundstücke für Wohnbauungen geschaffen und der Zuzug von Familien in der Gemeinde Benz begünstigt.

Die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen wird ausgeschlossen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 24 ist es, ausschließlich bezahlbaren Wohnraum für Dauerwohnen zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Sandbergstraße.

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	BP24-Wohngebiet-Golfplatz-Balm_PZ_V_Apr26 (öffentlich)
2	BP24-Wohngebiet-Golfplatz-Balm_V_Begr-ges_Apr26 (öffentlich)

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