

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Benz - Gemeindevertretung Benz

Beschlussvorlage-Nr:  
GVBe-0306/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Balmer See" der Gemeinde Benz für den OT Balm und die Flurstücke 427, 429, 430 und 431, Flur 4, Gemarkung Balm

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Pfitzmann

Datum:  
19.02.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	06.02.2020	Bauausschuss Benz	Vorberatung
Öffentlich	18.03.2020	Gemeindevertretung Benz	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

#### 1.

##### Geltungsbereich

Für das im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichnete Gebiet der

Gemeinde Benz  
Gemarkung Balm  
Flur 4  
Flurstücke 427, 429, 430 und 431

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz die Aufstellung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht identisch mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 und umfasst eine Fläche von 3.024 m<sup>2</sup>.

Das Planänderungsgebiet liegt zwischen der Straße Am Balmer See und dem Balmer See, östlich des Wasserwanderrastplatzes, gegenüber dem Restaurant Cucina Italiana in der „Alten Schule“.

#### 2.

Anlass der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 431, Flur 4, Gemarkung Balm wurde aus Hochwasserschutzgründen eine Uferbefestigung vorgenommen. Diese Befestigung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene ACEF-Maßnahme dar.

Der vorgenommene Eingriff ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 auszugleichen.

Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden für das Sondergebiet Bootshäuser insgesamt 15 Baufelder ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Baufelder kann bis zu einer zulässigen zu befestigenden Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 4 und 15 ist lediglich eine maximale Versiegelung von 65 m<sup>2</sup> als zulässig festgesetzt worden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen für die Baufelder 4 und 15 eine zusätzliche Versiegelung ausschließlich für Nebenanlagen ermöglicht werden. Die festgesetzte zu befestigende Grundfläche mit 65 m<sup>2</sup> wird beibehalten. Es wird sichergestellt, dass weiterhin eine kleinteilige Bebauung im Sondergebiet Bootshäuser erhalten bleibt.

Damit wird die damals zu gering ausgewiesene zu befestigende Grundfläche in den Baufeldern 4 und 15 an die anderen Baufelder mit 80 m<sup>2</sup> angepasst und eine Gleichstellung zu den übrigen Baufeldern erreicht.

### **3.**

#### **Planungsziel**

Die planungsrechtlichen Erfordernisse sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Ort Balm gewährleistet werden. Im Übrigen hält die Gemeinde Benz an der ursprünglichen Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm fest.

Planungsziele sind der Ausgleich des Eingriffs in der ausgewiesenen ACEF-Maßnahme sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind Ergänzungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) vorgesehen. Diese Anpassungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig sein. Nachstehend sind die geplanten Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgelistet:

- Die Firsthöhe wird geändert. Sie wird neu mit 5,00 m (von OK Bodenplatte bis OK First) ausgewiesen.
- Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig.
- Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig, dabei sind 40% der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrassen, Ökopflaster) herzustellen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm erforderlich.

### **4.**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht wesentlich berühren.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### **5.**

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

**6.**

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer der Flurstücke 429 und 430, Flur 4 Gemarkung Balm zu tragen.

**7.**

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Benz	8	7		6			1

# Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVBe-0306/20)

## Beschluss:

10.06.2020  
SI/2020/490/033

## Gemeindevertretung Benz

### 1.

#### **Geltungsbereich**

Für das im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichnete Gebiet der

Gemeinde	Benz
Gemarkung	Balm
Flur	4
Flurstücke	427, 429, 430 und 431

beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz die Aufstellung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht identisch mit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 und umfasst eine Fläche von 3.024 m<sup>2</sup>.

Das Planänderungsgebiet liegt zwischen der Straße Am Balmer See und dem Balmer See, östlich des Wasserwanderrastplatzes, gegenüber dem Restaurant Cucina Italiana in der „Alten Schule“.

### 2.

#### Anlass der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 431, Flur 4, Gemarkung Balm wurde aus Hochwasserschutzgründen eine Uferbefestigung vorgenommen. Diese Befestigung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene ACEF-Maßnahme dar.

Der vorgenommene Eingriff ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 auszugleichen.

Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden für das Sondergebiet Bootshäuser insgesamt 15 Baufelder ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Baufelder kann bis zu einer zulässigen zu befestigenden Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 4 und 15 ist lediglich eine maximale Versiegelung von 65 m<sup>2</sup> als zulässig festgesetzt worden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen für die Baufelder 4 und 15 eine zusätzliche Versiegelung ausschließlich für Nebenanlagen ermöglicht werden. Die festgesetzte zu befestigende Grundfläche mit 65 m<sup>2</sup> wird beibehalten. Es wird sichergestellt, dass weiterhin eine kleinteilige Bebauung im Sondergebiet Bootshäuser erhalten bleibt.

Damit wird die damals zu gering ausgewiesene zu befestigende Grundfläche in den Baufeldern 4 und 15 an die anderen Baufelder mit 80 m<sup>2</sup> angepasst und eine Gleichstellung zu den übrigen Baufeldern erreicht.

### 3.

#### **Planungsziel**

Die planungsrechtlichen Erfordernisse sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung im Ort Balm gewährleistet werden. Im Übrigen hält die Gemeinde

Benz an der ursprünglichen Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm fest.

Planungsziele sind der Ausgleich des Eingriffs in der ausgewiesenen ACEF-Maßnahme sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind Ergänzungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) vorgesehen. Diese Anpassungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig sein. Nachstehend sind die geplanten Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgelistet:

- Die Firsthöhe wird geändert. Sie wird neu mit 5,00 m (von OK Bodenplatte bis OK First) ausgewiesen.
- Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig.
- Eine Versiegelung der Baugrundstücke durch Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,35 zulässig, dabei sind 40% der Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Ökopflaster) herzustellen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz, OT Balm erforderlich.

#### 4.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht wesentlich berühren. Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

#### 5.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

#### 6.

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer der Flurstücke 429 und 430, Flur 4 Gemarkung Balm zu tragen.

#### 7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Beschluss-Nr.: GVBe-0306/20**

**Ja-Stimmen: 6**

**Mitwirkungsverbot: 1**

GVBe-306/20

ungeändert beschlossen

Tesch  
Bürgermeister

Siegel