

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Benz - Gemeindevertretung Benz

Beschlussvorlage-Nr:
GVBe-0344/20

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung 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:
24.07.2020

Status: öffentlich

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

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz für den OT Balm umfasst die im beiliegenden Übersichtsplan (Luftbild) gekennzeichneten Grundstücke:

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

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 m².

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“.

Anlass und Inhalt der Planänderung:

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 m² überbaut werden.

Für die Hauptgebäude in den Baufeldern 4 und 15 ist lediglich eine maximale Versiegelung von 65 m² 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 befestigender Grundfläche mit 65 m² wird beibehalten. Es wird sichergestellt, dass weiterhin eine kleinteilige Bebauung im Sondergebiet Bootshäuser erhalten bleibt.

Damit wird die damals zu gering ausgewiesene zu befestigender Grundfläche in den Baufeldern 4 und 15 an die anderen Baufelder mit 80 m² angepasst und eine Gleichstellung zu den übrigen Baufeldern erreicht.

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 m² 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.

2.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ der Gemeinde Benz mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird in der vorliegenden Fassung von 07-2020 gebilligt.

3.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 07-2020 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden von der Auslegung zu benachrichtigen.

4.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Balmer See“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

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 § 10 a) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

5.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

6.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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