

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Korswandt - Gemeindevertretung Korswandt

Informationsvorlage-Nr:  
GVKw-0239/21

Titel:

Beteiligung als Nachbargemeinde zum Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm, in der Fassung von 02-2021

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
06.07.2021

Status: öffentlich

### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm, in der Fassung von 02-2021 zu erteilen.

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm, in der Fassung von 02-2021, mit dem Plan und der Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt. Die öffentliche Auslage soll in der Zeit vom 05.07. – 06.08.2021 erfolgen.

Die Gemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

# Amt Usedom-Süd

## Der Amtsvorsteher

Für Gemeinde: Benz

- Amt Usedom-Süd \* 17406 Usedom \* Markt 7 -

Gemeinde Korswandt  
c/o Amt Usedom Süd  
Markt 7  
17406 Stadt Usedom

**Gemeinden:**  
Benz \* Dargen \* Garz  
Kamminke \* Korswandt \* Koserow  
Loddin \* Mellenthin \* Pudagla  
Rankwitz \* Stolpe a. Usedom \* Ückeritz  
Zempin \* Zirchow \* Stadt Usedom  
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

- Bauamt  
Auskunft erteilt: Herr Zander  
Gebäude: 17406 Usedom  
Markt 7  
Zimmer-Nr.: 01.11  
Telefon 038372 – 750 16 / -68  
Fax: 038372 – 750 75  
e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :

Az/Mein Zeichen :  
60.1 za

Datum :  
6. Juli 2021

**Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm, in der Fassung von 02-2021**

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgrund § 4 (2) BauGB

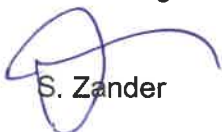
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm, in der Fassung von 02-2021, mit dem Plan und der Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

In der Anlage übergebe ich Ihnen den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz in der Fassung von 02-2021, mit dem Plan (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, und bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Erhalt der Unterlagen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



S. Zander

Anlagen: 1 x Entwurf digital

Anschrift:  
Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom  
  
e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Sprechzeiten der Amtsverwaltung  
Montag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und  
von 14.00 - 18.00 Uhr  
Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:  
Sparkasse Vorpommern  
Kto.-Nr.: 965  
BLZ: 150 505 00  
IBAN: DE 5315050500000000965  
BIC: NOLADE21GRW  
Deutsche Kreditbank  
Kto.-Nr.: 102269  
BLZ: 120 300 00

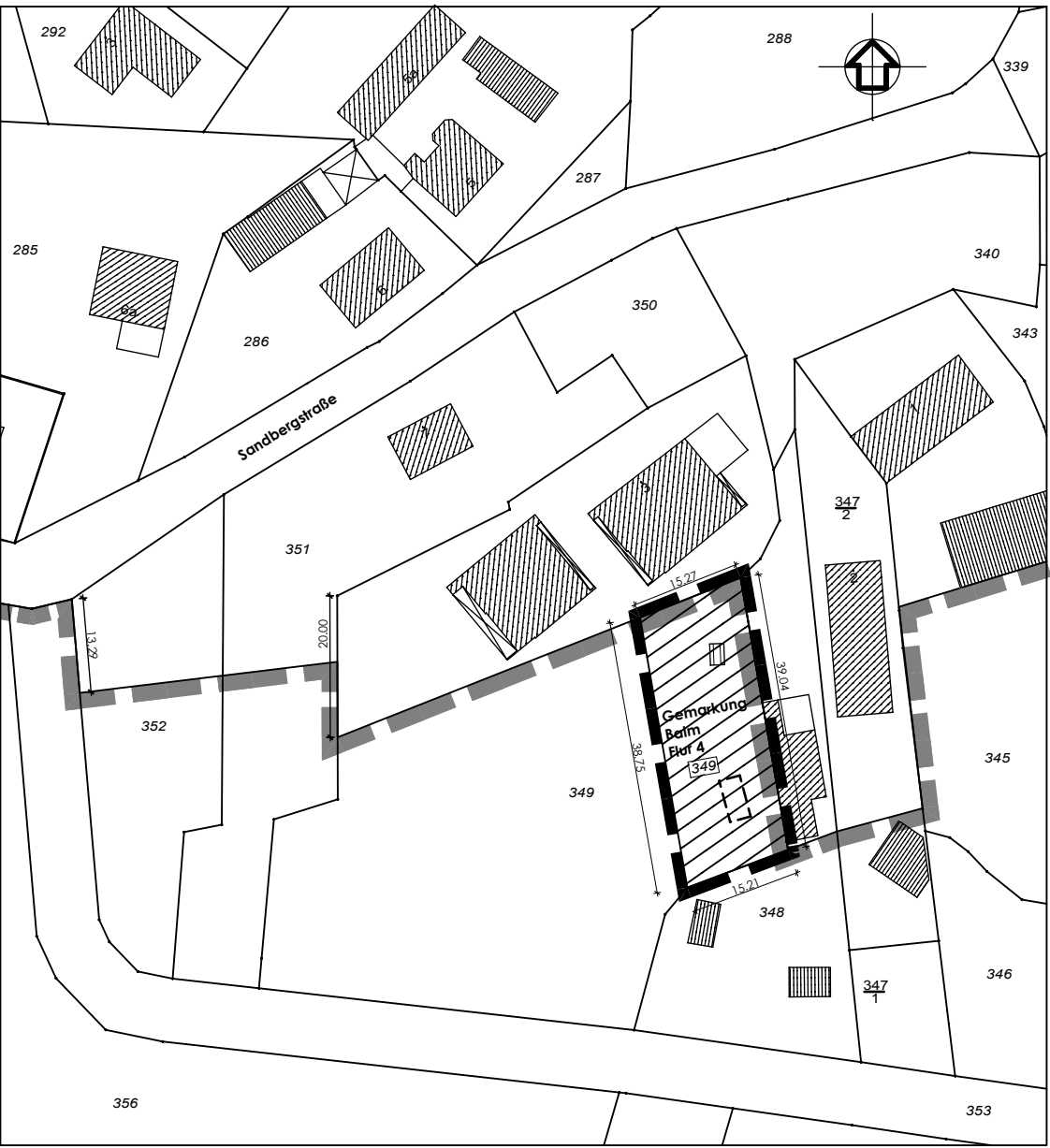


Satzung der Gemeinde Benz  
über die

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm  
um eine Teilfläche aus Flurstück 349 in der Flur 4, Gemarkung Balm

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000  
auf der Grundlage eines aktuellen Katasterausuges von 08-2020



ZEICHENERKLÄRUNG

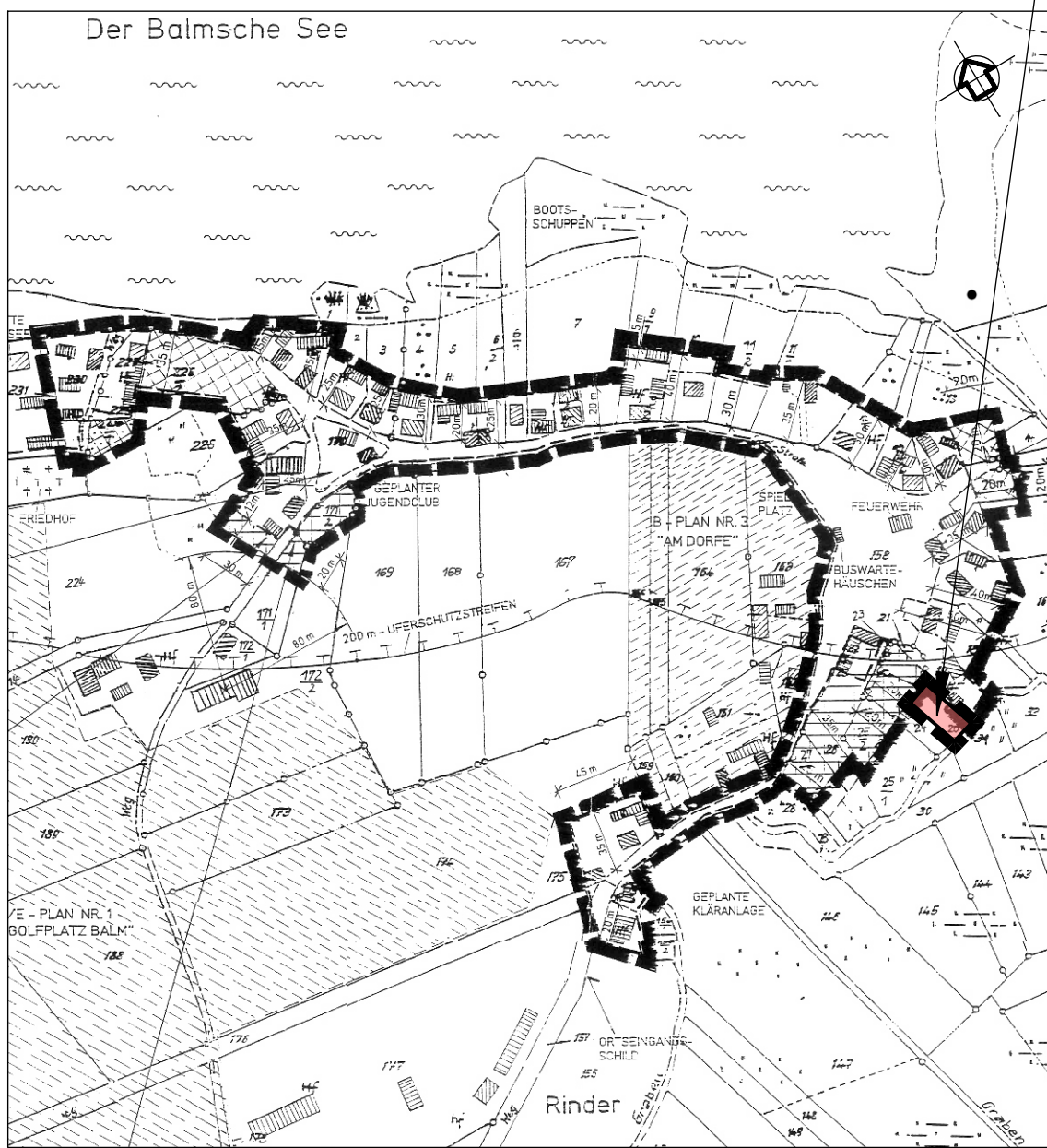
gem. PlanZV

- Grenze des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm § 9 (7) BauGB
- Ergänzungsgebiet § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Flurstücksbezeichnung 349
- Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand näher bezeichnet Nebengebäude (Schuppen)
- Standort geplantes Gewächshaus
- Vermaßung in Meter 10,00

nachrichtliche Darstellungen  
außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm

- Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm im Bereich der 2. Ergänzung
- Flurstücksbezeichnung 348
- Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand näher bezeichnet Haupt- und Nebengebäude

nachrichtlich  
Auszug aus der Planzeichnung  
für die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung  
M.: 1 : 4000



nachrichtlich  
ZEICHENERKLÄRUNG  
gem. PlanZV  
für die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz

- GRENZE FÜR KLARSTELLUNG MIT ABRUNDUNGEN UND ERWEITERUNGEN (GEMÄß § 34 ABS. 1 SÄTZ 1 NR. 3 BAUGB)
- GRENZE FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL (GEMÄß § 34 ABS. 1 SÄTZ 1 NR. 1 BAUGB KLARSTELLUNG)
- WIEHENSBEWEIDUNGSGEBIET (GEMÄß § 1 ABS. 1 BAUGB MASSNÄHMENGESETZ ZUSÄTZLICH AUSSCHLIESSENDE BEBAUTUNG MIT MAXIMAL 1000 QUADRATMETERN VOLLSTÄNDIG UNNUTZBARER FLÄCHE ALS VOLLSTÄNDIGES WIEHENSBEWEIDUNGSGEBIET)
- WIEHENSBEWEIDUNGSGEBIET (GEMÄß § 1 ABS. 1 BAUGB MASSNÄHMENGESETZ)
- FLÄCHENMIT SATZUNGEN NACH BAUGB UND BAUGB-MASSNÄHMENGESETZ
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE WASSERLÄUFE
- VORHANDENE NEBENBÄUEN
- MASSNÄHME IN METERN VON STRASSENBEREICHEN (GEMÄß § 34 ABS. 1 SÄTZ 1 NR. 3 BAUGB)
- WIESEN
- GRÜNLAND
- 200 m - UBERSICHTSSTREIFEN
- WASSERLÄUFE
- GARTENLÄUFE

nachrichtlich  
Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz

TEXT (TEIL B)

für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz

1. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- Im Ergänzungsgebiet sind ausschließlich folgende untergeordnete Nebenanlagen zulässig:
  - Geräteschuppen für Gartentensilien und
  - Gewächshaus zur Eigenversorgung.
- Bauliche Anlagen mit Hauptnutzung sind unzulässig.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
- Zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1. BauNVO)
- Die zulässige Größe der Grundfläche der Nebenanlagen wird mit 30 m² als Obergrenze festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4. BauNVO)
- Die Höhe der Nebenanlagen wird als Obergrenze mit 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

- Belange des Denkmalschutzes (§ 9 (4) BauGB)
- Baudenkmalpflege
- Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
- Bodendenkmale
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
  - Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hütten, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Urnenscherben, Münzen u. d.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Hinweise

- Artenschutzrechtliche Regelungen (§ 11 (3) BNatSchG)
- Rechtsgrundlagen

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Benz vom ..... folgende 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm, erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm einbezogene Fläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von ..... eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt. Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Benz vom 10.04.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.07.2020.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPG M-V beteiligt worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Benz hat am ..... den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und  
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und  
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Benz, eingestellt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die von der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung Benz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Benz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Benz vom ..... gebilligt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Satzungsfassung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Benz, eingestellt.

Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

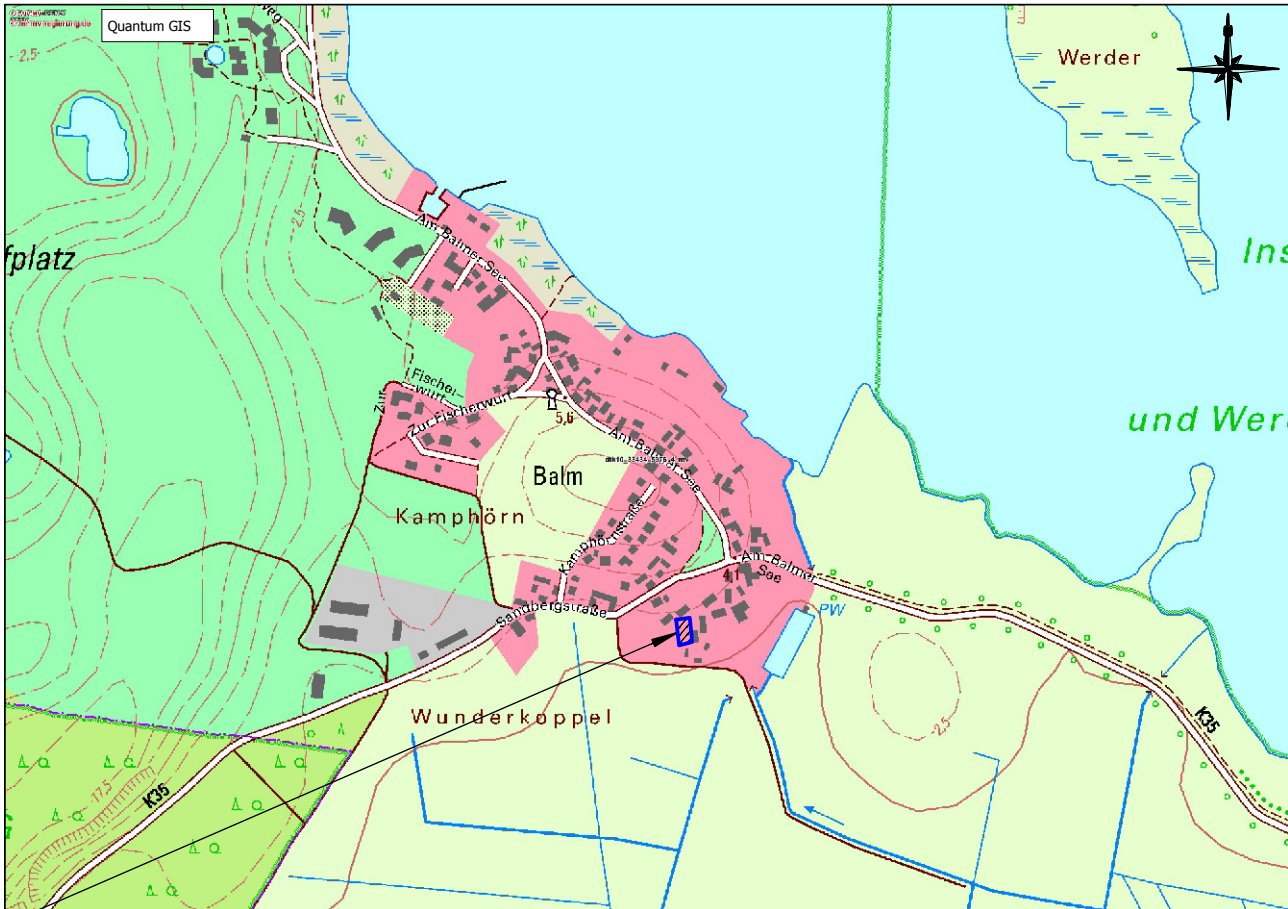
Benz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

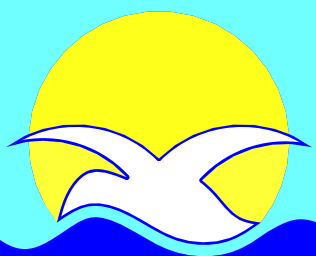
Land Mecklenburg- Vorpommern  
Landkreis Vorpommern - Greifswald  
Gemeinde Benz  
Gemarkung Balm  
Flur 4  
Flurstück 349 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz

Entwurfssassung	02-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 1000 1 : 4000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt: Satzung der Gemeinde Benz über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm um eine Teilfläche aus Flurstück 349 in der Flur 4, Gemarkung Balm				U P E G
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)126026	Projekt Nr.: 20-09		





# **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## **SATZUNG DER GEMEINDE BENZ**

über die

- 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm der Gemeinde Benz**  
für eine Teilfläche aus Flurstück 349, Flur 4, Gemarkung Balm



## **ENTWURFSFASSUNG VON 02-2021**

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>	<b>3 - 7</b>
1.1 Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	3
1.2 Aufstellungsverfahren	3 - 4
1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes	5
1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen	6
1.5 Rechtsgrundlagen	7
<b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>	<b>8 - 9</b>
2.1 Planzeichnung (Teil A)	8
2.2 Text (Teil B)	9 - 12
<b><u>3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	<b>12</b>

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung**

Die Gemeinde Benz verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm, die seit dem 16.03.1999 rechtskräftig ist. (Ursprungssatzung)

Mit der 1. Ergänzung der Satzung (seit 16.12.2010 rechtskräftig) wurde ein Grundstück an der Straße *Zur Fischerfurt* als Ergänzungsfläche in den Innenbereich einbezogen.

Der Eigentümer des Flurstückes 349 beabsichtigt auf dem zum Wohngrundstück gehörenden Gartenland ein Gewächshaus für die Eigenversorgung zu errichten. Bereits vorhanden ist ein rohrgedeckter Geräteschuppen.

Das Gartenland liegt nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Balm i.d.F. der 1. Ergänzung und ist damit dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Gewächshauses sowie die nachträgliche Sicherung des vorhandenen Geräteschuppens ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 349 hat einen entsprechenden Antrag zur Einleitung des Ergänzungsverfahrens gestellt.

Das Ergänzungsgebiet grenzt südlich und westlich unmittelbar an den durch Satzung festgelegten Innenbereich, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung durch Ergänzung der Innenbereichssatzung geschaffen werden können.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges zur Abrundung des südlichen Ortsrandes. Die Lage und geringe Größe des Ergänzungsgebietes sowie die geplante kleinteilige Zulassung mit Nebenanlagen führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens stehenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

### **1.2 Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Eine derartige Prägung liegt hier vor. Im Ergänzungsgebiet werden ausschließlich in einem festgelegten Umfang bestimmte Nebenanlagen zugelassen, die der Ergänzung der Hauptnutzung dienen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der 2. Ergänzung der Satzung sind nur gegeben, wenn auch die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB erfüllt sind, wonach

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Satzung nachgewiesen werden:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Ergänzungsgebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen wird.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.  
(Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7b) BauGB)

Die Satzung soll gemäß § 34 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die 2. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzungsergänzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im „Usedomer Amtsblatt“ in Kraft.

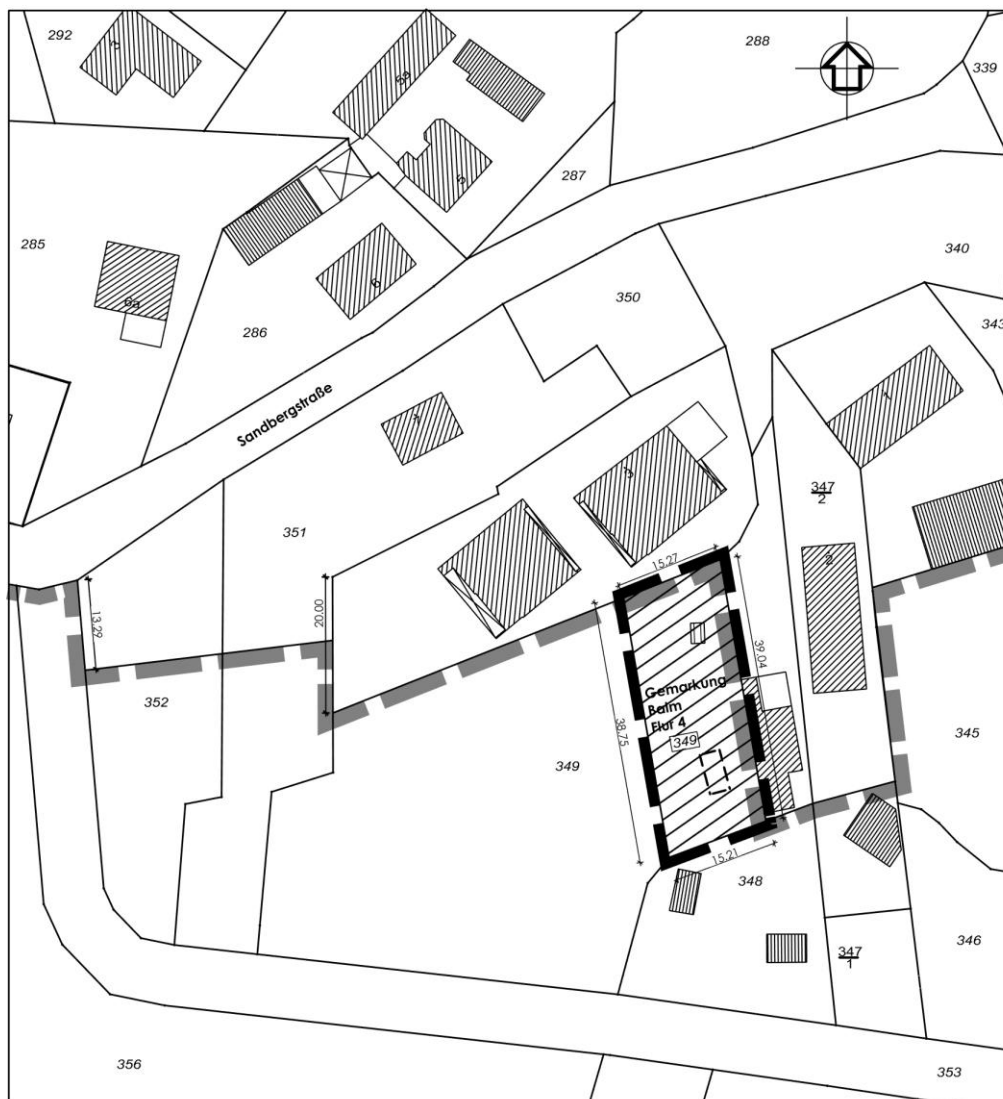
### 1.3 Abgrenzung des Ergänzungsgebietes

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Balm.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch Nebengebäude und im Westen durch die zum Ergänzungsgebiet gehörenden Gartenflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Satzungsergänzung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 349 in der Flur 4 der Gemarkung Balm mit einer Fläche von rd. 580 m<sup>2</sup>.

Das Ergänzungsgebiet wird vom Eigentümer des Flurstückes 349 als Gartenland genutzt.



Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm



## 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen

### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Satzungsergänzung ist davon auszugehen, dass raumordnerische Belange nicht betroffen sind.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzungsergänzung wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zu Stellungnahme aufgefordert.

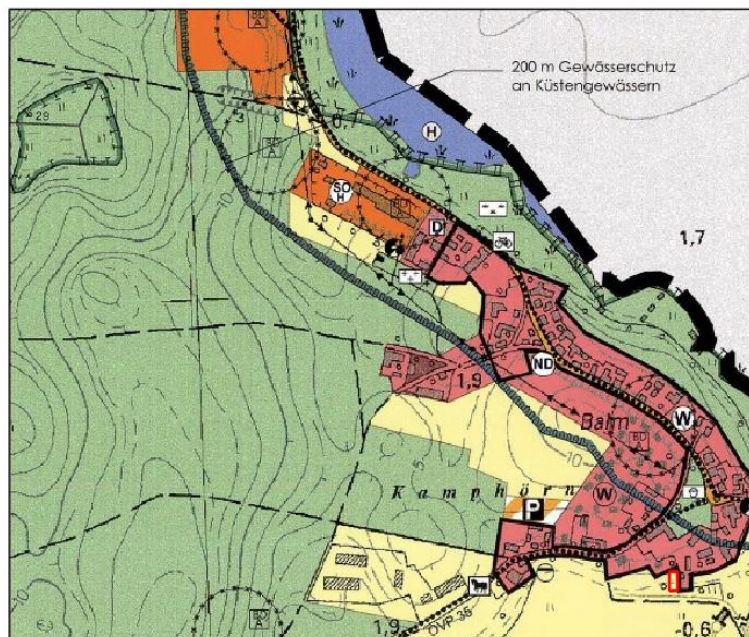
### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Ergänzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz i.d.F. der 2., 3., 6., 7. und 8. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Planergänzung mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befindet.

Die geplante Ergänzung des Innenbereiches ist durch die umgebende Bebauung hinreichend vorgeprägt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz soll daher im Zusammenhang mit der nächsten Änderung an die mit der 2. Ergänzung stehenden planungsrechtlichen Zielsetzungen angepasst werden und in die Wohnbauflächenausweisung gemäß § 1 (1) 1. BauNVO einbezogen werden



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Benz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm (rot umrandete Fläche)

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzungsergänzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „2. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planzeichnung (Teil A)**

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wird lediglich ein Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm nachrichtlich auf der Planzeichnung in verkleinertem Maßstab 1 : 4.000 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Satzung versehen. (Plan unten)

#### **Planzeichnung (Teil A)**

Für die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Balm wurde als Grundlage der Planzeichnung (Teil A) ein aktueller Katasterauszug von 08-2020 im Maßstab 1 : 1.000 verwendet. (Plan oben)

Folgende zeichnerische Festsetzungen werden getroffen:

- Geltungsbereich  
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Die nördliche und östliche Abgrenzung des Plangebietes ist identisch mit den Grenzen der Ursprungssatzung.

Die abzugrenzende Teilfläche aus Flurstück 349 wurde mit Bezug auf die angrenzenden Grundstücksgrenzen vermaßt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 2. Ergänzung ist mit dem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in Grau gekennzeichnet.

- Ergänzungsfläche  
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungsfläche (Teilfläche aus Flurstück 349) ist als schraffierte Fläche gekennzeichnet.

- Gebäudebestand und Planung

Im Ergänzungsgebiet ist ein Geräteschuppen vorhanden, der auf Grundlage eines Luftbildes dargestellt wird.

Der Standort des geplanten Gewächshauses wird als schematische Darstellung übernommen.



## 2.2 Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Satzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, der auf die Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt.

Gemäß § 34 Absatz 5 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 9 Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um die städtebaulichen Planungsabsichten abzusichern.

### I. Planrechtliche Festsetzungen

#### 1. **Art der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

##### **(1)**

*Im Ergänzungsgebiet sind ausschließlich folgende untergeordnete Nebenanlagen zulässig:*

- *Geräteschuppen für Gartenutensilien und*
- *Gewächshaus zur Eigenversorgung.*

##### **(2)**

*Bauliche Anlagen mit Hauptnutzung sind unzulässig.*

#### Begründung der Festsetzungen:

Das als Ergänzungsgebiet einbezogene Gartenland gehört zu einem Grundstück, welches sich in der Hauptnutzung durch Dauerwohnen auszeichnet.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet. Zu den privaten Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen, gehören die für das Ergänzungsgebiet konkret festgesetzten untergeordneten Nebenanlagen.

Der vorhandene Geräteschuppen dient als Unterstellmöglichkeit für Gartenutensilien. Das geplante Gewächshaus soll die Möglichkeiten der Eigenversorgung mit Obst, Gemüse und Kräutern verbessern.

Mit der Festsetzung gemäß Absatz (2) wird klargestellt, dass bauliche Anlagen mit Hauptnutzung unzulässig sind, da das Ergänzungsgebiet nicht für den Neubau von Wohngebäuden vorgesehen ist.

**2. Mass der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21 a BauNVO)**

**(1)**  
**Zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen**  
**(§ 16 (2) 1. BauNVO)**

*Die zulässige Größe der Grundfläche der Nebenanlagen wird mit 30 m<sup>2</sup> als Obergrenze festgesetzt.*

**(2)**  
**Höhe der baulichen Anlagen**  
**(§ 16 (2) 4. BauNVO)**

*Die Höhe der Nebenanlagen wird als Obergrenze mit 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.*

Begründung der Festsetzungen:

Für die künftige Beurteilung der Vorhaben im Plangebiet legt § 34 Absatz 1 BauGB das Einfügungsgebot fest.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die getroffenen Festsetzungen sollen verdeutlichen, dass ausschließlich der vorhandene Geräteschuppen und das geplante Gewächshaus zugelassen werden sollen, um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation am südlichen Ortsrand auszuschließen.

Für die Ergänzungssatzung gelten die durch die Planung verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Gesonderte Festsetzungen zum Naturschutz werden nicht für erforderlich erachtet, da auch nach Umsetzung der Planung die gärtnerische Nutzung im Vordergrund steht. Der Bestand des Geräteschuppens ist mit rd. 6 m<sup>2</sup> kleinflächig und das Gewächshaus wird zu gärtnerischen Zwecken genutzt.

Gesonderte Festsetzungen zum Naturschutz werden nicht für erforderlich erachtet, da der Bestand des Geräteschuppens mit rd. 6 m<sup>2</sup> kleinflächig ist und das Gewächshaus zu gärtnerischen Zwecken genutzt wird.

Der Erlass bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da lediglich unterordnete Nebenanlagen in einem genau definierten Umfang zugelassen werden.

## Nachrichtliche Übernahme

### **Belange des Denkmalschutzes (§ 9 (6) BauGB)**

#### **(1)**

##### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

#### **(2)**

##### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Die Hinweise sind erforderlich, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen beim Auffinden von Bodendenkmalen zu verweisen.



## Hinweise

### **1. Artenschutzrechtliche Regelungen (§ 11 (3) BNatSchG)**

*Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen.

### **2. Rechtsgrundlagen**

*Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.*

*Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.*

Der textliche Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit über die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd zu informieren.

### **3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Benz in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Benz im Februar 2021

Der Bürgermeister