

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Beschluss Nr. 0021/14 vom 04.11.2014
zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 10
„An der Fischerwurt“ der Gemeinde Benz**

1.

Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.11.2014 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 „An der Fischerwurt“ der Gemeinde Benz beschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Flächen der

Gemarkung	Balm
Flur	2
Flurstück	172/13 (vormals Teilstück des Flurstückes 172/2)
Fläche	2.097 m ²

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Balm, westlich der Ortslage in Richtung Golfplatz. Es liegt direkt und am äußersten bebauten Ende linksseitig der Straße Zur Fischerwurt.

Das Grundstück wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Zur Veranschaulichung der örtlichen Lage des Plangebietes und der folgenden Ausführungen ist als Anlage dem Beschluss folgender Plan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches beigefügt:

Anmerkungen zur Festlegung des Geltungsbereiches:

Zum Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll ausschließlich das Flurstück 172/13 in der Flur 2, Gemarkung Balm gehören.

Aufgrund der bereits erfolgten Parzellierung ist dieses Flurstück aus dem Flurstück 172/2, Flur 2, Gemarkung Balm entstanden. Die Grenzen des Geltungsbereiches haben sich aufgrund der Zerlegung des Flurstückes 172/2 und der Flurneuordnung in westlicher Richtung verändert, so dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „An der Fischerwurt“ Ortsteil Balm um ca. 100 m² vergrößert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge der 1. Änderung um diesen Teil ergänzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „An der Fischerwurt“, Ortsteil Balm der Gemeinde Benz ist mit Ablauf des 29.10.2012 rechtswirksam geworden.

Neben zwei reinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan auch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel – Garni mit geplanten 50 Betten fest.

Aufgrund der geänderten Nachfragesituation sollen nun, statt des festgesetzten Hotels, zwei Mehrfamilienhäuser mit je 4 WE entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die maximale Gebäudehöhe werden gegenüber der derzeitigen Festsetzung nicht geändert. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem übrigen Baugebiet der rechtskräftigen Satzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geplant.

Da Mehrfamilienhäuser sich städtebaulich besonders darstellen, sollen Abweichungen bei der Dachgestaltung zulässig sein. Unter Beibehaltung der maximalen Trauf- und Firsthöhen sind auch flach geneigte Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° möglich.

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind keine baulichen Anlagen geplant. Die hier angrenzende Anpflanzfläche wird in westlicher Richtung erweitert.

3.

Durch die vorgesehenen Bauvorhaben werden öffentliche und private Belange berührt, die in die Planung einzustellen sind.

Hierzu gehören vorrangig:

- Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Da sich für den Änderungsbereich die Grundzüge der Planung verändern, ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die bislang geplante Bebauung mit einer Hotelanlage und damit einhergehenden Versiegelungen erfolgt ein Verlust von Biotopen, für die bereits eine entsprechende Kompensation berechnet und festgesetzt wurde. Im Rahmen des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens ist zu prüfen ob es aufgrund des Baus von zwei Gebäudekörpern statt bislang einem, bezüglich des Versiegelungsgrades Änderungen geben wird und wenn ja, ist dies in die Bilanzierung und Kompensation neu einzustellen.

4. Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Benz, die in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „An der Fischerwurt“ aufgestellt wurde, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass sich die aktuellen Planungsziele für den Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung befinden.

5. Kostenübernahme

Die Gemeinde stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten frei. Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümerin des Flurstückes 172/13, Frau Sandra Woida, Lindenstraße 11, in 17424 Seebad Heringsdorf, zu tragen. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Benz und dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss detailliert für Planung, Erschließung und Bebauung festgeschrieben.

Für die Durchführung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Planungsleistungen hat der Vorhabensträger ein fach- und sachkundiges Planungsbüro zu beauftragen.

6.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

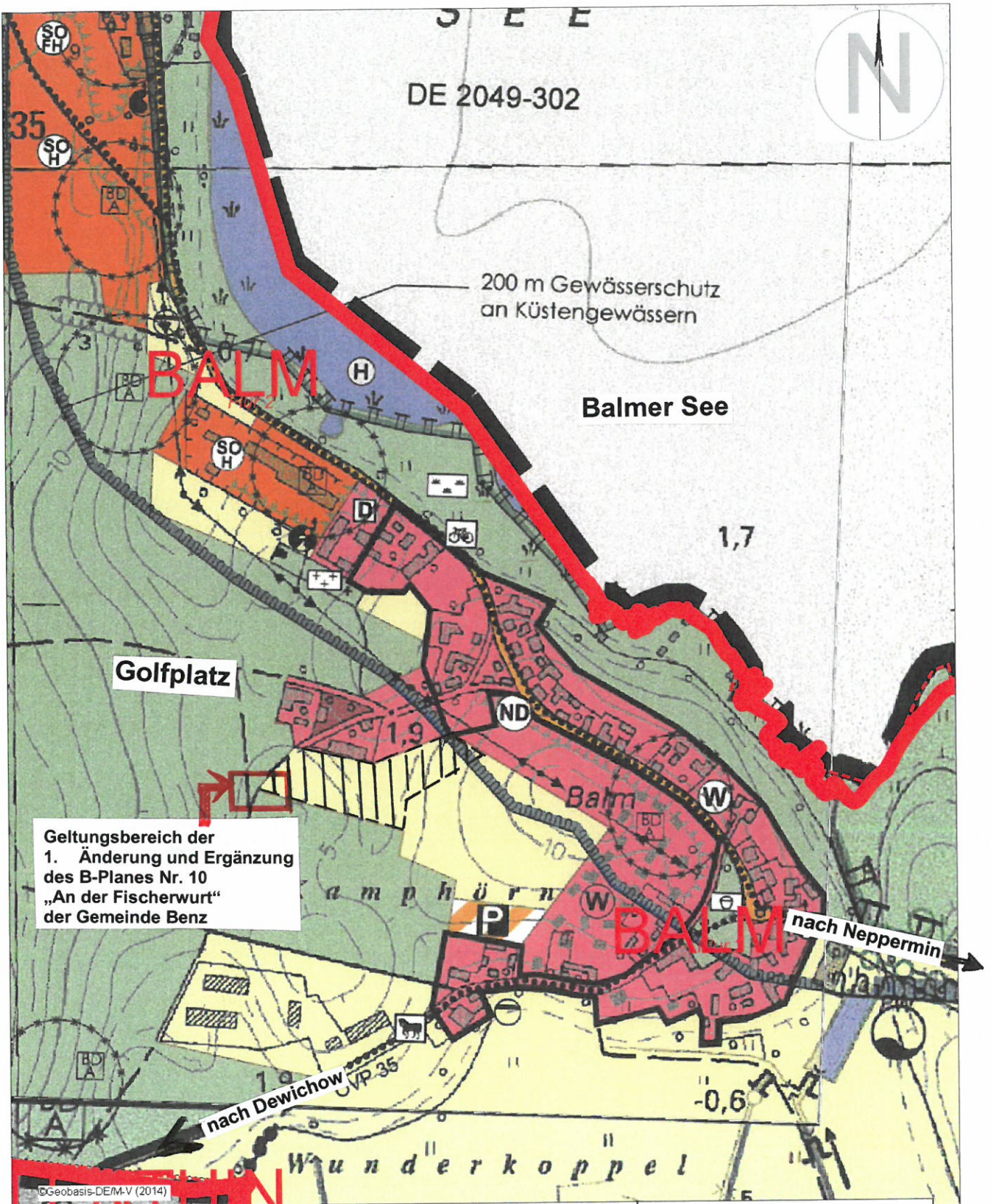
7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.



Zeplin
Amtsleiterin Bauamt





Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 10 „An der Fischerwurt“ der Gemeinde Benz

Übersichtsplan 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 10 "An der Fischerwurt" der Gemeinde Benz

Datum: 01.12.2014
 Maßstab: 1:5000



Amt Usedom-Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75

Höhensystem: DHHN92 (NHN)

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 09.12.2014

