

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Beschluss Nr. GVBe 0089/16 vom 26.05.2016
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow,
südöstlich des Dorfplatzes“ der Gemeinde Benz**

1.

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Reetzow

Flur	9
Flurstück	298 teilw. 299 teilw., und 406 teilw.
Fläche	rd. 0,25 ha

beschließt die Gemeindevertretung Benz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes“.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch einen öffentlichen Weg und Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Lagerflächen und im Westen durch eine Grünfläche mit sich anschließender Wohnbebauung begrenzt.

2.

Folgende **Planungsziele** werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Die Eigentümer der Flurstücke 298 und 300 beabsichtigen, auf Teilbereichen zwei Doppelhäuser zu errichten, die sich nach Maß und Gestaltung in die bestehende Bebauung von Reetzow einfügen sollen. Es sollen außerdem Stellplätze, Garagen und Abstellräume an den Grundstücksgrenzen entstehen (siehe Bebauungsvorschlag). Um die Grundstücke sollen Einfassungen wie hecken und Zäune errichtet werden.
- Das Vorhaben dient der Abrundung der bebauten Ortslage Reetzow und weist eine über das Bodenordnungsverfahren auch katastermäßig geschaffene günstige Erschließungssituation auf.
- Es ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO vorgesehen.

Es sollen ausschließlich Dauerwohnungen zugelassen werden. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen. Geplant sind 2 Parzellen für je ein Doppelhaus in maximal eingeschossiger Bauweise mit maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Die Kapazität wird mit maximal 4 Wohneinheiten bestimmt.

3.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz in der Fassung der 1. Ergänzung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO mit einer Kapazität von 4 Wohneinheiten ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4.

Insbesondere sind folgende Belange in die Planung einzustellen:

- 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 Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.
- Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt, ist aber nicht versiegelt. Durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden

Versiegelungen sowie durch die zu erwartenden Nutzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und die Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft erstellt. Der Ausgleich sollte möglichst in unmittelbarer Nähe zum Eingriff erfolgen und den Verlust der Biotope gleichartig und gleichwertig kompensieren.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. 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 Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
- Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz und die medienseitige Erschließung sind über die vor gelagerte öffentliche Straße gesichert.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Für die Planung haben die Grundstückseigentümer ein fachkundiges Planungsbüro selbständig zu beauftragen. Die dafür erforderlichen Kosten sind durch die Grundstückseigentümer selbst zu tragen.


Die Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Plangebietes erforderlichen Kosten wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Benz und den Grundstückseigentümern geregelt.

6.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch die öffentliche Vorstellung der Entwurfsplanung im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung erfolgen.

7.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

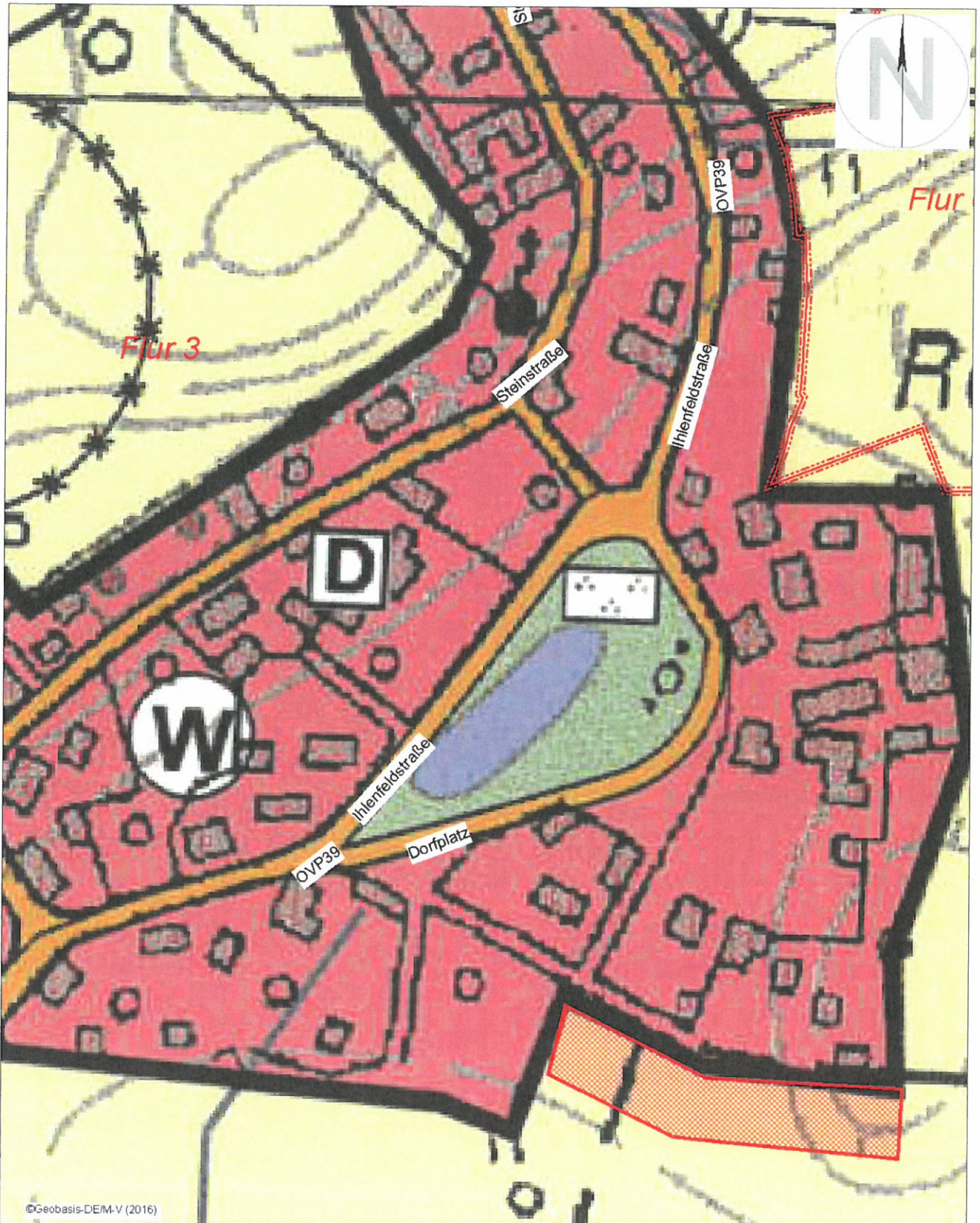

Zeplin
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 07.06.2016



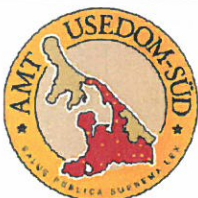


©Geobasis-DEM-V (2016)

Übersichtsplan B-Plan Nr. 18 "Wohngebiet in Reetzow, südöstlich des Dorfplatzes" der Gemeinde Benz

Datum: 10.05.2016

Maßstab: 1:1500



Amt Usedom-Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0

Fax.: 03 83 72 / 7 50-75

Höhensystem: DHHN92 (NHN)