

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Beschluss Nr. GVGa 0035/15 vom 08.12.2015
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2
für das „Wohngebiet an der Robert - Kracht - Straße“ der Gemeinde Garz**

1.

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

| | |
|-----------|-----------------|
| Gemarkung | Garz |
| Flur | 1 |
| Flurstück | 121/2 teilweise |
| Fläche | rd. 0,41 ha |

hat die Gemeindevertretung Garz in der öffentlichen Sitzung am 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Robert - Kracht - Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch die „Kleine Haffstraße“ sowie den Radweg nach Kamminke und im Westen durch die Robert - Kracht - Straße mit sich anschließender Wohnbebauung begrenzt.

2.

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

- Die Gemeinde hat bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes (1. Ergänzung) festgelegt, dass die sich derzeit als aufgelassener Acker darstellenden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Das Vorhaben dient der Abrundung der bebauten Ortslage Garz und weist eine 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 4 Parzellen für Wohngebäude als Einzelhäuser in maximal eingeschossiger Bauweise mit maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude
Die Kapazität wird mit maximal 4 Wohneinheiten bestimmt.
Zur Deckelung der Kapazitäten werden entsprechend der Darlegungen in der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ortsübliche Mindest-parzellenflächen von 800 m² festgesetzt.

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 von Vegetationen eines aufgelassenen Sandackers bestimmt, die als Ackerbrache mit Magerkeitszeigern klassifiziert wurden. Durch die geplanten

Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen sowie durch die zu erwartenden Nutzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Verlust dieser Biotope 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 Robert - Kracht - Straße gesichert.
Für die Robert - Kracht - Straße existiert im Bereich des Plangebietes kein gesondertes Wegegrundstück. Die Straße verläuft vollständig innerhalb des Flurstückes privaten Flurstückes 121/2.
Im Bebauungsplanverfahren sind zwischen der Gemeinde Garz und dem Grundstückseigentümer die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes zu treffen.

5.

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

Für die Planung hat der Grundstückseigentümer bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen.

Die Übernahme der Erschließungskosten wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Garz und dem Grundstückseigentümer geregelt.

6.

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

7.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.


Zeplin
Bauamtsleiterin

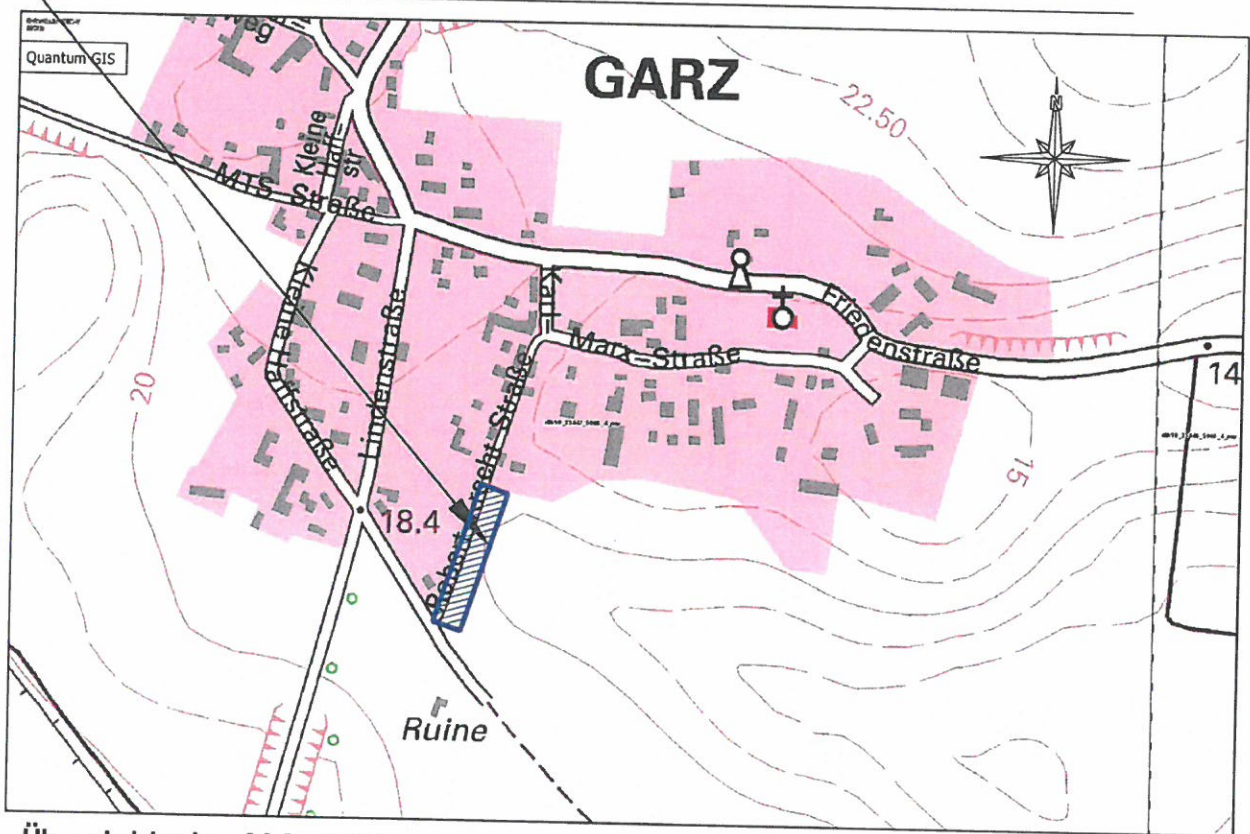


Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 09.12.2015



Auszug aus dem Meßtischblatt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz
"Wohngebiet an der Robert-Kracht-Straße"



Übersichtsplan M 1 : 5000