

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVGa 0045/16 vom 14.06.2016
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 der
Gemeinde Garz für das „Wohngebiet an der Robert - Kracht - Straße“ der Gemeinde
Garz, in der Fassung von 06-2016**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz für das „Wohngebiet an der Robert - Kracht - Straße“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst eine Teilfläche von 4.160 m² aus

Flurstück 121/2
Flur 7
Gemarkung Garz.

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 regionalen Radwanderweg Garz- Kamminke und im Westen durch die Robert - Kracht - Straße mit sich anschließender Wohnbebauung begrenzt.

1.

Die Gemeindevertretung Garz hat in der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 14.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Robert - Kracht - Straße“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 06-2016 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet an der Robert - Kracht - Straße“ von 06-2016 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Garz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 01. August 2016 bis Freitag, den 02. September 2016
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über Bebauungsplansatzung unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Satzung in kleinem Umfang Angebotsflächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs bereitstellen.

Die Plangebietsfläche soll als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt und in 4 Baugrundstücke aufgeteilt werden.

Jedes der Grundstücke muss eine Mindestfläche von 800 m² aufweisen und darf jeweils mit einem Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise bebaut werden, welches maximal eine Dauerwohnung beherbergen darf.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz, in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 2 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen. Die angrenzenden Wohnbebauungen weisen identische Schutzbedürftigkeiten auf, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete nicht zu erwarten ist. Durch den sich südwestlich des Bebauungsplangebietes befindenden Flugplatz Heringsdorf ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Befindlichkeiten. Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der Lärmpegelbereiche von 50dB(A) am Tag. Ein Nachtflugverkehr besteht nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die geplante Wohnbebauung bedingt Verluste von ackerbaulichen Nutzflächen, die eine Kompensation erforderlich machen. Für gesetzlich geschützte Biotope oder FFH- Lebensraumtypen ergibt sich keine Betroffenheit.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Schutzgut Boden

In den Bereichen der geplanten Bauungen sind infolge der Versiegelungen funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Schutzgut Wasser

Die Ausweisung von 4 Baugrundstücken und die damit verbundenen Bodenversiegelungen haben keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Das Grundwasser des Plangebietes ist aufgrund des geringen Anteils bindiger Bodenschichten nur gering geschützt. Insbesondere im Zuge der Bauausführungen sind Maßnahmen zum Ausschluss einer Gefährdung des Grundwasserschutzes zu beachten. Belange des Trinkwasserschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

Schutzgut Klima/ Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich mit der Umsetzung der Planvorhaben keine Befindlichkeiten.

Schutzgut Landschaftsbild

Infolge der Nutzungsänderung und der geplanten Wohnbebauung ergeben sich an dem Standort Änderungen im Erscheinungsbild des Landschaftsraumes. Durch eine lockere einreihige Bebauung entlang der Robert- Kracht- Straße und gestalterische Akzente durch Grünmaßnahmen wird ein harmonischer Übergang zum freien Landschaftsraum geschaffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Die Umsetzung der Planungen bedingt keine weiteren Veränderungen für das Schutzgut, da vorrangig siedlungstypische Strukturen mit vergleichbaren Einschränkungen für die Artenvielfalt entstehen werden. Die umgebenden Landschaftsstrukturen bieten ausreichend Potentiale für die Entwicklung von Magerrasenvegetationen, die der biologischen Vielfalt förderlich sind.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Die Kompensation der Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nur zu einem geringen Teil realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Auf einer Fläche von 2.257 m² ist östlich des Plangebietes als externe Kompensationsmaßnahme Acker in Sandmagerrasen umzuwandeln und dauerhaft zu sichern.
- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung, und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Als CEF- Maßnahme ist in östlicher Angrenzung an das Plangebiet eine mehrjährige Brache, die der potentiellen Entwicklung von Magerrasen dient, in einer Größe von 0,6995 ha dauerhaft anzulegen und zu sichern.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Garz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 09.02.2016 (Planungsanzeige) und vom 09.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Den Planungszielen wird grundsätzlich zugestimmt.
 - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 19.04.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 2 km, befindet sich das Flughafengebäude des Flugplatzes Heringsdorf. Die Flugbetriebsflächen (Landebahnen) enden ca. 250 m südwestlich des Plangebietes. Bei dem Flughafen Heringsdorf handelt es sich um einen Regionalflughafen für die Ferieninsel Usedom. Aufgrund der Entfernung zum Flughafen und der Flugbewegungen, die nur Tags zu verzeichnen sind, sowie der Tatsache, dass bei Rundflügen und Streckenflügen die vorgeschriebenen Flughöhen eingehalten und der Überflug lärmempfindlicher Gebiete vermieden werden, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Dies wird in einem Gutachten zu Siedlungsbeschränkungs-bereichen an Flugplätzen in MV (LUNG, 2005) unter „5.2 Flughafen Heringsdorf“, in den gutachterlichen Untersuchungen zum Vorhaben „Vitalwelt Inselträume“ sowie durch eine Berechnung der

Lärmschutzbereiche am Flughafen Heringsdorf gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm aus dem Jahr 2014 bestätigt. Das B-Plan-Gebiet liegt außerhalb der Lärmpegelbereiche von 50 dB (A) am Tag. Ein Nachtflugbetrieb besteht nicht.

Auch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.05.2016 mitgeteilt, dass sich aus den durch das Amt zu vertretenden Belangen des Immissionsschutzes keine Bedenken und Anregungen zum Vorhaben ergeben.

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 18.01.2016 und untere Denkmalschutzbehörde vom 08.02. und 09.05.2016

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt.

Eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung erfolgte in der Planzeichnung (Teil A).

- Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 08.02.2016 (Planungsanzeige) und vom 09.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

- Sachbereich Bauleitplanung:

Die Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen wurden im Entwurf beachtet.

- Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.

- Sachgebiete Abfallwirtschaft/Immissionsschutz/Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsamt

Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 17.02.2016 und 02.05.2016

Die Erschließung des Plangebietes ist durch Erweiterung des in der Robert - Kracht - Straße vorhandenen Anlagenbestandes gesichert.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.


Petra Zeplin
Bauamtsleiterin

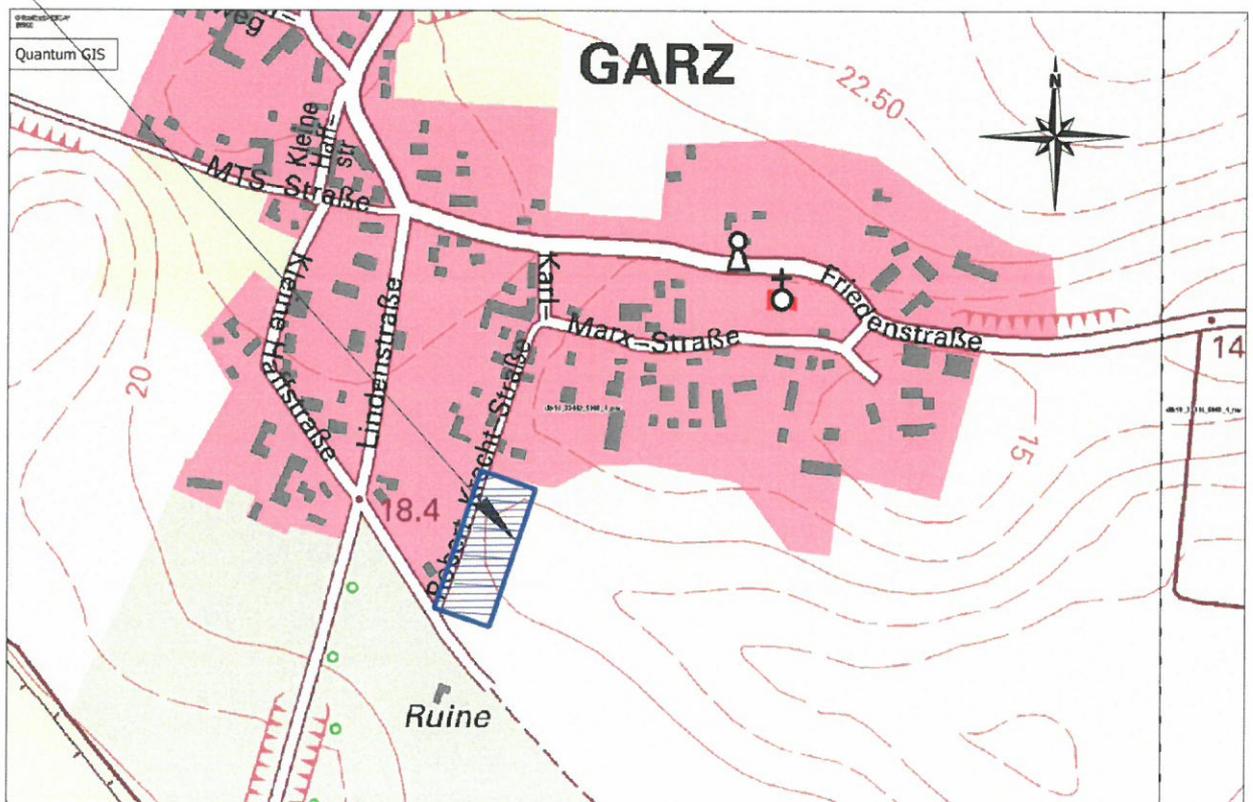


Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 15.06.2016



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