Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Satzungsbeschluss Nr. GVGa-0083/18 für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“
der Gemeinde Garz

Geltungsbereich gemäß beigefügtem Übersichtsplan:
Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz umfasst das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Garz
Flur	5
Flurstücke	379, 3/10, 3/11, 3/24, 3/23, 3/22, 3/21, 3/14, 3/15, 3/25, 3/26, 3/17 und 3/18
Fläche	65.143 m²

Das Plangebiet befindet sich südlich des Flughafens Heringsdorf, im östlichsten Teil des Flughafens in Richtung Garz
Es wird im Norden durch die Kreisstraße K 43, im Osten durch Wald und Landschaftsbereiche, im Süden durch die Haffküste und im Westen durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz begrenzt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Garz in ihrer Sitzung am 05.06.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz wird hiermit bekannt gemacht.

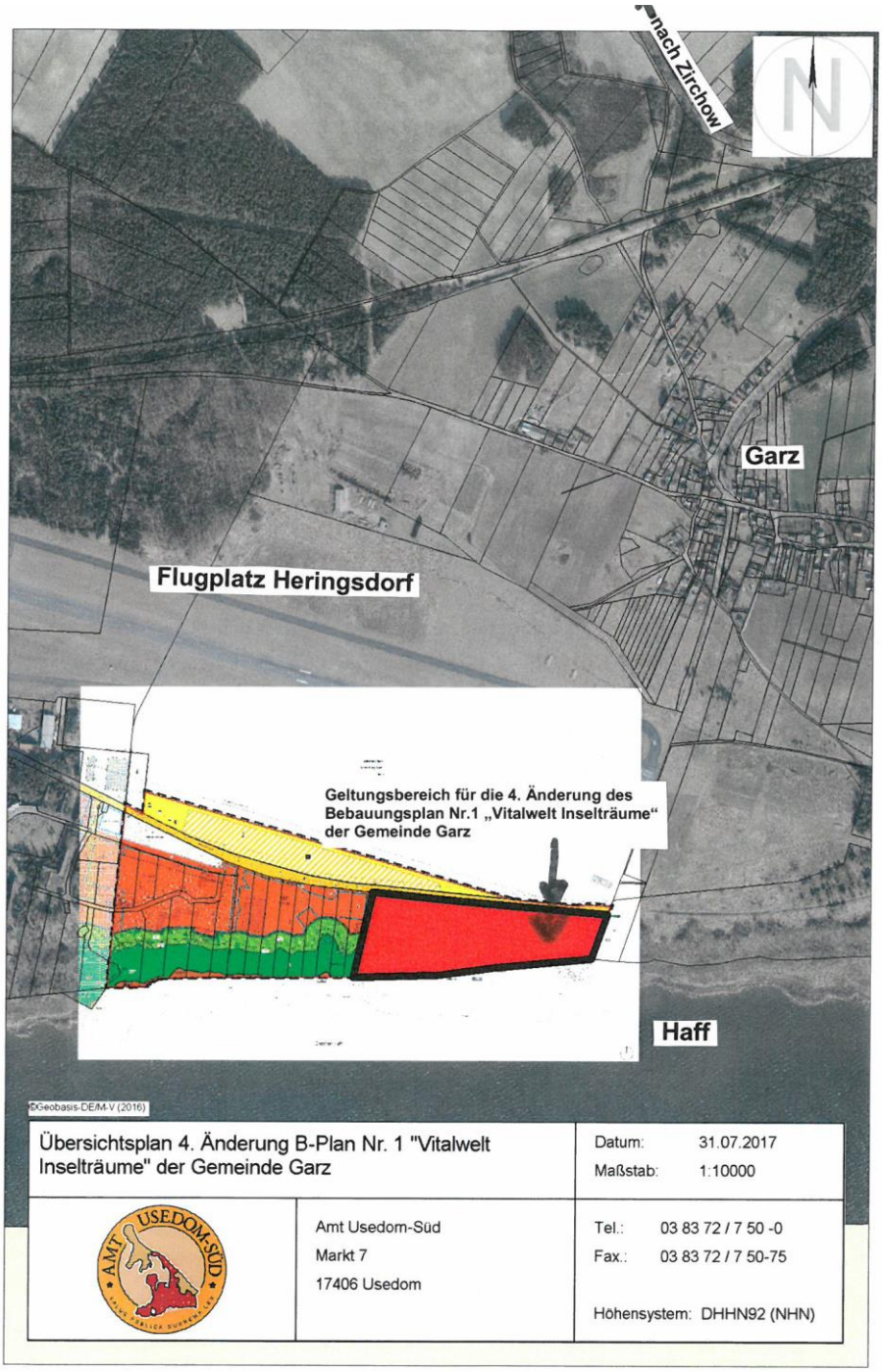
Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz tritt mit Ablauf des **18.07.2018** in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz und die Begründung dazu ab diesem Tag im Bauamt des Amtes „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 07, Zimmer 11 während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz kann ab diesem Tag auch im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter www.amtusedom.de, dort unter dem Link „Öffentliche Bekanntmachungen“ und dann bei der Gemeinde Garz eingesehen werden.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sind

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBI. M-V S. 777), über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Planergänzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

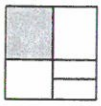


Zeplin
Leiterin FB Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
http://www.amtusedom-sued.de am 27.06.2018

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

4. Änderung
des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 1
„Vitalwelt Inselträume“

Gemeinde Garz / Usedom

Satzungsfassung

GEMEINDE GARZ
LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage 3
1.1) Umfang der Änderung 3
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung 3
1.3) Übergeordnete Planungen 3
1.4) Bestandsaufnahme 4
1.5) Flughafen Heringsdorf 5
1.6) Kreisstraße 6
1.7) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts 6
2) Städtebauliche Planung 7
2.1) Nutzungskonzept 7
2.2) Flächenbilanz / Beherbergungskapazität 8
2.3) Erschließung 8
3) Auswirkungen 8
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 8
4) Umweltbericht 10
4.1 Einleitung 10
4.1.1 Anlass und Aufgabenstellung 10
4.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 10
4.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen 10
4.2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen 13
4.2.1 Bestandaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale 13
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 14
4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 15
4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzung 15
4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen 15
4.2.6 Eingriffsbewertung 15
4.3 zusätzliche Angaben 15
4.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 15
4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 15
4.3.3 Zusammenfassung 16
4.3.4 Quellenverzeichnis 16

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ umfasst die Flurstücke 3/9, 3/10, 3/11, 3/24, 3/23, 3/22, 3/21, 3/14, 3/15, 3/25, 3/26, 3/17, 3/18 der Flur 7, Gemarkung Garz.

Für das Plangebiet soll die Textliche Festsetzung 3 zur Art der baulichen Nutzung neu gefasst werden. Statt eines Ferienhausgebiets nach § 10 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet Tourismus nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Planzeichenerklärung (als Bestandteil der Planzeichnung / Teil A) wird entsprechend angepasst.

Entsprechend der geänderten textlichen Festsetzung 3 zum SO 3 wird die Planzeichenerklärung an die neue Gebietsart angepasst. Zudem wird ein Hinweis auf den Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf (§ 12 (2) Satz 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) aufgenommen.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich der Begrenzung der Gebäudegrundfläche bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbebauungsplan aufgestellt wird.

Da sich die Änderung auf die Art der baulichen Nutzung und damit auf die Grundzüge der Planung erstreckt, wird die Änderung im Regelverfahren aufgestellt.

Die Planung (4. Änderung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Bereits im Zuge der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans wurden die bisher spezialisierten Sondergebiete (SO Clubanlage, SO Aquacity) in ein Sondergebiet Tourismus mit breiterer Nutzungsmischung umgewandelt. Dabei wurde untergeordnet auch Wohnnutzung berücksichtigt. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das SO Tourismus auf das gesamte Baugebiet der Vitalwelt Inselträume ausgeweitet.

Mit der 4. Änderung wird diese Zielstellung auch für den östlichen Abschnitt des bisherigen Ferienhausgebiets übertragen. Das SO Tourismus wird bei grundsätzlich touristischer Ausrichtung durch vergrößerte Nutzungsoptionen die Umsetzung erleichtern und die Ausbildung einer robusten weil nutzungsgemischten Siedlungsstruktur unterstützen.

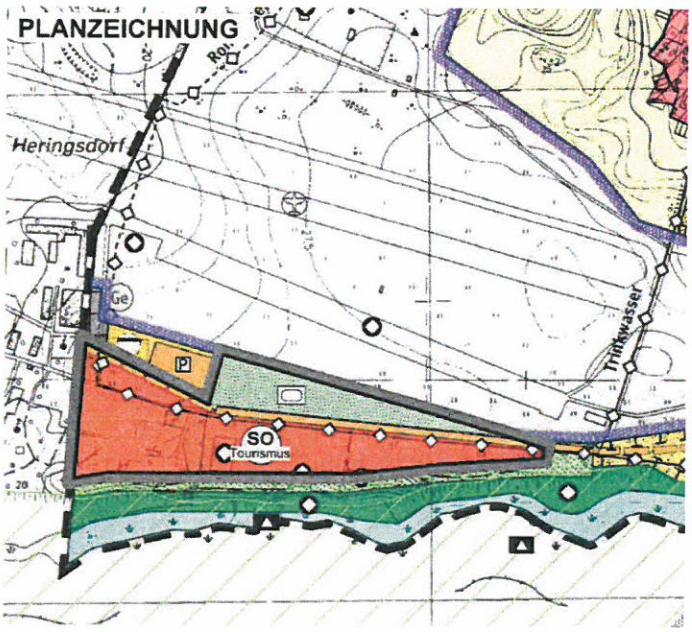


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand 1. Änderung, ohne Maßstab

1.3) Übergeordnete Planungen

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der 1. Änderung stellt für das

gesamte Baugebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ ein Sondergebiet Tourismus dar. Die Änderung kann damit aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Erfordernisse der Raumordnung

Für die Gesamtanlage wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das im August 2004 bei Berücksichtigung der gegebenen Maßgaben mit einer positiven Stellungnahme abgeschlossen wurde. Für die vorliegende Planung (partielle Änderung der Art der baulichen Nutzung) relevant ist insbesondere folgende Aussage:

- 1. Das Vorhaben „Vitalwelt Inselträume " ist als kombinierte Ferienclub- und Hotelanlage mit einer Übernachtungskapazität von max. 1.500 Betten zu errichten.

In der Ferienanlage sind die zentralen Infrastruktureinrichtungen (medizinische und gastronomische Bereiche, Sport-, Erlebnis- und Wellnessanlagen, Verkaufsläden, Zentralparkplatz und Steganlagen an der Haffküste) öffentlich zugänglich zu gestalten. Gästen mit Behinderung ist die Nutzung der Ferienanlage in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Größe und das Sortiment der Verkaufseinrichtungen (Shops, Boutiquen etc.) sind an dem Bedarf der Ferienanlage, der unmittelbar benachbarten Baugebiete (Behindertenzentrum und ggf. Wochenendhausgebiet) und des mittleren Tagesbesucheraufkommens anzupassen. Bei Integration eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes soll dessen Verkaufsfläche 700 m^2 nicht überschreiten.

Mit der bereits in vorangegangenen Änderungsverfahren manifestierten Aufgabe einer geschlossenen Großanlage geht der Verzicht auf zentrale Infrastruktureinrichtungen einher, wobei damit auch eine Konkurrenz zu gewachsenen Orten vermieden und die bestehende Siedlungsstruktur erhalten wird. Durch die Zulassung gemischter Nutzungen wird die Übernachtungskapazität reduziert.

Im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) sind die Gemeinden Garz und Zirchow allgemein als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Gemäß 3.1.3(6) RREP sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll nach 4.2(9) RREP in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Sie muss sich in die angestrebte touristische Entwicklung der Gemeinden einfügen.

Durch die Verbreiterung der Nutzungsmischung werden in gewissem Umfang auch Dauer- und Freizeitwohnungen entstehen. Der untergeordnete Charakter wird - wie in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung schon im Rahmen der 2. Änderung für das angrenzende Baugebiet erfolgt - durch Beschränkung der Anzahl der in diesem Sinne zu nutzenden Wohnungen abgesichert.

1.4) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht aus dem östlichen Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“. Für den als Bauland ausgewiesenen Bereich auf dem Hochufer besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Festgesetzt ist als SO 3 ein Ferienhausgebiet auf 17.296 qm (§ 10 BauNVO) für eine aufgelockerte (GRZ 0,15) jedoch ebenfalls dreigeschossige Bebauung (Gebäudehöhe 12,0 m ü. Gelände) mit Gebäuden bis 28 m Länge. Gemäß städtebaulichem Entwurf sollen in 10 Gebäuden bis zu 210 Betten entstehen.

Neben Ferienwohnungen / -häusern sind im SO 3 bisher Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen uneingeschränkt zulässig.

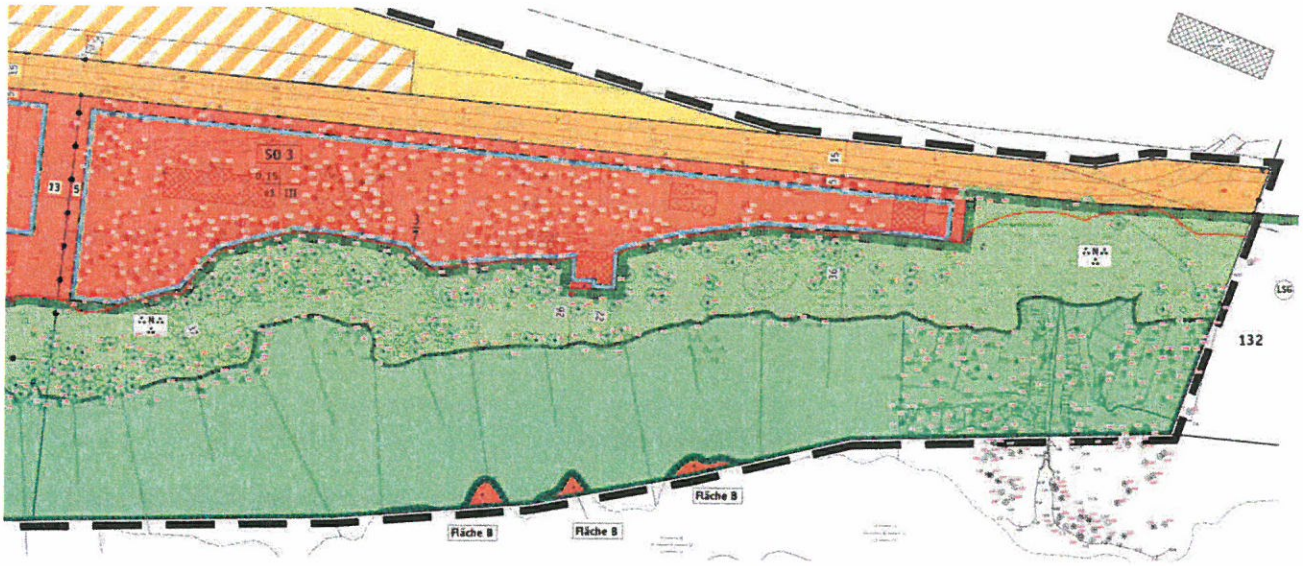


Abbildung 2: Planzeichnung Ursprungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Auf Grundlage des geltenden Baurechts wurde der Bereich medientechnisch vollständig neu erschlossen und für die Bebauung vorbereitet (Abriss von Altgebäuden, Waldumwandlung). Errichtet wurden in den letzten Jahren drei Ferienhäuser.

1.5) Flughafen Heringsdorf

Der Flughafen Heringsdorf wird seit den 90er Jahren für den zivilen Flugbetrieb genutzt. 1997 entstand ein neues Flughafengebäude. Derzeit bestehen regelmäßige Verbindungen in viele deutsche Städte sowie ins benachbarte Ausland (z.B. Bern, Zürich, Wien, Warschau).

Der Flughafen Heringsdorf ist planfestgestellt. Aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Flughafen ergeben sich folgende Anforderungen:

- Die Beachtung des Bauschutzbereiches. Der Flughafen Heringsdorf besitzt einen Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das bedeutet, dass alle neuen Bauwerke und Anlagen — unabhängig von ihrer Bauhöhe — gemäß § 12 Abs. 1 und 2 LuftVG nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden dürfen. Die luftfahrtbehördliche Entscheidung wird zu gegebener Zeit anhand der konkretisierten Planung, die insbesondere Aufschluss über die beabsichtigten Bauhöhen geben muss, aufgrund einer gutachtlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung getroffen.
- Die Beachtung der Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb sowie die Schutzzonen für Einrichtungen der Flugsicherung.
- Die Beachtung der Erfordernisse für die Anlage von Flugbetriebsflächen und Vorfeldern.
- Die Beachtung der Erfordernisse des Schutzes vor Fluglärm. Als Grundlage sind hier die Schallimmissionen des am Flughafen Heringsdorf genehmigten Flugbetriebes zu berücksichtigen. Der Flughafen verfügt über eine Nachtflugerlaubnis.

Die o.g. Hinweise wurden bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans grundsätzlich berücksichtigt. Hinsichtlich der Erfordernisse des Schallschutzes sind gemäß der Begründung für die Bereiche südlich der Kreisstraße K 43 keine Lärmschutzkonflikte zu erwarten, weil dieser Bereich nach der vorgenannten Berechnung in der Zone unter 50 dB(A) liegt. „Für Vorhaben, die einen besonderen Anspruch auf Lärmschutz haben und in diesem Bereich neu geplant sind, werden entsprechend keine Probleme hinsichtlich des Lärmschutzes erwartet. Für in der Nachbarschaft des Flughafens hinzutretende Vorhaben bestehen keine Beseitigungs-, Änderungs- oder Entschädigungsansprüche bezogen auf die genehmigte Flughafenanlage und von ihr ausgehende Immissionen."

1.6) Kreisstraße

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 43. Die Kreisstraße dient als Erschließung für die Grundstücke im Plangebiet.

Die Straßenbauverwaltung stimmt der Anlage von Zufahrten für alle an die Kreisstraße derzeit oder zukünftig angrenzenden Grundstücke zu. Die Bebauung an der Straße erfolgt auf der Grundlage eines mit der Straßenbauverwaltung abgestimmten Bebauungsplans. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die neuen Zufahrten voraussichtlich zukünftig innerhalb einer Ortsdurchfahrt liegen werden und damit nicht mehr genehmigungspflichtig wären. Unabhängig davon ist die Ausbildung / Ausführung der jeweiligen Zufahrt jedoch vor Baubeginn mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Hierzu erfolgt ein ergänzender Hinweis im Textteil (Teil B) des Bebauungsplans.

1.7) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines ökologisch sensiblen Landschaftsraumes am Stettiner Haff.

Abbildung 3: FFH-Gebiete: blau, EU-Vogelschutzgebiete: braun (Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas

Natura 2000 Gebiete

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff ", das die Wasserfläche einschließlich des Uferbereichs des Stettiner Haffs umfasst. Bereits im Rahmen des ROV wurde für das Vorhaben eine FFH-Verträglichkeits-untersuchung durchgeführt; eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch das Vorhaben war nicht zu erkennen.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder" schließt an den östlichen Abschnitt des Siedlungsbereichs an, jedoch ist der direkte Uferbereich unmittelbar vor dem Plangebiet ausgenommen.

Abbildung 4: LSG: grün, Nationalpark: blau schraffiert (Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan ausgegliedert wurde, liegt heute als Insel eng umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Insel Usedom mit Festlandsgürtel" (Verordnung in Kraft seit 27.07.1993).

Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom" mit einer Größe von 59.010 ha [Datum der (ersten) GSG-Festsetzung: 16.12.99; Datum letzte rechtsgültige Verordnung: 09.08.2011]. Gemäß der einschlägigen Landesverordnung ist Zweck des Naturparks "Insel Usedom" „die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. ... Die Städte und Gemeinden im Naturpark werden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt, wobei dem Tourismus eine besondere Bedeutung zukommt."

Denkmalschutz

Im Bereich der 4. Änderung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der 4. Änderung wird die Nutzung des östlichen Abschnitts in Anlehnung an die anderen Abschnitte neu festgesetzt (vgl. 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans).

Die Fläche soll kleinteilig und flexibel bebaut werden. Im Unterschied zur Ursprungsplanung soll dabei keine geschlossene Großanlage entstehen, vielmehr wird der Charakter eines gewachsenen, überregional getragenen Feriengebiets angestrebt. Im Sinne einer robusten Nutzungsstruktur soll daher die bisher ausschließliche Ferienhausnutzung erweitert werden.

- Zum einen sollen neben Ferienwohnungen auch Beherbergungsbetriebe zugelassen werden. Dabei ist die Abgrenzung zwischen Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes angesichts neuer Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels nicht immer eindeutig. Das OVG Greifswald hat im Urteil vom 19.02.2014 / 3 L 212/12 hierzu ausgeführt: „Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen.... Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte – wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu."

- Zum Anderen soll untergeordnet auch Wohnnutzung zugelassen werden. Das Wohnen umfasst sowohl private Feriendomizile (Zweitwohnungen als Freizeitwohnungen), die vorwiegend nichtgewerblich in einem privaten, d.h. vergleichsweise begrenzten Kreis genutzt werden, als auch Dauerwohnungen.
  Nach der statistischen Definition (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen Land Mecklenburg-Vorpommern am 09. Mai 2011 (Ergebnisse zum Stand Mai 2013)) ist eine Freizeitwohnung eine „Wohnung, in der Personen lediglich ihre Freizeit verbringen (z. B. am Wochenende, während des Urlaubs, der Ferien usw.). Sie kann von einem privaten Eigentümer/ einer privaten Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden." Freizeitwohnungen sind abzugrenzen gegenüber Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, und fallen planungsrechtlich unter den breiten Begriff des Wohnens. Bereits die Tatsache, dass sich das statische Landesamt M-V mit Freizeitwohnen beschäftigt, zeigt, dass es sich um eine in Tourismusregionen regional

stark verbreitete Nutzungsart handelt.
Die Integration von Dauerwohnungen in einem ansonsten touristisch geprägten Gebiet beugt der Verödung außerhalb der Saison vor. Dauerhafte saisonunabhängige Nutzungen bewirken soziale Kontrolle und damit Sicherheit. Dabei schafft gerade die ansonsten fremdenverkehrliche Ausrichtung des Gebiets besondere Standortqualitäten, die überregionale Zuwanderung anziehen und so dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken kann. Die Insel Usedom profitiert allgemein von dem Trend einer touristisch motivierten Lebensabschnittswohnung. Die zahlungskräftigen „Langzeiturlauber", die vor allem von außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns kommen, schätzen die touristische Infrastruktur am Ort (Sport, Gastronomie, Dienstleistungen wie Brötchendienst, Reinigungs- und Hausmeisterservice, etc.), die sie intensiv nutzen. Auch die Nähe zum Flughafen Heringsdorf mit sowohl regulären Flugverbindungen als auch Angeboten für Kleinflugzeuge unterstützt die Eignung als Zweitwohn- oder Altersruhesitz für eine gehobene Klientel (Wohngebiet mit Flughafenanschluss).
Mit der BauNVO-Novelle 2017 wurde durch den Gesetzgeber ausdrücklich festgestellt, dass als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO Gebiete für den Fremdenverkehr auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits in Frage kommen.

Ergänzt werden die Nutzungen um die auch bisher schon zulässigen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Die bisher zulässigen Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie das Kongresswesen können unberücksichtigt bleiben, da solche spezifischen Anlagen nur im Rahmen der ursprünglich geplanten Großanlage städtebaulich nachvollziehbar begründet werden konnten. Um gewerbliche Einrichtungen der touristischen Infrastruktur jedoch nicht gänzlich auszuschließen, werden ergänzend nicht störende gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung ausnahmsweise zugelassen.

Nicht zuletzt aus emissionsrechtlichen Gründen bleiben weitere Nutzungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) auch weiterhin ausgeschlossen. .Angesichts der städtebaulichen Randlage (am toten Ende der Kreisstraße) würden solche Einrichtungen im Plangebiet auch keinen Sinn machen. Für die Ausbildung eines kleinen Versorgungszentrums stehen im Umfeld des Flughafens ausreichend Flächen zur Verfügung.

Um die touristische Ausrichtung zu sichern und ein Kippen des Gebietscharakters in Richtung eines „normalen" Wohngebiets auszuschließen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen (im Sinne des planungsrechtlichen Begriffs der Wohnung) begrenzt. Darüber hinaus sind weitere Wohnungen als Ferienwohnungen zulässig. Nach OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12 erfasst die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen.

2.2) Flächenbilanz / Beherbergungskapazität

Die 4. Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

2.3) Erschließung

Aus der 4. Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur

schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen"; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind daher in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die *Belange des Tourismus;* Angesicht der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusentwicklungsraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Mit der Integration von untergeordneter Wohnnutzung wird der Verödung außerhalb der Saison vorgebeugt; dauerhafte saisonunabhängige Nutzungen bewirken soziale Kontrolle und damit Sicherheit. Zudem wird die Nutzung um Freizeitwohnungen (Zweitwohnungen als privates Feriendomizil) erweitert, womit der grundsätzlichen Ausrichtung als Feriengebiet entsprochen wird.

Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sowie die *Belange des Küstenschutzes* sind von der 4. Änderung nicht erheblich betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der Baugebietsfläche, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden unverändert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe entstehen werden. Auch die festgesetzten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden beibehalten. Durch die geänderte Nutzung entsteht für das Umfeld keine wesentlich andere Situation. Die Wohnnutzung führt gegenüber der Ferienwohnnutzung nicht zu einer Vergrößerung der anzusetzenden Wirkungsbereiche (vgl. Tab. 22 Ergänzung der HzE 99 / Anlage 5 des Entwurfs HzE 2016).
Grundsätzlich wurden die durch eine Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans umfassend untersucht und seinerzeit im Umweltbericht dargestellt.

Auch die *Belange der Forstwirtschaft* werden durch die Änderung nicht berührt. Die Waldumwandlung sowie die Ersatzaufforstung sind für das Plangebiet erfolgt, der Waldabstand wird nicht verändert, obwohl die Festlegung im Bebauungsplan (Schutzstreifen von 35 m Tiefe) über den derzeit gesetzlichen Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V hinausgeht.

Private Belange werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch Grundstückseigentümer angestoßen, um die Umsetzung von Vorhaben zu erleichtern.

Mit der Planung werden keine bisher zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die bisher zulässigen Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie für das Kongresswesen können als Teil der nicht störenden gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung auch zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der Planung werden auch keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bereits vorhanden oder zumindest zulässig wären. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die zusätzliche Wohnnutzung wird sich auf die Ferienwohnnutzung nicht nachteilig auswirken. Vielmehr wird mit der Wohnnutzung der Verödung außerhalb der Saison vorgebeugt; dauerhafte saisonunabhängige Nutzungen bewirken generell soziale Kontrolle und damit Sicherheit.

Nach DIN 18005 genießen Ferienhausgebiete immissionsrechtlich einen hohen Schutzanspruch; als Orientierungswerte gelten tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 50 d(B) und nachts 40 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 35 dB(A) für Gewerbelärm. Der Schutzanspruch von sonstigen Sondergebieten ist hingegen je nach Nutzungsart zu bestimmen. Durch die neu zulässigen Beherbergungsbetriebe, die sich, sofern es sich nicht von vorne herein um kleine Beherbergungsbetriebe im Sinne § 3 BauNVO handelt, auf vergleichsweise kleine dezentrale Beherbergungsgebäude verteilen werden (max. Gebäudelänge 28 m), entstehen keine größeren Geräuschquellen, zumal Schank-und Speisewirtschaften weiterhin ausgeschlossen bleiben. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Wohnnutzung entstehen keine Störquellen, die sich von den für Ferienhausgebiete Typischen unterscheiden würden (vgl. die entsprechenden Orientierungswerte für WR-Gebiete). Auch die nur ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen bleiben auf nicht störende Anlagen im Sinne

eines allgemeinen Wohngebiets beschränkt, so dass das Gebiet insgesamt durch die Ausnahmen nicht wesentlich belastet werden wird.

4) Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Katalog der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Garz soll in einem Teilbereich um das Dauerwohnen ergänzt werden. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 bis 3 der Begründung dargestellt sind.

Folgend sind nur diejenigen Auswirkungen zu prüfen, welche sich aus der Änderung der Nutzungsart bei gleichbleibendem Maß der baulichen Nutzung ergeben. Aufgrund des kürzlich geänderten Baurechts sind die nun zusätzlich abzuprüfenden Schutzaspekte zu ergänzen.

4.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Zusätzlich zum bisherigen Nutzungsartenkatalog soll mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans das Dauerwohnen im Bereich des bisherigen Ferienhausgebiets zugelassen werden. Für den angrenzenden Bereich (SO „Tourismus" gemäß 2. Änderung des Bebauungsplans) wurden Wohngebäude zugelassen.

Grundsätzlich wurden die durch eine Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans umfassend untersucht und seinerzeit im Umweltbericht dargestellt.

Mit der Planung werden keine bisher zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die bisher zulässigen Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie für das Kongresswesen können als Teil der nicht störenden gewerblichen Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung auch zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der Planung werden auch keine Nutzungen zugelassen, die im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bereits vorhanden oder zumindest zulässig wären. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die zusätzliche Wohnnutzung wird sich auf die Ferienwohnnutzung nicht nachteilig auswirken. Vielmehr wird mit der Wohnnutzung der Verödung außerhalb der Saison vorgebeugt; dauerhafte saisonunabhängige Nutzungen bewirken generell soziale Kontrolle und damit Sicherheit.

4.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetzte und Fachpläne.

Fachgesetze:

Baugesetzbuch

Entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) (i.Verb. mit den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Dabei sollen nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Durch die Umnutzung bislang gewerblich genutzter Hafenflächen wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden; zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bo-

denversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken. (§1 (2) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen soll vor Ort im Baugebiet versickert werden. Die Herstellung von Oberflächengewässern sowie Eingriffe in das Grundwasser sind darüber hinaus nicht Gegenstand der Planung.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (§ 1 DSchG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden. Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale vorhanden bzw. bekannt.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG

Gem. §1 BNatSchG sind die biogische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.

Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung dieser Ziele wird die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 12 NatSchAG M-V abgehandelt. Der Verursacher eines Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlasen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (§ 19 BNatSchG). Nach § 18 (1) BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 1a (3) BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtli-

che Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Im bestehenden Bebauungsplan werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Anlagenplanung auftreten können, zu vermeiden.

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§18 NatSchAG M-V).

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgte durch Biotopkartierung mit Identifizierung der geschützten Biotope in der vorausgegangenen Planungsphase, so dass der Biotopschutz bei der Planung und Umsetzung beachtet wird. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope.

Küsten- und Gewässerschutz § 29 NatSchAG M-V)

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde eine Ausnahme erteilt.

Landeswaldgesetz M-V

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V. Der erforderliche Waldabstand von 30 m wird berücksichtigt.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern.

Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Ziele des Umweltschutzes in der Fachplanung

Vorgaben der Raumordnung

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP 2003) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Der Küstenstreifen selbst ist als Gebiet mit herausragender Funktion für die Entwicklung der ökologischen Funktionen ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Bereich mit besonderer ökologischer Funktion.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) konkretisiert die landesweiten Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogramms für die Planungsregion Vorpommern. Die Aussagen decken sich im Bereich mit denen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms. Überlagernd ist das Gebiet einschließlich seiner Umgebung als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge des Verfahrens auf die Entwicklungsziele des Bebauungsplans hin angepasst. Die Planung wird folglich aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Garz existiert ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Aussagen liegen der Planung zugrunde.

Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000)

Die Verträglichkeit mit den Schutz- und Entwicklungszielen wurde für die Gebiete FFH DE 2049-302 *Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 2250-471 *Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder* gebietsbezogen im vorausgegangenen Raumordnungsverfahren nachgewiesen.

Bei gleichbleibender Nutzungsintensität besteht keine Gefahr zusätzlicher Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Insel Usedom mit Festlandsgürtel* umschlossen.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

4.2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Schutzgut	Bestand
Boden	Zulässige Bebauung nach rechtskräftigem Bebauungsplan mit Voll- und Teilversiegelungen, erforderlichen Erschließungen im zulässigen Umfang sowie der gärtnerischen Anlage von Grundstücksflächen.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Der Gewässerkörper des benachbart liegenden Kleinen Haffs ist ein gem. Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer (Code OD-01 Kleines Haff). Der ökologische Zustand wird innerhalb der 5-stufigen Skala (1=sehr gut, 2=gut, 3=mäßig, 4=unbefriedigend, 5= schlecht) mit „unbefriedigend" (=Stufe 4) beschrieben.
Klima/Luft	Als Ausgangszustand ist ein Baugebiet in klimatisch unbelasteter Lage mit guter Durchlüftung und rahmendem Waldbestand zu betrachten.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen sind angesichts der ausgewiesenen Nutzungsart und –intensität des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet an der Küste des Kleinen Haffs mit angrenzendem Waldbestand neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen. Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Zulässige Bebauung nach rechtskräftigem Bebauungsplan mit Voll- und Teilversiegelungen, erforderlichen Erschließungen im zulässigen Umfang sowie der gärtnerischen Anlage von Grundstücksflächen. Das Landschaftsbild ist siedlungsgeprägt.
Landschaft	
Mensch / Menschliche	Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausge-

Gesundheit / Bevölkerung	wiesenen Art wurden die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert.
Störfall	Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der 4. Planänderung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nicht ändern. Die zusätzlich zugelassene Wohnnutzung generiert keine über das Maß bisheriger Nutzungen hinausgehenden Auswirkungen auf

Mit der Realisierung des Vorhabens werden bereits baulich vorgenutzte Flächen verdichtet. Die Versiegelung im Plangebiet nimmt dadurch zu. Der Umweltzustand wird sich jedoch nicht erheblich verändern, da dieser durch die umliegende Bahntrasse und die Straße vorbelastet ist.

Es wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Durch die Planung entstehen *anlagebedingt* keine Auswirkungen. Es besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB, die betroffenen Flächen sind baulich vorgeprägt und durch die angrenzenden Verkehrstrasse vorbelastet.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind durch die Ergänzung des Nutzungsartenkatalogs nicht erkennbar. Die Wohnnutzung führt gegenüber der Ferienwohnnutzung nicht zu einer Vergrößerung der anzusetzenden Wirkungsbereiche (vgl. Tab. 22 Ergänzung der HzE 99 / Anlage 5 des Entwurfs HzE 2016).
  Das Plangebiet wurde gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans erschlossen. Durch den Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und –behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind auch nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- *Baubedingt* sind durch den Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Die Baumaßnahmen für die nunmehr ergänzend zulässigen Wohngebäude unterscheiden sich jedoch nicht von denen für Ferienhäuser. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt, so dass baubedingte Auswirkungen vernachlässigt werden können.

Schutzgut	**voraussichtliche erhebliche Auswirkungen**
Boden	Da keine Veränderung des Maßes der zulässigen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche geplant ist, sind allein aus der Ergänzung der Nutzungsart um Dauerwohnen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraumes darstellbar.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Bedingt durch die Änderung der Nutzungsarten sind keine stofflichen Einträge in das Gewässer, welche den Zustand weiter beeinträchtigen könnten, zu erwarten.
Klima/Luft	Da keine Veränderung des Maßes der zulässigen Nutzung geplant ist, sind allein aus der Änderung der Nutzungsart von Ferien- in Dauerwohnen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraumes darstellbar.
Folgen des Klimawandels	keine Veränderung im Vergleich zur Ursprungsplanung
Wärme / Strahlung	keine Veränderung im Vergleich zur Ursprungsplanung
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Da keine Veränderung des Maßes der zulässigen Nutzung geplant ist, sind allein aus der Änderung der Nutzungsart von Ferien- in

Landschaft	Dauerwohnen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturraumes darstellbar.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Das Zulassen von Dauerwohnen begünstigt den Wohnungsmarkt der Region mit einem Angebot an Wohnbauplätzen in landschaftlich herausragender Umgebung. Die Positiveffekte der u.a. zuvor zulässigen Ferienwohnnutzung werden dadurch nicht gemindert, vielmehr schafft eine dauerhafte Wohnnutzung soziale Sicherheit / Kontrolle und verhindert das Entstehen einer Rolladensiedlung. Die Entwicklung ist als positiv im Sinne des Schutzgutes zu werten.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Die Nicht-Betroffenheit des Schutzgutes wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht geändert.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Das Gebiet würde planmäßig nach aktuellem Baurecht entwickelt.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzung

Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans 1 *Vitalwelt Inselträume* der Gemeinde Garz nicht darstellbar.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Plangebiets bestehen nicht. Aufgrund des spezifischen Grundstückszuschnitts sowie der bereits bestehenden Erschließung bzw. Bebauung sind keine sich wesentlich unterscheidende alternative Lösungsmöglichkeiten erkennbar.

4.2.6 Eingriffsbewertung

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans 1.4 „Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Garz ist die Änderung der Nutzungsarten. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Folglich ist gegenüber der Ursprungsfassung einschließlich der vorausgegangenen Änderungen kein erhöhter Eingriff zu berücksichtigen.

4.3 zusätzliche Angaben

4.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Fläche / Boden / Wasser, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere / Biodiversität sowie Landschaft / Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter, Historisches Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Zu prüfen waren mögliche Auswirkungen welche aus der Zulassung einer neuen baulichen Nutzung (hier Wohnen) im Verhältnis zu den Auswirkungen des bisher zulässigen Nutzungsartenkatalogs bewirken können.

Zusätzliche Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) wurden nicht festgestellt.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchfüh-

rung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Aufgrund der nicht darstellbaren Umweltauswirkungen des Vorhabens sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

4.3.3 Zusammenfassung

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Garz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zum angrenzend befindlichen Bebauungsplanen Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Zirchow können ausgeschlossen werden. Es sind keinerlei Auswirkungen der Planänderung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung ausgewiesen.

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

4.3.4 Quellenverzeichnis

Außer Ursprungsplanung in Planzeichnung und Begründung einschließlich Artenschutzbetrachtungen im aktuellen Verfahren nicht relevant.

Garz, März 2018

G. Krohn
- Bürgermeister -

GEMEINDE GARZ
LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Zusammenfassende Erklärung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „ Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitelwelt Inselträume“ soll für den östlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, umfassend die Flurstücke 3/9, 3/10, 3/11, 3/24, 3/23, 3/22, 3/21, 3/14, 3/15, 3/25, 3/26, 3/17, 3/18 der Flur 7, Gemarkung Garz, die Art der baulichen Nutzung neu gefasst werden. Statt eines Ferienhausgebiets nach § 10 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet Tourismus nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Änderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz entwickelt. Der Flächennutzungsplan im Stand der 1. Änderung stellt für den gesamten Geltungsbereich ein Sondergebiet Tourismus dar.

Das Baugebiet soll kleinteilig und flexibel bebaut werden. Im Unterschied zur Ursprungsplanung soll dabei keine geschlossene Großanlage entstehen, vielmehr wird der Charakter eines gewachsenen, überregional getragenen Feriengebiets angestrebt. Im Sinne einer robusten Nutzungsstruktur soll daher die bisher ausschließliche Ferienhausnutzung erweitert werden. Zum einen sollen neben Ferienwohnungen auch Beherbergungsbetriebe zugelassen werden. Zum anderen soll untergeordnet auch Wohnnutzung zugelassen werden. Das Wohnen umfasst sowohl private Feriendomizile (Zweitwohnungen als Freizeitwohnungen), die vorwiegend nichtgewerblich in einem privaten, d.h. vergleichsweise begrenzten Kreis genutzt werden, als auch Dauerwohnungen. Ergänzt werden die Nutzungen um die auch bisher schon zulässigen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, waren daher in der Abwägung v.a. zu berücksichtigen:

Die Belange des Tourismus genießen angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusentwicklungsraum (vgl. RREP VP) einen hohen Stellenwert. Mit der Integration von untergeordneter Wohnnutzung wird der Verödung außerhalb der Saison vorgebeugt; dauerhafte saisonunabhängige Nutzungen bewirken soziale Kontrolle und damit Sicherheit. Zudem wird die Nutzung um Freizeitwohnungen (Zweitwohnungen als privates Feriendomizil) erweitert, womit der grundsätzlichen Ausrichtung als Feriengebiet entsprochen wird.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Küstenschutzes sind von der 4. Änderung nicht erheblich betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der Baugebietsfläche, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden unverändert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe entstehen werden. Auch die festgesetzten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden beibehalten. Durch die geänderte Nutzung entsteht für das Umfeld keine wesentlich andere Situation. Die Wohnnutzung führt gegenüber der Ferienwohnnutzung nicht zu einer Vergrößerung der anzusetzenden Wirkungsbereiche. Grundsätzlich wurden die durch eine Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans umfassend untersucht und seinerzeit im Umweltbericht dargestellt.

Auch die Belange der Forstwirtschaft werden durch die Änderung nicht berührt. Die Waldumwand-lung sowie die Ersatzaufforstung sind für das Plangebiet erfolgt, der Waldabstand wird nicht ver-ändert, obwohl die Festlegung im Bebauungsplan (Schutzstreifen von 35 m Tiefe) über den derzeit gesetzlichen Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V hinausgeht.

Private Belange werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch Grundstückseigentümer angestoßen, um die Umsetzung von Vorhaben zu erleichtern. Mit der Planung werden keine bisher zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Durch die Planung entstehen *anlagebedingt* keine Auswirkungen. Es besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB, die betroffenen Flächen sind baulich vorgeprägt und durch die angrenzenden Verkehrstrasse vorbelastet.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind durch die Ergänzung des Nutzungsartenkatalogs nicht erkennbar. Die Wohnnutzung führt gegenüber der Ferienwohnnutzung nicht zu einer Vergrößerung der anzusetzenden Wirkungsbereiche. Das Plangebiet wurde gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans erschlossen. Durch den Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und –behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind auch nach Umsetzung des Vorhabens nicht

zu erwarten.

- *Baubedingt* sind durch den Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Die Baumaßnahmen für die nunmehr ergänzend zulässigen Wohngebäude unterscheiden sich jedoch nicht von denen für Ferienhäuser. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt, so dass baubedingte Auswirkungen vernachlässigt werden können.

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume" der Gemeinde Garz war auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vor-geprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Es sind keinerlei Auswirkungen der Planänderung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung ausgewiesen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Zahlreiche Hinweise wurden zur Kenntnis genommen bzw. konnten redaktionell berücksichtigt werden.

Die vorgebrachten Feststellungen zur unveränderten Bilanzierung des Eingriffs wurden von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.

Das Vorhaben befindet sich im Küstenschutzstreifen des Haffs. Für den Ursprungsbebauungsplan wurde mit Datum 28.01.2005 eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen erteilt. Eine geänderte Freizeitnutzung der Flächen außerhalb der Baugrenzen auf Grund der Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus" ist mit dieser Ausnahmegenehmigung nicht zulässig, wird aber mit der Planung auch nicht bezweckt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Garz, den 19.Juli 201

Günter Krohn

-Bürgermeister-

GEMEINDE GARZ · LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD ·

SATZUNG der Gemeinde Garz

über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Vitalwelt Inselträume". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 " Vitalwelt Inselträume" erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ umfasst den als Anlage A beiliegenden Übersichtsplan umrandeten Teilbereich, bestehend aus den Flurstücken 3/9, 3/10, 3/11, 3/24, 3/23, 3/22, 3/21, 3/14, 3/15, 3/25, 3/26, 3/17, 3/18 der Flur 7, Gemarkung Garz. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich im Punkt 3 wie folgt neu gefasst: (Änderungen in kursiv, Streichungen als solche sichtbar)

~~3. Innerhalb des Sondergebietes SO 3 „Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind zulässig:~~
~~- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.~~
~~- Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen~~.

3. Das sonstige Sondergebiet SO Tourismus nach § 11 BauNVO dient der Beherbergung sowie dem touristisch motivierten Wohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
Ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
3a) Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden sind höchsten 2 Wohnungen für Wohnnutzung zulässig. Darüber hinaus sind in Wohngebäuden weitere Wohnungen ausschließlich als Ferienwohnungen zulässig.

Die nachrichtlichen Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) werden wie folgt ergänzt:

44b) Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf. Jeder Bauantrag eines neu zu errichtenden Gebäudes ist gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

§ 3) Planzeichenerklärung

Die Planzeichenerklärung (als Bestandteil der Planzeichnung (Teil A)) wird wie folgt angepasst:

SO 1	Sondergebiet (§ 10 und 11 BauNVO) mit Teilgebietsbezeichnung
	Zweckbestimmung SO Gebiete
SO 1	Clubanlage (§ 11 BauNVO)
SO 2	Aquacity (§ 11 BauNVO)
SO 3	~~Ferienhhausgebiet (§ 10 BauNVO)~~ ***Tourismus (§ 11 BauNVO)***

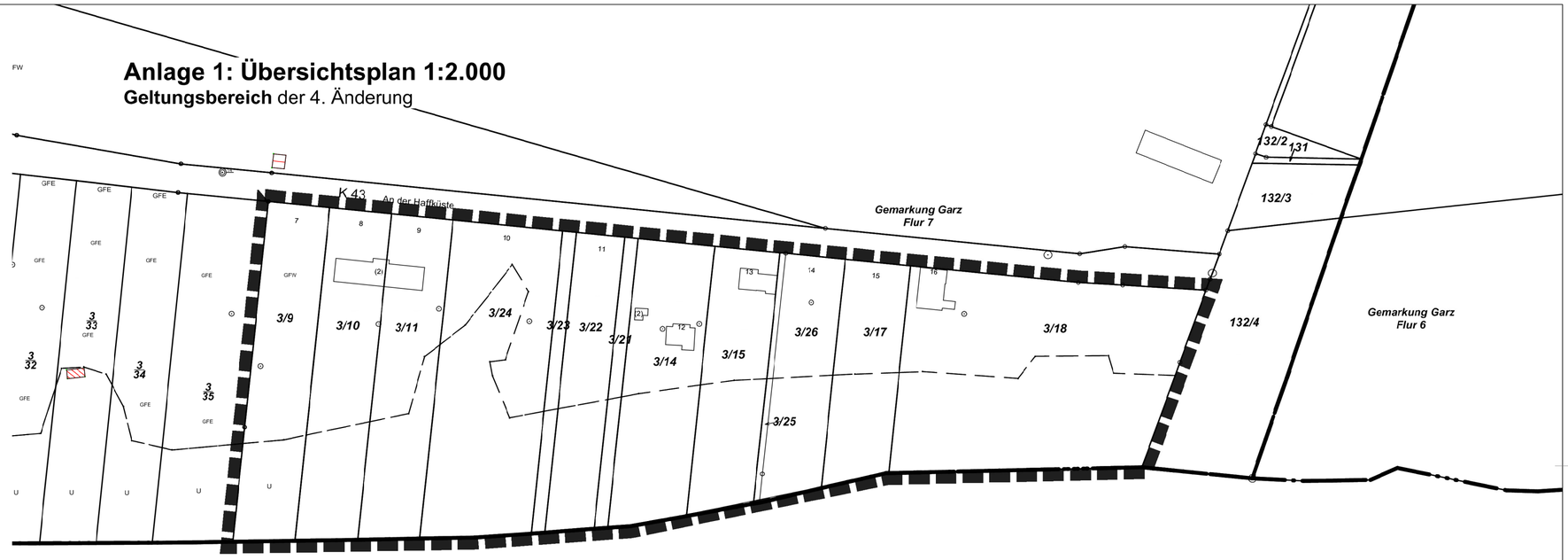
§ 4) In-Kraft-Treten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Garz, den .....

Anlage 1: Übersichtsplan 1:2.000

Geltungsbereich der 4. Änderung



Stettiner Haff

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlus- ses ist durch Bekanntmachung am ..... im Usedomer Amtsblatt erfolgt.

Garz, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Garz, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Vorstellung der Planung am ..... durchgeführt.

Garz, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(1) BauGB mit Schreiben vom ..... frühzeitig informiert und nach § 4(2) mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Garz, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Garz, den Bürgermeister

6. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07 montags bis mittwochs von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Usedomer Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Garz, den Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Garz, den Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Feststetzungen wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Garz, den Bürgermeister

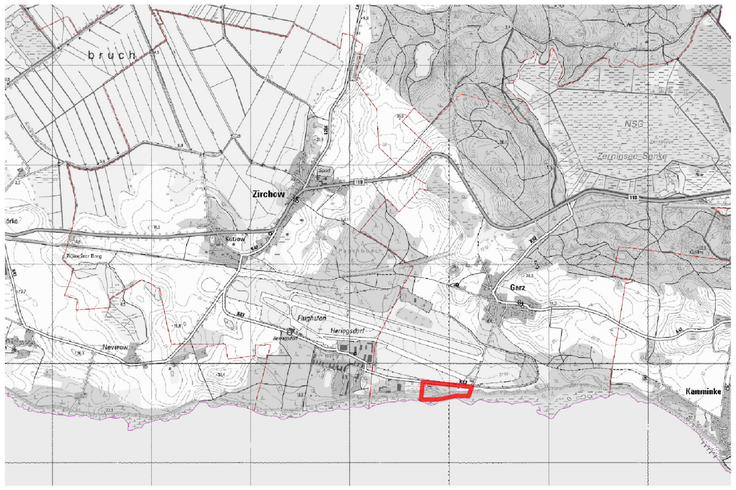
9. Die Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Garz, den Bürgermeister

10. Die Änderung des Bebauungsplans 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, ist am ..... im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungs- ansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Garz, den Bürgermeister



Übersichtskarte (unmaßstäblich)

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Frankendamm 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Garz
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Vitalwelt Inselträume"

Fassung vom 14.07.2017, Stand 29.03.2018