

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Garz - Gemeindevertretung Garz

Beschlussvorlage-Nr:
GVGa-0109/19

Beschlusstitel:

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
21.06.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung Garz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Osten durch Wohnbebauung, im Norden, Süden und Westen durch Grünland begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Garz

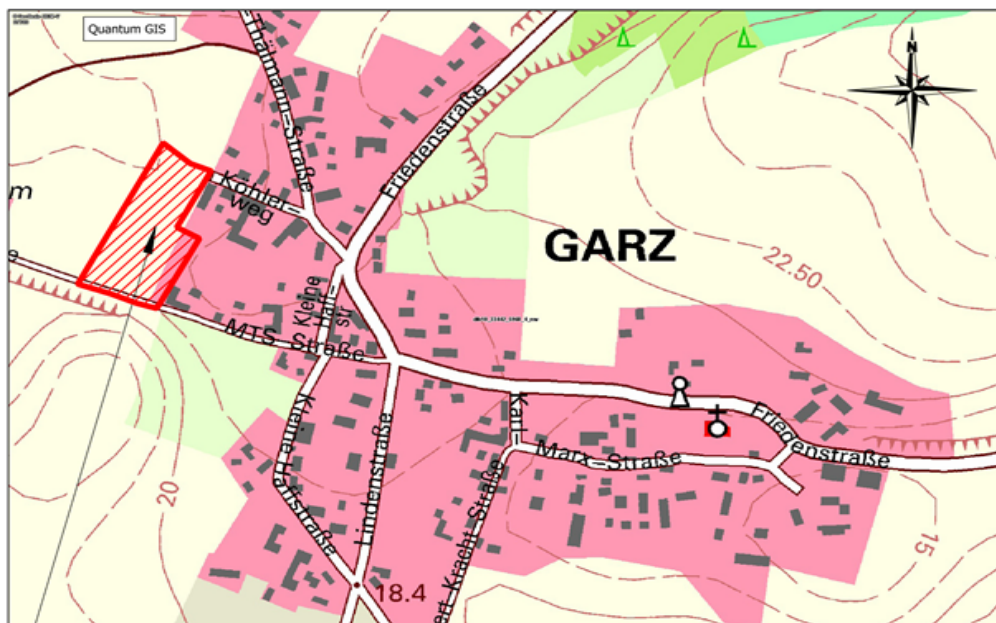
Flur 5

Flurstücke 308 teilweise, 309, 325 (geplante Wohngrundstücke) und 329 teilweise (Köhlerweg)

Flur 7

Flurstück 75/7 teilweise (MTS- Straße)

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9.892 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Garz für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg"

2.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz in der Fassung von 08-2018 eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung Garz am mit folgendem Ergebnis geprüft:
Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

3.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), beschließt die Gemeindevertretung Garz den Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

4.

Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

5.

Der 1. Stellvertreter des Bürgermeisters wird beauftragt den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo die vollständigen Planunterlagen während der Dienststunden eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Garz	7						

Gemeinde Garz auf Usedom

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 3

für das

„Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“



SATZUNGSFASSUNG VON 02-2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 14
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 8
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	8 - 12
1.4 Rechtsgrundlagen	12 - 13
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	13 - 14
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	15 - 38
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	15 - 27
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	15 - 17
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18 - 19
2.1.2.1 Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche	18 - 19
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	19
2.1.3 Bauweise	19
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	19 - 21
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	21
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	21
2.1.7 Nebenanlagen	22
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
2.1.9 Verkehrsflächen	23
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	23 - 24
2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24 - 27

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	27 - 30
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	28 - 30
2.2.1.1 Fassaden	28
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	28 - 29
2.2.1.3 Hinweisschilder	29 - 30
2.2.2 Einfriedungen	30
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	30
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	30
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	31 - 32
2.4 Hinweise	33 - 38
2.4.1 Belange des Denkmalschutzes	33
2.4.2 Belange des Immissionsschutzes	34 - 36
2.4.3 Belange der Luftfahrtbehörde	36 - 38
3.0 ERSCHLIESSUNG	38 - 42
3.1 Verkehr	38 - 39
3.2 Ver- und Entsorgung	39 - 42
4.0 FLÄCHENBILANZ	42
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	43 - 45
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	43
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	43 - 44
5.3 Kompensationsmaßnahmen	44 - 45
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	46 - 53

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 37

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 der Gemeinde Garz für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ umfasst Grundstücke am westlichen Ortsrand mit einer Gesamtfläche von rd. 1 ha.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Garz und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sie ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Um eine künftige Bebauung zu ermöglichen, hat der Grundstückseigentümer der Flurstücke 308, 309 und 325 an die Gemeinde Garz den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes gestellt.

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

Die Gemeinde Garz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Da die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und es sich um ein kleinteiliges Gebiet handelt, welches sich am gemeindlichen Bedarf orientiert, hat die Gemeindevertretung Garz zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Beschluss vom 21.03.2017 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ zugestimmt.

Im Aufstellungsbeschluss wurde als Planungsziel die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO mit einer Kapazität von 5 Grundstücken a 1 Wohneinheit definiert.

Bereits mit der Erstellung des Vorentwurfes erfolgte eine Modifizierung der Nutzungsart von bisher Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies ist erforderlich, da auf den Wohngrundstücken zusätzlich zur Wohnbebauung untergeordnet in zweiter Reihe auch ein Ferienhaus zugelassen werden soll.

Das Vorhaben dient der Abrundung der bebauten Ortslage Garz und weist durch die MTS- Straße und den Köhlerweg eine günstige Erschließungssituation auf.

Es ist von allen Seiten von vornehmlich eingeschossiger Wohnbebauung begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Ortsbild einfügen kann.

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 308, 309 und 325 tritt als Vorhabenträger für die Planung und Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 3 ein, so dass von einer zeitnahen Bereitstellung des Baulandes auszugehen ist.

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

Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Garz geregelt.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Garz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Zum Gemeindegebiet gehört lediglich das Dorf Garz.

Geographisch liegt die Gemeinde Garz im südöstlichen Teil der Insel Usedom. Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Usedom Süd mit Sitz in der Stadt Usedom.

Siedlungsstrukturell ist das Gemeindegebiet dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden, Süden und Westen durch Grünland, im Osten durch Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Garz
Flur	5
Flurstücke	308 teilweise, 309, 325 (geplante Wohngrundstücke) und 329 teilweise (Köhlerweg)
Flur	7
Flurstück	75/7 teilweise (MTS- Straße)

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9.892 m².

Gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss definierten Geltungsbereich wurden zusätzlich Teilflächen der Flurstücke 329 teilweise (Köhlerweg) und 75/7 (MTS- Straße) einbezogen, um die Erschließung der Grundstücke über die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

Im Bereich des Köhlerweges besteht zusätzlich das Erfordernis im Rahmen der Erschließung die vorhandene Verkehrsfläche zu verbreitern und mit einer Wendeanlage zu versehen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 308, 309 und 325 sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flurstücke 329 in der Flur 5 und 75/7 in der Flur 7 sind Eigentum der Gemeinde Garz.

Zustand der Plangebietsfläche

Die nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes bilden der Köhlerweg sowie die MTS-Straße. Bei dem Köhlerweg handelt es sich um einen unversiegelten Weg, der die anliegenden Grundstücke erschließt und sich in westlicher Richtung zu den sich dort befindenden Grünland- und Weideflächen fortsetzt. Die MTS-Straße ist mit Betonplatten befestigt und weist straßenbegleitend ruderal und artenreiche Rasenvegetationen auf. Die Straßen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Darstellung der Erschließung der geplanten Baugrundstücke einbezogen.

Südlich des Köhlerweges befinden sich eine Lebensbaumhecke sowie eine Hecke aus Haselnussgehölzen, die die Grundstücksgrenzen markieren. Die Haselnusshecke erstreckt sich an der westlichen Grenze des Flurstücks 325 weiter bis an die MTS-Straße heran. Die Hecken stellen einen Sicht- und Windschutz für die vorhandenen Wohnbebauungen dar.

Weitere lineare Gehölzstrukturen befinden sich mittig des Plangebietes. Hier hat der Eigentümer der Grundstücke gleichfalls eine Heckenanpflanzung mit Haselnussgehölzen vorgenommen.

Die Flächen des Plangebietes werden vorrangig als Grünland genutzt. Teilbereiche werden beweidet. Die verbleibenden Flächen werden intensiv bewirtschaftet und gemäht, so dass sich ein relativ artenarmes Artenpotential an Pflanzen entwickeln konnte.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse haben sich vorrangig Pflanzenarten entwickelt, die den nährstoffarmen und trockenen Standort tolerieren. Im Feldblockkataster werden die Plangebietsflächen als Dauergrünland ausgewiesen.



Foto 1: Das Plangebiet wird von Grünlandnutzungen geprägt. Teilweise werden die Grünlandflächen beweidet oder gemäht. Im Hintergrund ist eine Heckenpflanzung aus Haselnüssen erkennbar, die das Plangebiet mittig teilt.

Die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 308 weisen Strukturen einer gärtnerischen Nutzung auf. Hier befinden sich einzelne Obst- und Ziergehölze. Die Rasenflächen werden häufig gemäht und weisen demzufolge nur eine geringe Artenvielfalt auf. Für diese Grundstücksflächen wurde abweichend zu den umgebenden Grünlandnutzungen eine Biotopzuordnung zum Nutzgarten vorgenommen.



Foto 2: Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird gärtnerisch genutzt. Hier prägen Obstbäume und Ziergehölze den Bestand.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, erfasst.

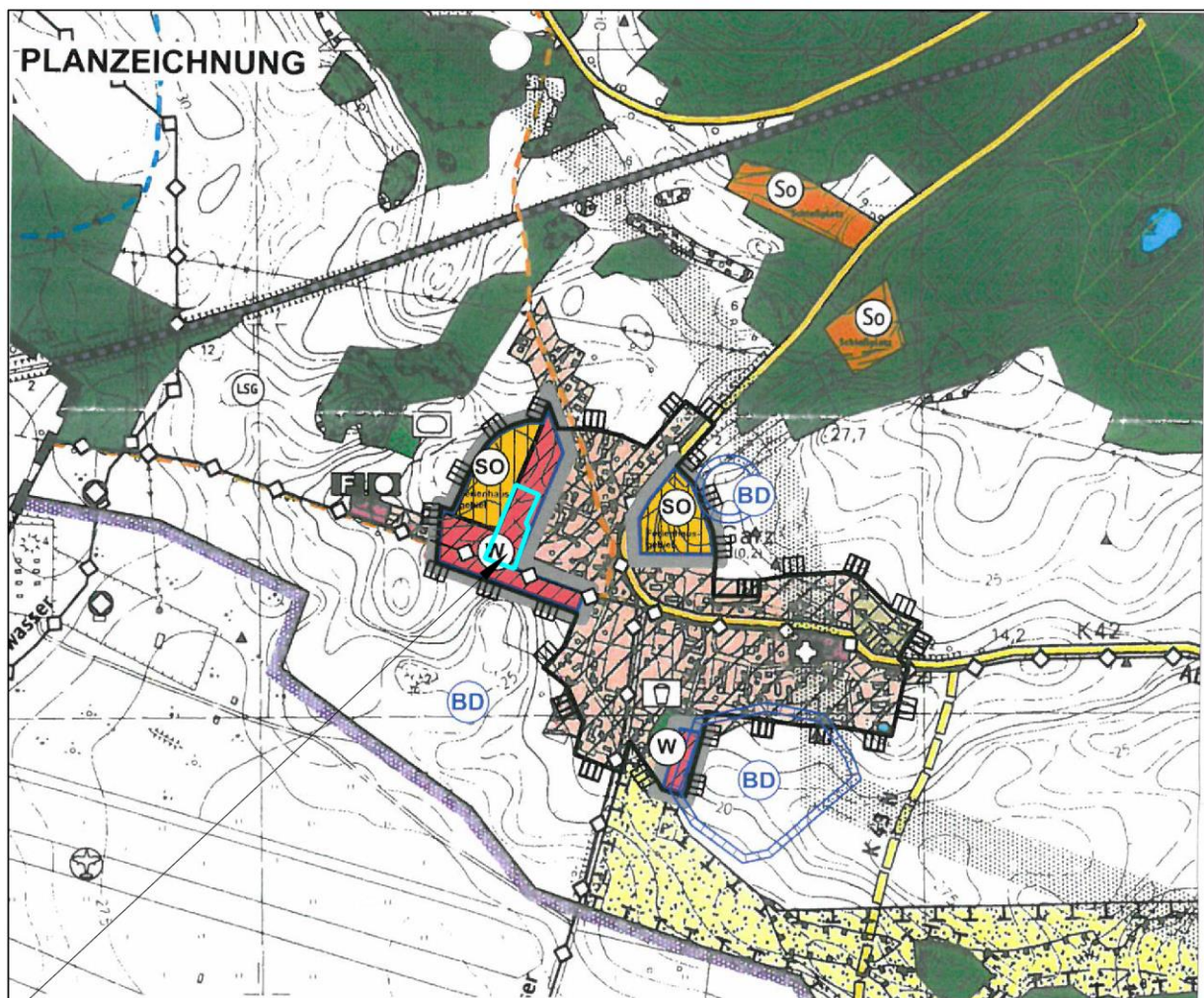
Auch gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Plangebiet nicht auf.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

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. 3 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Garz zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Die Gemeinde Garz liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Garz nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.

Die Programmsätze 4.1(3) und (4) RREP VP zu den Zielen der Raumordnung finden in der Planung Beachtung:

- Die Gemeinde Garz weist im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert in kleinem Umfang Bauflächen aus.
- Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an die vorhandene Ortslage.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 05.05.2017 (Planungsanzeige), vom 18.04.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) und vom 17.12.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mit den Stellungnahmen vom 04.05.2017 (Planungsanzeige) und vom 20.04.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) den Planungszielen grundsätzlich zugestimmt. Es wurde darauf verwiesen, dass der Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen zu erbringen ist. Der Nachweis erfolgt mit den Fachplanungen (Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Gutachten zu den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).

Desweiteren wurde darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 an ein im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO grenzt. Im Aufstellungsverfahren ist die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Bodennutzungen nachzuweisen. Die Auseinandersetzung erfolgt in der Begründung unter Punkt „2.4.2 Belange des Immissionsschutzes“.

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Daher wird neben der Dauerwohnnutzung untergeordnet Ferienwohnnutzung zugelassen.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich in einem Vorranggebiet sowie Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 berührt diese Schutzgebietsausweisungen nicht.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Garz zum Naturpark.
- Flächen des Gemeindegebietes Garz gehören zu dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich nicht in den Schutzgebietsflächen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden berücksichtigt.
Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden sowie Wasser (Grundwasserschutz) sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind vorrangig Grünlandflächen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. In Teilbereichen ergibt sich mit der geplanten Bebauung und der Erweiterung der Verkehrsflächen ein teilweiser Verlust von Heckenstrukturen.

Durch Festsetzungen zur Anpflanzung von frei wachsenden Hecken wird eine teilweise Kompensation der Eingriffe und der Biotopverluste möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Mit den Eingriffen im Plangeltungsbereich ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **4.262 KFÄ/m²**. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich wurden. Durch eine Ablösung von **3.868 KFÄ/m²** aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe nachgewiesen werden.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Gutachten zu den **Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erstellt, welches die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde dargelegt, dass das Plangebiet Habitats aufweist, die ein potentiell Vorkommen von Amphibien (Laubfrosch) und Reptilien annehmen lässt. Fledermausarten nutzen die Plangebietsflächen als Jagdhabitate. Bei den im Plangebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um typische Arten, die im Siedlungsbereich weit verbreitet sind.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchzuführen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

- Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt auf einem Höhengniveau zwischen 15 m und 19 m über NHN.

Eine Hochwassergefährdung kann daher ausgeschlossen werden.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Eignungsräumen für Windenergieanlagen
 - Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft
 - Vorbehaltsgebieten für den Küstenschutz
 - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung
 - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten für den Trinkwasserschutz.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 05.2016 (GVOBl. M-V S. 258)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Danach ist entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Garz hat am **21.03.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS - Straße und Köhlerweg“ gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 26.04.2017 bekanntgemacht.
- Mit Schreiben vom **31.03.2017** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.
- Auf der Grundlage eines Vorentwurfes von 01-2018 wurde eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgenommen.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung werden dargelegt.

- Der **Planentwurf von 08-2018** wurde der Gemeindevertretung Garz zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
Die Entwurfsunterlagen wurden vom 03.12.2018 – 08.01.2019 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen waren.
- Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 3 aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der *Text in Kursivschrift, grau unterlegt*, gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den gemeindlichen Vorstellungen wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch folgende Festsetzungen im **Text (Teil B)** I. 1. des Bauungsplanes Nr. 3 werden die Planungsziele des Allgemeinen Wohngebietes genau definiert:

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 2. BauNVO.

(1)

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3)

Die gemäß § 4 (3) 2. BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemein zulässig festgesetzt.

(4)

Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,*
- Anlagen für Verwaltung,*
- Gartenbaubetrieben und*
- Tankstellen*

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Gemäß Aufstellungsbeschluss war zunächst ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO angezeigt. Mit der Erstellung des Vorentwurfes erfolgte eine Modifizierung der Nutzungsart von bisher Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Dies ist erforderlich, da auf den Wohngrundstücken zusätzlich zur Wohnbebauung untergeordnet in zweiter Reihe auch ein Ferienhaus zugelassen werden soll.

In Reinen Wohngebieten könnten lediglich Räume für Ferienwohnnutzung zugelassen werden.

Die Zulässigkeit eigenständiger Gebäude für Ferienwohnnutzung ist gemäß § 13a BauNVO, unter Berücksichtigung der standortkonkreten städtebaulichen Zielsetzung, nur bei Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet möglich.

Ferienwohnungen gehören gemäß § 13 a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 (3) 2. BauNVO.

Um dauerhaft den Charakter des Wohngebietes und die Dominanz der Dauerwohnnutzung zu sichern, werden im Text (Teil B) entsprechende Festsetzungen zur Bebauungstiefe, zulässigen Grundfläche je Ferienhaus und von maximal einer Ferienwohnung je Ferienhaus getroffen.

Die Festsetzungen lassen die Umsetzung von maximal 5 Dauerwohnungen und maximal 5 Ferienwohnungen zu.

Die Änderung der Nutzungsart ist städtebaulich vertretbar, da der Ort Garz in seiner Struktur im Wesentlichen ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist.

Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) 2. und 3. ergänzende Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Hierzu gehören:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Räume für Freiberufler sind gemäß § 13 BauNVO zugelassen, wenn diese als ergänzende Nutzungen fungieren und kapazitiv und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet sind.

Das Allgemeine Wohngebiet lässt damit eine größere städtebauliche Nutzungsvielfalt zu.

Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Hierzu zählen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Für diese Nutzungen stehen in der Gemeinde an anderer Stelle Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung.

Die Planziele werden entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Diese wurde auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 06 - 2017 erstellt.

In den zeichnerischen Darstellungen erfolgte die Untergliederung in private Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen zum Erhalt von Sträuchern und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Für die privaten Grundstücksflächen wurde eine angedachte Parzellierung dargestellt. Danach ist die Bildung von 5 Grundstücken vorgesehen.

Die mit 6 bezeichnete Teilfläche stellt keine gesonderte Parzelle dar, sondern soll der auf dem Flurstück 308 vorhandenen Bebauung als Hofbereich zugeordnet werden. Zusätzliche Bauungen sind hier nicht vorgesehen.

Als öffentliche Verkehrsflächen wurden der Köhlerweg und die MTS- Straße im Bereich des Plangebietes einbezogen. Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen gehört zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan und dient der Klarstellung und Regelung der Erschließung der Baugrundstücke.

Als Fläche zum Erhalt von Sträuchern wurde die vorhandene Haselnushecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Zur Abgrenzung zwischen den über den Köhlerweg bzw. die MTS- Straße erschlossenen Grundstücken wird mittig des Plangebietes eine 7 m breite Anpflanzfläche vorgesehen, die einer gestalterischen Aufwertung des Plangebietes und dem teilweisen Ausgleich der Eingriffe dient.

Aufgrund der geringen Kapazität des Plangebietes und der komfortablen Größe der Einzelgrundstücke wird auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet. Im Ort sind öffentliche Spielplätze, u.a. an der Robert- Kracht- Straße, vorhanden, die von den künftigen Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden können.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In der Baunutzungsverordnung ist im § 17 als zulässige Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete ein Wert von 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 1.200 m², der Regelungen zur Zulässigkeit von einem Wohngebäude und einem Ferienhaus je Einzelgrundstück sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden wird das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* mit 0,3 festgelegt.

Die Grundflächenzahl wird durch eine zulässige *Grundfläche von 60 m² je Ferienhaus* untersetzt.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Dauerwohnnutzung im Vordergrund steht und sich die Kubatur der Ferienhäuser unterordnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sollen zugelassen werden.

Bei einer GRZ von 0,3 entspricht dies einer Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,45.

Beispielhaft ist bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m² eine Überbauung von maximal 360 m² und weitere maximal 180 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zulässig.

Wird auf dem Einzelgrundstück nicht nur ein Wohngebäude geplant, so ist eine Überbauung von maximal 300 m² durch ein Wohngebäude und 60 m² durch ein Ferienhaus zulässig.

Die Regelungen zur Grundflächenzahl/zulässigen Grundfläche bedürfen keiner zusätzlichen textlichen Festsetzung, da die Regelungen des § 19 (4) BauNVO allgemeingültig gelten.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wird gemäß § 16 (2) 3. BauNVO die Geschossigkeit mit *einem Vollgeschoss (I)* als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wird entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau und untergeordneter ausnahmsweise zulässiger Ferienhausbebauung, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge getroffen.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit korrespondiert mit der zulässigen Dachgestaltung. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 22° und maximal 50°.

Mit diesen konkreten Festsetzungen ist ein ausreichender Regelungsrahmen gegeben, so dass eine Untersetzung durch maximal zulässige Gebäudehöhen nicht erforderlich ist.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist individuelle ortsrandtypische Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken vorgesehen. Es erfolgt daher die Festsetzung der *offenen Bauweise (o)* gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Untersetzung, dass ausschließlich *Einzelhäuser (E)* zugelassen werden.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Verstärkt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 2 getroffen:

(1)

Die Wohngebäude und die Ferienhäuser sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

(2)

Die Bebauungstiefe für Wohngebäude wird mit maximal 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt. (Bebauung in 1. Reihe)

Zulässige Gebäude gemäß § 4 (3) 2. BauNVO i.V.m. § 13 a BauNVO sind nur in den Bereichen ab 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den hinteren Baugrenzen zulässig.

(Bebauung in 2. Reihe)

(3)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkung:

Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen der MTS- Straße und dem Köhlerweg und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung gemäß Absatz (1) beitragen, dass die Wohngebäude und die Ferienhäuser parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

In Absatz (2) erfolgt die Festsetzung der Bebauungstiefe zur Differenzierung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Dies wird für den Bebauungsplan Nr. 3 für notwendig erachtet, um die Umsetzung des von der Gemeinde Garz angestrebten städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Im Vordergrund steht die Abrundung der Ortstruktur durch ein Baugebiet, welches durch ortsübliche Wohngebäude dominiert und untergeordnete Ferienwohnnutzung ergänzt wird. Unterstützt wird diese Regelung durch die maximal zulässige Grundfläche von 60 m² je Ferienhaus. Desweiteren dient die Festsetzung der Bautiefen der Freihaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche zur Erhaltung von Flächen für die Garten- und Erholungsnutzung.

Die Bebauungstiefe wird i. d. R. textlich und nicht zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die straßenseitige Baugrenze festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen gemäß Absatz (3) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherrn Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß Absatz (3) wird für erforderlich erachtet, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen auszuschließen.

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 1.200 m² festgesetzt.

Somit sind je Einzelgrundstück maximal ein Wohngebäude und ausnahmsweise ein Ferienhaus zulässig.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellierung werden Parzellengrößen zwischen 1.401 m² und 1.815 m² vorgesehen.

Die Festsetzungen werden durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Ferienwohnungen je Ferienhaus untersetzt.

(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da auf den Grundstücken eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann. Zudem sind Tiefgaragen ortsuntypisch und aus gestalterischen Gründen auszuschließen.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Allgemeinen Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zulässig sind.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc. werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

(1)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

(2)

Je Ferienhaus ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude und der Ferienwohnungen je Ferienhaus soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Mindestgröße der Grundstücke (Punkte 2.1.3 und 2.1.5 der Begründung) untersetzen diese Regelung und sichern dauerhaft den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 5 Dauerwohneinheiten und maximal 5 Ferienwohnungen.

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

- öffentliche Verkehrsfläche *Köhlerweg* mit einer noch anzulegenden Wendeanlage
Um den notwendigen Straßenquerschnitt und die Fläche für die Wendeanlage ausbilden zu können, ist die Inanspruchnahme von derzeit noch privaten Grundstücksflächen erforderlich.
- öffentliche Verkehrsfläche *MTS- Straße*

Detaillierte Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Der im Plangebiet vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich im öffentlichen Bereich der MTS - Straße. Im Köhlerweg endet der Leitungsbestand vor der Plangebietsgrenze auf Höhe des Flurstückes 308.

Der Leitungsbestand wurde entsprechend den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplänen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Darstellung erfolgte mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie den Ausgleich des Verlustes von Biotopen. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sollen gesichert und entwickelt werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 (1) 20 BauGB)*

(1)

Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(2)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

Begründung:

Um den naturnahen Charakter des geplanten Wohngebietes zu unterstreichen, sollen Gehölze, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünter Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)

Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück mindestens ein Baum gemäß Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Zur Begrünung der Wohngrundstücke sind Baumpflanzungen vorgesehen, die auch als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die festgesetzten Pflanzqualitäten und die Verwendung vorwiegend heimischer Baumarten eingehalten werden. Der dauerhafte Erhalt der Baumpflanzungen ist zu sichern.

(3)

Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Sicherung offener Vegetationsflächen im Bereich der Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist.

Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

(4)

Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige frei wachsende Hecke mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (siehe Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4) in den Mindest- Pflanzqualitäten Heister 175 cm– 200 cm, Sträucher 80 cm-100 cm anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen sollte mindestens 10% der Fläche betragen. Die Bäume sind als Heister im Abstand von 3,0 m x 3,0 m zu pflanzen, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m.

Begründung:

Zur Strukturierung des geplanten Wohngebietes ist die Pflanzung einer dreireihigen frei wachsenden Hecke vorgesehen, die auch als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann. Aus diesem Grund ist auch die Breite der Hecke auf 7,0 m festgesetzt. Um eine entsprechende ökologische Wertigkeit der Pflanzung zu erreichen, sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölzarten in den vorgegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Um eine optische Strukturierung der Hecke zu erreichen, sind in die Heckenpflanzung Bäume als Heister einzubinden. Die Pflanzabstände innerhalb der Pflanzung sichern eine natürliche und ungehinderte Entwicklung der Gehölze.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher/Heister sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Sowohl bei den Baum- als auch den Heckenpflanzungen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die unter Erhaltungsgebot festgesetzte Hecke ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen, Ablagerungen von Gartenabfällen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Gehölze sind unzulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Gehölzfläche ist nicht zulässig. Darin vorhandene Nebenanlagen sind zurückzubauen.

Der Verlust bzw. ein Abgang der Hecke ist durch eine gleichartige und gleichwertige Pflanzung zu kompensieren.

Begründung:

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Hecke aus Haselnussgehölzen. Die Hecke ist aus ökologischer Sicht in dem von Grünlandflächen geprägten Raum von besonderer Bedeutung und wurde deshalb unter Erhalt gesetzt. Zudem stellt die Hecke eine optische Abgrenzung zu den bestehenden Nutzungen dar und ist ein bedeutsamer Windschutz für die vorherrschenden Winde aus Westen. Derzeitig befinden sich in der Hecke Nebenanlagen zu der Hoflage, die zur Erreichung der ökologischen Wertigkeit der Heckenpflanzung zu entfernen sind.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden, Westen und Süden durch Grünland und Ackerflächen begrenzt.

Im Osten wird das Plangebiet überwiegend durch Wohnbebauung begrenzt, die durch eingeschossige Bauweise mit Satteldächern dominiert wird.

Die Grundstücke bestehen zumeist aus Wohngebäuden und Nebengebäuden.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bietet daher die Möglichkeit einer homogenen Gesamtgestaltung.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird in den Text (Teil B) unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen.

Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten und soll die Umsetzung einer hochwertigen Bebauung fördern.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen steht im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen.

Gleichzeitig sollen den Bauherrn und Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufgezeigt werden. Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz
- Verblendmauerwerk
- Naturholzverkleidungen
- Glaskonstruktionen und
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

Mit diesen Vorschriften sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlenhäuser) ausgeschlossen werden, die dem ortstypischen Baustil entgegenstehen.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zur Anwendung kommen dürfen.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Dachformen und Dachneigungen

(1)

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 22° und maximal 50°.

Für untergeordnete Dachflächen der Wohngebäude wie Vorbauten, Dachgauben und Wintergärten sind abweichende Dachneigungen zulässig.

(2)

Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

Mit den Regelungen zu den Dachformen und Dachneigungen i. V. m. der Obergrenze von einem Vollgeschoss wird die Einfügung der geplanten Bebauung in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sichergestellt.

Für Carports, Garagen und Nebengebäude wurde die zulässige Dachneigung auf maximal 22° begrenzt, um im Erscheinungsbild des Baugebietes den sekundären Charakter der baulichen Anlagen gegenüber der Wohnbebauung zu gewährleisten.

Dacheindeckungen

(1)

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:

- *Hartbedachung*
- *Rohreindeckung,*
- *Glaskonstruktionen und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

(2)

Für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3)

Eindeckungen mit Kunstrohr sind unzulässig.

Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab und berücksichtigen die angedachten Grundstücksgrößen. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² wird Rohreindeckung zugelassen, die zu einer höheren Wertigkeit der Bebauungen beitragen kann.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.

Eindeckungen mit Kunstrohr sollen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden.

2.2.1.3 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

Sie dürfen nur

- *flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder*
- *als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.*

Da im Plangebiet neben Dauerwohnungen auch andere Nutzungen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO, u.a. Ferienwohnungen, zulässig sein sollen, werden Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern getroffen.

Grundsätzlich darf in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V nur an der Stätte der Leistung geworben werden.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde weiter eingegrenzt, um Hinweisschilder auf Dächern zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird für die zulässigen Nutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes beeinträchtigen könnten.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziersgitterzäune mit vorgesetzter Begrünung, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen, Köhlerweg und MTS-Straße, zugewandten Grundstücksseiten begrenzt.

Die Regelungen sollen die naturnahe Gestaltung unterstützen und dauerhaft die Blickbeziehungen innerhalb des Baugebietes gewährleisten.

2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes zu verhindern.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Es wurde dahingehend vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, ein Gutachten zu **Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erarbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahme können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Reptilien und Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen und zusätzlich auf Fledermäuse beziehen. Die Kartierungen zur Fauna erfolgten im April und Mai des Jahres 2017.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen gelangen keine Sichtbeobachtungen bzw. Funde von **Amphibien**. Allerdings lassen die Habitatstrukturen des Plangebietes auf potentielle Vorkommen des Laubfrosches schließen.

Reptilien wurden im Zuge der Kartierungen nicht vorgefunden. Das Plangebiet ist zumindest in den Randbereichen als Lebensraum für Reptilien prädestiniert. Der Gutachter schätzt ein, dass in der Nähe der Ortslage günstigere Habitate vorkommen, so dass im Plangebiet nur von einem sporadischen Vorkommen von Reptilien ausgegangen werden kann.

Potentielle **Fledermausquartiere** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist jedoch als Jagdhabitat für verschiedene weitverbreitete Fledermausarten geeignet. Es wurden mittels Lautanalyse Fledermausarten nachgewiesen, die auch im Siedlungsbereich nicht selten sind, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Populationen im Zuge der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten sind.

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind als Nahrungs- und Brutquartiere für Vögel geeignet, wobei jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahmen keine Brutplätze vorgefunden wurden.

Eine erhebliche Störung im Nahrungsraum ist durch die Nutzungsänderung und die geplanten Wohn- und Ferienhausbebauungen nicht zu erwarten.

Die Gehölzflächen sind potentielle Nist- und Brutplatzhabitate, so dass jederzeit ein Nistgeschehen möglich ist. Um Tötungen und Schädigungen von gebüsch- und freibrütenden Vogelarten sowie von Amphibien (Laubfrosch) auszuschließen, sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sind erforderlich und wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ festgesetzt:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Die Rodung der Gehölzbestände ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Somit können Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

2.4 Hinweise

2.4.1 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege betroffen.

Dies wurde entsprechend der vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durch die untere Denkmalschutzbehörde mit der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.04.2018/24.05.2018 bestätigt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden in den Text (Teil B) unter „*Nachrichtliche Hinweise*“, Punkt „1. Denkmalschutz“ aufgenommen:

Baudenkmale

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

(1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2)

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag auf die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

2.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Geplant wird ein Allgemeines Wohngebiet, welches sich am westlichen Ortsrand befindet. Es wird im Norden durch den Köhlerweg, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die MTS- Straße und im Westen durch Grünland begrenzt.

In Allgemeinen Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Der Köhlerweg und die MTS- Straße fungieren als Wohnanliegerwege.

Der Köhlerweg wird im Rahmen der Erschließung bis zur Plangebietsgrenze befestigt und für die MTS- Straße laufen die gemeindlichen Planungen für die Anlage einer Asphaltstraße.

Perspektivisch ist gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan südlich der MTS- Straße eine Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) BauNVO und westlich des Plangebietes ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO geplant.

Die Wohnbebauung südlich der MTS- Straße ist gemäß Flächennutzungsplan als einreihig vorgesehen, so dass aufgrund des geringen Kapazitätswachses, der gleichartigen Bodennutzung und der Einstufung der MTS- Straße als Wohnanliegerweg Beeinträchtigungen von der vorhandenen und geplanten Umgebungsbebauung ausgehend auf das Bebauungsplangebiet Nr. 3 und umgekehrt nicht zu befürchten sind.

Westlich des Plangebietes ist ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan wird von einer Kapazität von bis zu 20 Ferienwohnungen ausgegangen.

Es handelt sich bei dem Allgemeinen Wohngebiet und bei dem Ferienhausgebiet um zwei unterschiedliche Bodennutzungen, die jedoch eine ähnliche Schutzbedürftigkeit aufweisen.

Für das Ferienhausgebiet wird unter Berücksichtigung der angedachten Kapazitäten, der Flächenverfügbarkeit und des Einfügungsgebotes in das Ortsbild von einer kleinteiligen Bebauung ausgegangen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 3 ist an der Grenze zum geplanten Ferienhausgebiet eine 6 m breite dichte Heckenpflanzung vorhanden, die eine natürliche und optische Abgrenzung darstellt.

Der Abstand der Baugrenzen von 7 m zur Plangebietsgrenze sowie die Größe der Baufelder und der Parzellen lassen eine Grundstücksplanung und -nutzung zu, so dass von einer Vereinbarkeit der Nachbarschaft der beiden Baugebiete auszugehen ist.

Außerdem wird auch selbst im Bebauungsplangebiet Nr. 3 untergeordnet in zweiter Reihe Ferienwohnnutzung zugelassen, so dass künftig von einer gewissen Durchmischung der Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung auszugehen ist.

Südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 1,5 km, befindet sich das Flughafengebäude des Flugplatzes Heringsdorf. Die Flugbetriebsflächen (Landebahnen) enden ca. 480 m südlich des Plangebietes. Bei dem Flughafen Heringsdorf handelt es sich um einen Regionalflughafen für die Ferieninsel Usedom. Aufgrund der Entfernung zum Flughafen und der Flugbewegungen, 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 Siedlungsbeschränkungsbereichen an Flugplätzen in MV (LUNG, 2005) unter „5.2 Flughafen Heringsdorf“ sowie in den gutachterlichen Untersuchungen zum Vorhaben „Vitalwelt Inselträume“ bestätigt. Danach befindet sich das Plangebiet außerhalb der Beschränkungsbereiche.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmpegelbereiche von 50 dB (A) am Tag. Dies wird auch durch eine aus den aktuellen Flugbetriebsdaten abgeleitete Prognose der Verkehrsentwicklung und Darstellung von Lärmschutzbereichen für den Flughafen Heringsdorf erkennbar.

(Karte des LUNG M-V, Stand 02-2016)

Berücksichtigt sind auch die „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“, beschlossen auf der 122. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz am 14. und 15. September 2011 in Kassel.

Zuständig für die Beurteilung der Immissionen vom Flughafen Heringsdorf ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. Die Behörde wurde daher zum Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 23.05.2018 die von der Gemeinde Garz erfolgte Abwägung mit den lärmschutzfachlichen Auswirkungen als sachgerecht eingeschätzt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme 23.04.2018 folgenden Hinweis gegeben:

„In einer Entfernung von ca. 700 m in nordöstlicher Richtung des Plangebietes befindet sich der genehmigungsbedürftige Trapschießstand des Schützenvereins Garz e.V. Lärmwahrnehmungen verursacht durch den Schießplatz sind im Plangebiet möglich. Ich empfehle in der Begründung z.B. unter dem „Punkt Immissionsbelange“ einen Hinweis auf den Trapschießstand mit aufzunehmen.“

Der Hinweis auf den Trapschießstand in einer Entfernung von ca. 700 m in nordöstlicher Richtung des Plangebietes wird hiermit in der Begründung vermerkt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz ist der Trapschießstand als SO Schießplatz gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen der 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan wurde u. a. das Bebauungsplangebiet Nr. 3 zusätzlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zusammenhang mit diesem Planverfahren sind keine Hinweise, Bedenken und Anregungen i.Z.m. dem Trappschießstand eingegangen.

Der Trapschießstand wird in der Regel nur samstags vormittags und an wenigen weiteren Tagen im Jahr genutzt.

Von den Einwohnern der Gemeinde Garz liegen keine Beschwerden hinsichtlich Lärmbelästigung vor.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Stellungnahme 02.01.2019 aus Sicht der zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts keine Bedenken und Hinweise zum Entwurf vorgebracht.

2.4.3 Belange der Luftfahrtbehörde

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V mit Stellungnahme vom 24.08.2018 folgende Hinweise und Forderungen vorgebracht:

„Durch den o.g. B-Plan werden Belange des Luftverkehrs berührt, da das Plangebiet im 1,5 km-Umkreis um den Bezugspunkt des Verkehrsflughafens Heringsdorf im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf liegt und somit von den Bestimmungen gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen ist. Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Baugenehmigung zuständige Behörde alle Bauvorhaben - unabhängig von ihrer Bauhöhe - nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungs-verfahren für die einzelnen Bauwerke.

Hieraus folgt, dass beim konkreten Bauantrag bzw. bei dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung die zuständige Baubehörde meine Zustimmung erst noch einholen muss. Die Entscheidung der Luftfahrtbehörde ergeht dann gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG aufgrund einer gutachtlichen Stellungnahme der zuständigen Flugsicherungsorganisation (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH). Für die Bearbeitung bei der DFS werden zu gegebener Zeit für das jeweilige Bauvorhaben die geographischen Standortkoordinaten nach Grad, Minuten und Sekunden (in WGS84), die Bauhöhe in Metern über Grund und in Metern über NN benötigt, ebenfalls die Kontaktdaten des Bauherrn, da die gutachtliche Stellungnahme der DFS gebührenpflichtig ist. Kostenschuldner ist der jeweilige Vorhabenträger/Bauherr.

Ich bitte daher darum, einen entsprechenden Hinweis zum Bauschutzbereich des Flughafens und zur luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG in der Satzung zum B-Plan aufzunehmen.

Hinweisen möchte ich darauf, dass es wegen der Nähe des B-Plangebietes zum Verkehrsflughafen Heringsdorf zu Lärmimmissionen aufgrund des genehmigten Flugbetriebes kommen kann. Die Ausweisung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft des Verkehrsflughafens wird aus luftfahrtbehördlicher Sicht kritisch gesehen, auch wenn der berechnete Lärmschutzbereich derzeit auf dem Flugplatzgelände liegt und die Ausweisung eines Lärmschutzbereiches mittels Rechtsverordnung derzeit nicht erforderlich ist. Ich mache ausdrücklich darauf aufmerksam, dass der Verkehrsflughafen Heringsdorf genehmigt ist für den Flugbetrieb nach Sicht- und Instrumentenflugregeln bei Tag und in der Nacht.

Es bestehen keine Nachtflugbeschränkungen. Die Aussage unter Punkt 4 des Erläuterungsberichtes zu „Immissionsbelangen“ (Seite 13, vorletzter Absatz), dass ein Nachtflugbetrieb nicht besteht, ist daher unzutreffend.

Ferner weise ich darauf hin, dass Bauvorhaben in dem B-Plangebiet möglicherweise auch von § 18a LuftVG betroffen sein könnten, da sie im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungsanlagen liegen könnten. Gemäß § 18 a LuftVG darf ein Vorhaben nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Die Entscheidung gemäß § 18 a LuftVG fällt das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Ob eine Betroffenheit vorliegt, kann auch bereits für ein B-Plangebiet im Rahmen einer TÖB-Abfrage vorgenommen werden. Die Abfrage erfolgt mittels Web-Tool beim BAF über die Landesluftfahrtbehörde. Für eine Vorprüfung benötige ich folgende Daten: die jeweiligen Eckpunkt-Koordinaten (nach Grad, Minuten und Sekunden in WGS84) des B-Planes, die voraussichtlichen maximalen Bauhöhen in Metern über Grund und in Metern über NN. Ich bitte um Beachtung der gegebenen Hinweise.“

Die Forderungen gemäß den Absätzen 1 - 3 werden beachtet und im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „5. Belange der zuständigen Luftfahrtbehörde“ folgende Formulierung aufgenommen:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf und unterliegt somit der luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung zuständige Behörde alle Bauvorhaben - unabhängig von ihrer Bauhöhe - nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauwerke.

Die gutachtliche Stellungnahme der zuständigen Flugsicherungsorganisation (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH), mit den benötigten Angaben zu den geographischen Standortkoordinaten in WGS84 sowie zur maximal zulässigen Bauhöhe der Gebäude über NHN, ist durch den jeweiligen Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Zu den durch den Verkehrsflughafen Heringsdorf verursachten Lärmimmissionen wurden Gutachten erstellt, nach denen sich das Plangebiet außerhalb der Beschränkungsbereiche befindet und somit von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen ist. (siehe Darlegungen in der Begründung Punkt „2.4.2 Belange des Immissionsschutzes“)

Hinsichtlich des Nachflugbetriebes wurde die Begründung in Punkt 2.4.2 entsprechend korrigiert.

Zuständig für die Beurteilung der Immissionen vom Flughafen Heringsdorf ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. Die Behörde wurde daher zum Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 23.05.2018 die von der Gemeinde Garz erfolgte Abwägung mit den lärmschutzfachlichen Auswirkungen als sachgerecht eingeschätzt.

Die Luftfahrtbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Mit den Entwurfsunterlagen werden die geforderten Daten zu den Eckpunkt-Koordinaten in WGS84 des Bebauungsplangebietes sowie zu den maximalen Bauhöhen mitgeliefert.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Überörtlich

Die Gemeinde Garz liegt südlich der regionalen Achse Anklam - Swinemünde, die als Bundesstraße 110 gewidmet ist.

Das Gemeindegebiet wird über die Bundesstraße 110 und anknüpfend in südlicher Richtung über die Kreisstraße 42 erschlossen.

Ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren nächstgelegene Anbindung in der Nähe von Burow vorhanden ist.

Die Gemeinde verfügt über keinen Bahnanschluss. Es ist jedoch ein örtliches Bussystem vorhanden.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, südwestlich der Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Örtlich

Die Erschließung des Plangebietes ist für die Parzellen 1 und 2 über den Köhlerweg und für die Parzellen 3 bis 5 über die MTS- Straße vorgesehen.

- Köhlerweg

Derzeit endet die Befestigung des Köhlerweges auf Höhe Flurstück 309.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist der Köhlerweg bis angrenzend zu Flurstück 326 auszubauen und mit einer Wendeanlage zu versehen.

Um den Begegnungsfall Pkw/Pkw zu ermöglichen, sind der Ausbau in einer Breite von 4,10 m sowie die Anlage eines Banketts für Entwässerung und Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Damit wird die Erschließung der Parzellen 1 und 2 gesichert und für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen die ungehinderte Zufahrt und das Wenden ermöglicht.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, SB Abfallwirtschaft, hat mit Stellungnahme vom 20.04.2018 für Wendeanlagen einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge gefordert.

Entsprechend der Auflage wurde in der Planzeichnung (Teil A) der Entwurfsfassung die am Köhlerweg geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Da das öffentliche Grundstück 329 für den Wegeausbau einschl. Wendeanlage nicht ausreichend dimensioniert ist, stellt der Vorhabenträger die erforderlichen Grundstücksanteile aus den Flurstücken 308, 309 und 325 zur Verfügung.

Die Straßenflächen werden aus den v. g. Flurstücken herausgemessen und der Gemeinde übertragen. Entsprechend erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche.

- MTS- Straße

Die Parzellen 3 bis 5 werden von Süden über die MTS- Straße erschlossen.

Die MTS- Straße ist derzeit mit Spurplatten befestigt.

Die Gemeinde plant den Straßenausbau mit Mitteln des ländlichen Wegebbaus/überregionalen Radwegebbaus. Die Breite der MTS- Straße wird dann künftig mindestens 3,50 m betragen.

Aufgrund der Breite des öffentlichen Wegegrundstückes (Flurstück 75/5, Flur 7) ist für die Erschließung der Parzellen 3 bis 5 die Ausbildung der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen und rechtzeitig zwischen Gemeinde und Vorhabenträger bzw. Käufer der Parzellen 3 bis 5 abzustimmen.

Die kostenmäßige Beteiligung des Vorhabenträgers an der Herrichtung der Verkehrsflächen ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann medienseitig über den Köhlerweg und die MTS- Straße erschlossen werden.

Die Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung brachte folgende Erkenntnisse:

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

(Stellungnahme vom 08.01.2018)

Mit der Stellungnahme wurde ein Bestandsplan übergeben, aus dem ersichtlich ist, dass im Köhlerweg jeweils Trinkwasser- und Abwasserleitung bis auf Höhe der letzten Hoflage (Flurstück 308) anliegen. Hier wäre im Rahmen der Erschließung eine Erweiterung des Leitungsnetzes für die Parzellen 1 und 2 bis auf Höhe Flurstück 325 erforderlich.

Im Bereich der MTS- Straße liegen jeweils Trinkwasser- und Abwasserleitung an, so dass eine Erschließung der Parzellen 3 bis 5 über Hausanschlüsse realisierbar wäre.

Der Bestand der vorhandenen öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- **Löschwasserversorgung**

Die Freiwillige Feuerwehr Garz hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB dem Vorhaben zugestimmt.

„Hiermit wird bestätigt, dass das Bebauungsgebiet zwischen der MTS-Straße und dem Köhlerweg in der Gemeinde Garz nicht weiter als 300 m vom Löschwasserbrunnen und der Löschwasserzisterne entfernt ist. Desweiteren stehen in beiden Straßen Unterflurhydranten für den Erstangriff zur Verfügung, wodurch die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.“

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Aufgrund der Höhenlage und der Grundwasserverhältnisse wird davon ausgegangen, dass das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser versickert werden kann.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist schadlos gegen die jeweiligen Anlieger zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sind Bankette auszubilden.

Entsprechend wurde im Text (Teil B) unter „*Nachrichtliche Hinweise*“ in Punkt „*3. Hinweise zur Regenentwässerung*“ festgelegt:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 19.01.2018)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unsere Zustimmung.“

Das angezeigte Gebiet ist derzeit nicht elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

Voraussichtlich muss für die qualitätsgerechte Versorgung eine zusätzliche Trafostation gestellt werden.

Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.“

Der Leistungsbedarf ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig anzumelden.

Im weiteren Verfahren wird mit der E.DIS Netz GmbH ein ggfs. notwendiger Vorhaltestandort für eine Trafostation, z. B. auf dem öffentlichen Flurstück 75/7 nördlich der MTS- Straße, abgestimmt.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahmen vom 12.12.2017 und vom 29.10.2018)

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Der Leitungsbestand im Köhlerweg und in der MTS- Straße wurde gemäß Bestandsplan der Telekom in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger notwendig.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Stellungnahmen vom 05.12.2017 und vom 12.12.2018)

Im Köhlerweg und in der MTS- Straße verlaufen Niederdruckleitungen, deren Bestand in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt ist.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.

„Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

i. A.

Verbundnetz Gas AG

(Stellungnahmen vom 13.12.2017, 17.04.2018 und 10.12.2018)

Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VNG.

„Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.“

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Am Köhlerweg wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen, die den Entsorgungsfahrzeugen das Wenden entsprechend den Vorschriften ermöglicht.

Die MTS- Straße verfügt westlich des Plangebietes auf Höhe des örtlichen Feuerwehrgebäudes über eine ausreichend dimensionierte Wendefläche.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 anzulegen.

Der Umfang und die kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Ver- und Entsorgung sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **9.892 m²**
davon

- **Grundstücksflächen** **8.511 m²**

davon

- Parzelle 1 1.401 m²
- Parzelle 2 1.443 m²
- Parzelle 3 1.815 m²
- Parzelle 4 1.476 m²
- Parzelle 5 1.584 m²
- Erweiterung
vorhandener Hoflage
(Flurstück 308) 792 m²

davon

- Anpflanzfläche Hecke
auf den Parzellen 1 - 4 331 m²
- Erhaltungsfläche Strauchhecke
auf den Parzellen 1 und 3 679 m²

- **Verkehrsflächen** **1.381 m²**

davon

- Köhlerweg 671 m²
- MTS- Straße 710 m²

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Biotopverlusten einhergehen. Betroffen sind ausschließlich Grünlandflächen, die als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) kartiert wurden. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Weiterhin ist der funktionale Verlust der sich mittig des Plangebietes befindenden Hecke aus Haselnussgehölzen nicht vermeidbar. Die Hecke wurde als Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PHZ) kartiert und ist gleichfalls von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,3 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,45 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch Wohnbebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **3.611 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Die Verbreiterung des Köhlerweges auf eine Breite von 5,00 m bedingt Biotopverluste und Bodenversiegelungen des bisher unversiegelten Wirtschaftsweges. Zusätzlich werden Grundstücksflächen der südlich des Köhlerweges gelegenen Flurstücke erforderlich, auf denen sich Hecken aus Haselnussgehölzen sowie Lebensbäumen befinden. Für diese ist in Teilbereichen ein vollständiger Verlust zu verzeichnen.

Weiterhin ist die Anordnung einer Wendeanlage mit einem Radius von 22,0 m erforderlich, um das Wenden der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen zu ermöglichen. Hier sind weitgehend Flächen des Intensivgrünlandes und teilweise auch Teile der Haselnusshecke, die die westliche Grenze des Plangebietes bildet, betroffen. Die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellten Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Der Biotopverlust und die Bodenversiegelungen infolge des Ausbaus des Köhlerweges bedingen ein Kompensationserfordernis von **651 KFÄ/m²**.

Der mit dem Ausbau der MTS-Straße einhergehende Eingriff wird im Rahmen der gemeindlichen Planungen berücksichtigt, der mit Mitteln des ländlichen Wegebaus/ überregionalen Radwegebaus finanziert wird.

Insgesamt beträgt das Kompensationserfordernis im Plangebiet 4.262 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangeltungsbereich ist eine Kompensation des Eingriffs durch die Pflanzung einer mehrreihigen frei wachsenden Hecke sowie durch Einzelbaumpflanzungen auf den Parzellen 1 bis 5 vorgesehen.

Die Heckenpflanzung wird in einer Breite von 7,0 m zwischen den Parzellen 1/2 sowie 3/4 umgesetzt. Um eine reiche Strukturierung der Hecke zu erreichen, sind neben Sträuchern in den definierten Pflanzqualitäten und Abständen auch Heister zu pflanzen. Es sollen vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Gesamtfläche der Hecke beträgt 331 m². Gemäß Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) wird die Maßnahme mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet.

In die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Leistungsfaktor von 0,5 eingestellt, da eine Störwirkung durch die geplanten Wohn- und Ferienhausbebauungen und eine zum landschaftlichen Freiraum vergleichbare ungehinderte Entwicklung nicht gegeben sind.

Weiterhin ist auf den Parzellen 1 bis 5 je ein Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte bzw. wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von 12,0 m² aufzuweisen. Eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume wurde in den nachrichtlichen Hinweisen zum Text des Bebauungsplanes beigefügt. Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrundegelegt. Auch hier geht in die Berechnung des Ausgleichs ein Leistungsfaktor von 0,5 ein.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbringen eine Kompensation in Höhe von **394 KFÄ/m²**.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter **IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB** wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Garz verankert.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich kann nur ein Anteil von nur 9% des Kompensationserfordernisses erbracht werden. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **3.868 KFÄ/m²**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet an der Robert-Kracht Straße“ in der Gemeinde Garz wurde ein Kompensationsflächenpool mit Maßnahmen zu Entwicklung von Magerrasenvegetationen auf einem ehemals ackerbaulich beanspruchten Grundstück entwickelt. Es steht dort ein Kompensationsflächenpool in der Höhe von 4.738 KFÄ/m² zur Verfügung.

Die Maßnahme wurde auf einer Teilfläche des Flurstücks 121/2, Flur 2 der Gemarkung Garz umgesetzt.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ Pkt. 2 wie folgt ausgewiesen:

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB

Zum Erreichen der vollständigen Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan sind durch den Vorhabenträger die Kosten zur Ablösung von 3.868 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen zu erbringen.

Mit der Ablösung von 3.868 KFÄ aus dem Kompensationsflächenpool kann die Kompensation der mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 3 nachgewiesen werden.

Im Kompensationsflächenpool in Garz verbleiben 870 KFÄ.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund
(Stellungnahme vom 03.04.2018)**

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) jedoch Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst
(Stellungnahme vom 09.04.2018)**

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat keine weiteren Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz vorgebracht.

Ein konkretes Auskunftersuchen ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird im Städtebaulichen Vertrag verankert.

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts -
Forstamt Neu Pudagla
(Stellungnahme vom 11.04.2018)**

„Der o.g. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ in der Gemeinde Garz wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet. Waldabstände oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Rechte Dritter werden hiervon nicht berührt.“

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
(Stellungnahme vom 23.04.2018)**

„In Zuständigkeit des StALU Vorpommern stehende wasserwirtschaftliche sowie natur-, wasser- und bodenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Allerdings möchte ich vorsorglich auf die Lage des B-Plangebietes innerhalb des Einzugsgebietes von Grundwasserfassungen zur Trinkwasserbereitstellung hinweisen. Gemäß den Planungsunterlagen des sich derzeit in Arbeit befindenden Antrags auf die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (WSG) im Raum Ostusedom sowie aus den öffentlich zugänglichen Daten des Kartenportals Umwelt M-V befindet sich das Plangebiet innerhalb des Einzugsgebietes der polnischen Wasserfassung (WF) „Granica“. Aufgrund der Versorgungssituation für Trinkwasser auf der Insel Usedom kann davon ausgegangen werden, dass der/die betroffenen Grundwasserleiter eine hohe Bedeutung für die WF hat/haben.

Auch wenn weder Vorbehaltgebiete noch WSG von deutscher Seite betroffen sind, sollte auf diese Belange eingegangen werden. Von Seiten des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V (LUNG) gibt es bereits Bestrebungen, ein WSG auf deutscher Seite für die polnische Wasserfassung festsetzen zu lassen.“

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
(Stellungnahme vom 02.01.2019)**

„Bezüglich des Schutzguts Grundwasser weise ich darauf hin, dass wie vom Landkreis Vorpommern-Greifswald sowie dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom dargestellt weder eine Trinkwasserfassung noch ein Vorbehalts- oder Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung der Bevölkerung auf deutscher Seite betroffen ist. Das Bebauungsplangebiet befindet sich jedoch im großräumigen Wassereinzugsgebiet der polnischen Trinkwasserfassung „Granica“. Allerdings soll nach meinem derzeitigen Kenntnisstand das hierfür geplante Trinkwasserschutzgebiet nunmehr nördlich von Garz enden und somit den Bebauungsplan nicht mehr umfassen.“

Der Hinweis auf die in Planung befindliche Festsetzung von Wasserschutzgebieten wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Garz wurde hierzu noch nicht angehört.

Von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald wurde mitgeteilt, dass sich das Bebauungsplangebiet Nr. 3 nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung befindet.

Auf Rückfrage beim Zweckverband Ückeritz ist die vom StALU Vorpommern angesprochen Planung nicht bekannt.

Somit liegen nachzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheiten für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 vor.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 20.04.2018/24.05.2018/03.01.2019/09.01.2019)

- **Gesundheitsamt,
SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

„Aus kommunalhygienischer Sicht wird von Seiten des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung bezogen:

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Garz. Der Betreiber des Wasserwerkes und verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband WAB Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in geforderter Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat mit Stellungnahme vom 08.01.2018 mitgeteilt, dass sich im Köhlerweg und in der MTS- Straße jeweils Trinkwasser- und Abwasserleitungen befinden. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch Erweiterung der Leitungsnetze realisierbar.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

- SB Abfallwirtschaft

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV — VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.“

Die vorgegebenen Mindestbreiten der Anliegerstraßen wurden berücksichtigt. Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wird in der Planzeichnung (Teil A) die am Köhlerweg geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

- SB Bodenschutz

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.“

Im Rahmen der Planungsanzeige hat der Sachbereich Abfallwirtschaft im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 04.05.2017 mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den grünordnerischen Maßnahmen und den Vorgaben der Einbindung der Erschließung in das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz wird den Belangen des Bodenschutzes entsprochen.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

- SB Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

- **SG Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich keine Gewässer II. Ordnung befinden. (H)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung. (H)

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Die Anschlussbedingungen an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz sowie der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sind mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen abzustimmen. (A)

Beim Errichten baulicher Anlagen sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten. Es ist auszuschließen, dass Wasserschadstoffe aus dem Plangebiet in das Grundwasser gelangen. (A)

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener Tel. 03834 / 8760 3260). (H)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)
Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei Einleitung in die Kanalisation sind die Anschlussbedingungen mit dem Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Bei Einleitung in ein Gewässer ist der Antrag für die Einleitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

Die Auflagen und Hinweise der unteren Wasserbehörde sind durch den Vorhabenträger in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wurde im Verfahren beteiligt. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch Erweiterung der örtlichen Leitungsnetze realisierbar.

Aufgrund der Höhenlage und der Grundwasserverhältnisse kann das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser vor Ort versickert werden.

Entsprechend wurde im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „3. Hinweise zur Regenentwässerung“ festgelegt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen ist.

- **Straßenverkehrsamt**
SG Verkehrsstelle

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“

Die Hinweise und Forderungen des Sachgebietes Verkehrsstelle sind durch den Vorhabenträger in der konkreten Erschließungsplanung zu beachten. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden und die vorgeschriebenen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 25.04.2018)

„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestelltem Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.“

Garz im Februar 2019

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz

Bestands- und Konfliktplan M 1:500



LEGENDE

BESTAND

9. Grünland und Grünlanddrachen (G)

9.3 Intensivgrünland (GI)

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

13. Grünanlagen der Stadlungsbereiche (P)

13.2 Stedlungsgebüsch / -hecke (PH)

13.2.3 Stedlungshecke aus heimischen Gehölzarten

13.2.4 Stedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten

13.3 Freifläche des Stedlungsbereiches (PE)

13.3.1 Artemischer Zierrosen

13.8 Hausgarten (PG)

13.8.3 Nutzgarten

14. Biotopkomplexe der Stedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

14.7 Verkehrsfläche (OV)

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt

Sonstige Biotope, nicht in der Biotopkarterianleitung

Sonstige versiegelte Flächen

KONFLIKTDARSTELLUNG

Biotopbesetzung mit Flächenversiegelungen gemäß GRZ von 0,3 (schematische Darstellung der Eingriffsfäche)

Biotopbesetzung mit Funktionsverlust im Bereich geplanter Wohnbauungen

Biotopbesetzung mit Bodenversiegelungen im Bereich geplanter Verkehrsflächen

Abschließende Fassung	02-2019	Schipp	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurf	08-2018	Schipp	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Blattbezeichnung:		Bestands- und Konfliktplan		

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 3 für das
"Wohngebiet zwischen MTS-Straße und
Köhlerweg" der Gemeinde Garz

Planung:
UPEG USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide
Tel. (038371)260-0, Fax (038371)26026
Badenstraße 15, 18439 Stralsund
Tel. (03831)298783, Fax. (03831)298784

