

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVGa-0057/17 vom 21.03.2017
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3
für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“
der Gemeinde Garz**

1.

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Garz
Flur	5
Flurstücke	308 teilweise, 309 und 325
Fläche	rd. 0,68 ha

hat die Gemeindevertretung Garz in der öffentlichen Sitzung am 21.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch den Köhlerweg, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die MTS- Straße und im Westen durch Grünland begrenzt.

2.

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

- Die Gemeinde Garz hat im Rahmen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes festgelegt, dass die sich derzeit als Grünland darstellende Plangebietsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Das Vorhaben dient der Abrundung der bebauten Ortslage Garz und weist durch die MTS- Straße und den Köhlerweg eine günstige Erschließungssituation auf.
- Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden ausschließlich Dauerwohnungen.
Geplant sind 5 Grundstücke für Wohngebäude als Einzelhäuser in maximal eingeschossiger Bauweise mit maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude.
Die Kapazität wird mit maximal 5 Wohneinheiten bestimmt.
Zur Deckelung der Kapazitäten werden entsprechend den Darlegungen in der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ortsübliche Mindestgrundstücksgrößen von 800 m² festgesetzt.

3.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz in der Fassung der 1. Ergänzung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

4.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Das Plangebiet weist Grünlandflächen auf, die teilweise aufgrund der sandigen Böden und der südlich ausgerichteten Hanglage mit Pflanzen mageren Standortes durchsetzt sind. In den Randbereichen und auf der Hangoberkante befinden sich lineare Gehölzstrukturen.

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen sowie durch die zu erwartenden Nutzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

5.

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

Für die Planung hat der Grundstückseigentümer bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen.

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

6.

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

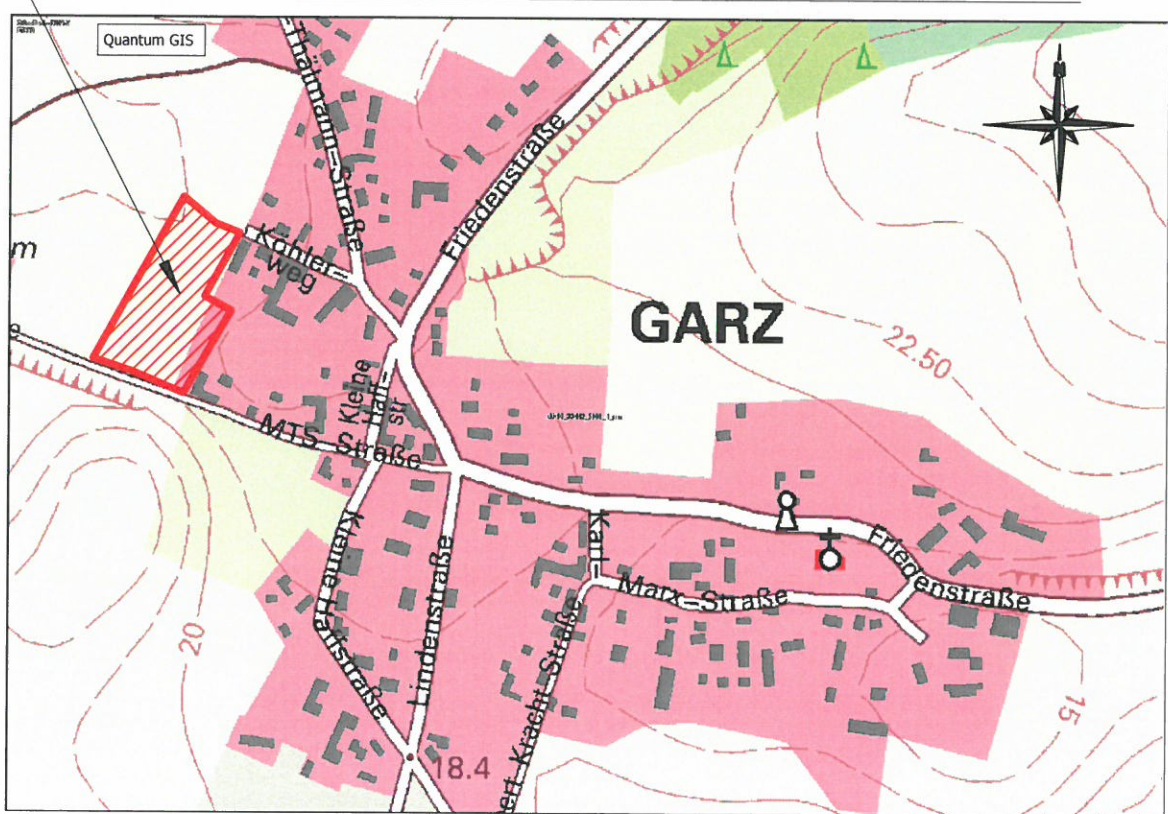
7.

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


Zeplin
Bauamtsleiterin



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



Übersichtsplan M 1 : 5000