

Stadt Garz

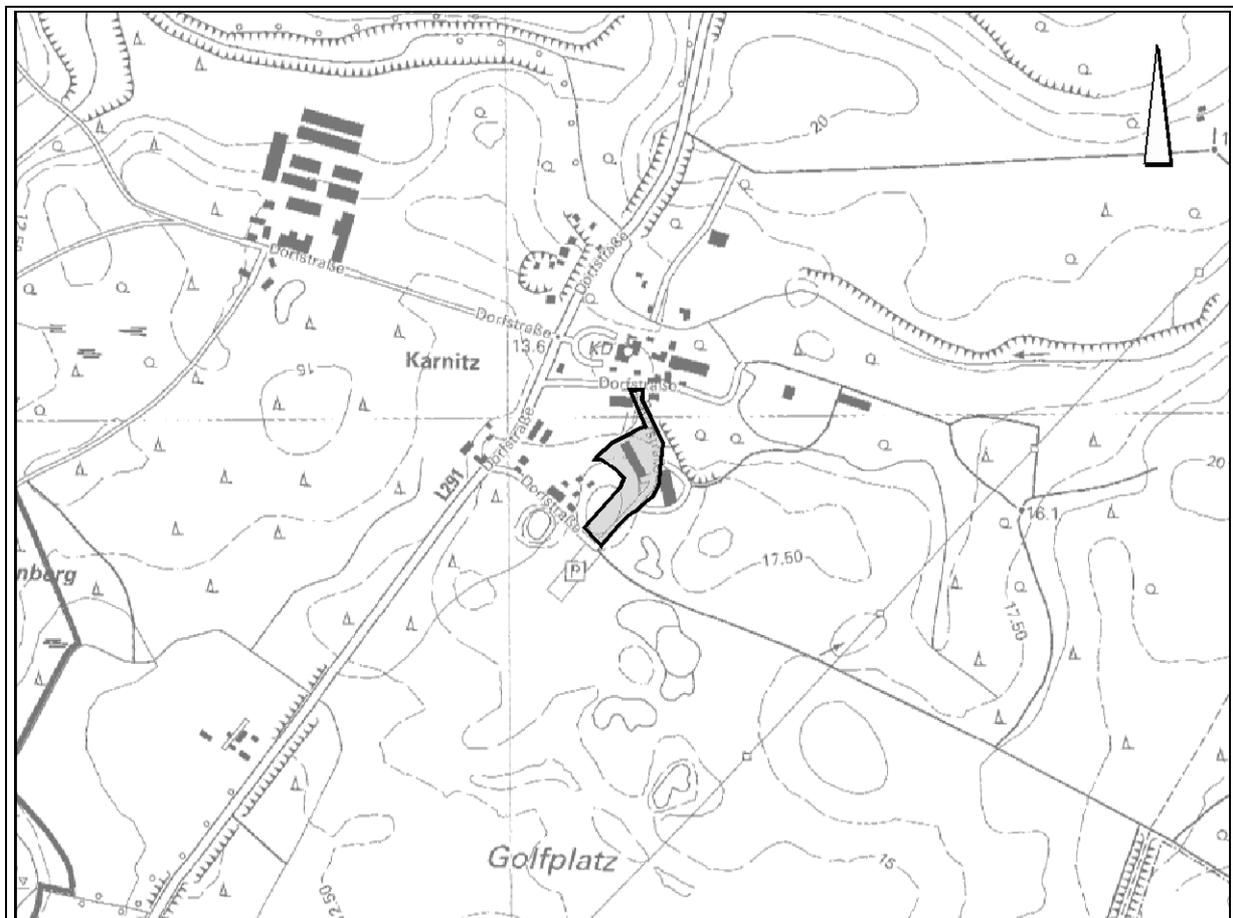
(Landkreis Vorpommern-Rügen)

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 K

„Ferienhausgebiet - Am 9. Grün“

Begründung

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Stand: Januar 2022



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räuml. Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/971740 • Telefax 0441/9717473

Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkungen	1
1.	Rechtsgrundlagen/Verfahren	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	2
3.	Rahmenbedingungen	3
3.1	Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss	3
3.2	Einfügen in die Bauleitplanung der Stadt - bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.	Behördenbeteiligung/Öffentlichkeitsbeteiligung	4
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
4.1.1	Ergebnisse der Bürgerbeteiligung	4
4.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	4
5.	Ergebnis der Bestandsaufnahme	6
6.	Grundlagen der Abwägung	6
6.1	Belange von Natur und Landschaft	6
6.2	Belange der Erschließung	10
6.3	Belange der Wasserwirtschaft	10
6.4	Belange der Altlast	11
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung	11
6.6	Landwirtschaftliche Belange / Emissionen	12
6.7	Denkmalschutz	12
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	13
7.2	Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	14
7.3	Anzahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)	14
7.4	Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	14
7.5	Grünflächen und Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	15
8.	Städtebauliche Übersichtsdaten	15
9.	Daten zum Verfahrensablauf	15
ANHANG	17

0 VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 4 K „Ferienhausgebiet – Am 9. Grün“ hat bereits ein nahezu vollständiges Verfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches durchlaufen, der Satzungsbeschluss wurde von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Garz am 19.02.2019 getroffen. Der Plan wurde noch nicht bekanntgemacht und ist insofern auch nicht rechtskräftig geworden.

Im Nachhinein hat sich dann jedoch herausgestellt, dass die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen auf nicht korrekten Höhenangaben auf der Plangrundlage beruhen. Die daraus resultierenden Höhenfestsetzungen lassen jedoch keine angemessenen Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu.

Insofern ist der Plan bzgl. der zulässigen Höhen baulicher Anlagen innerhalb der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zu ändern.

Da sich im Zuge der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB keine weiteren anzupassenden inhaltlichen Belange ergeben haben, werden die Planunterlagen hinsichtlich dieser erforderlichen Anpassungen innerhalb der Planzeichnung und damit verbundenen Begründung zum Bebauungsplan einer erneuten Auslegung zugeführt. Der Satzungsbeschluss vom 19.02.2019 wird aufgehoben.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planzeichnung sowie des Begründungstextes erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Diese Bereiche sind in der vorliegenden Begründung grau hinterlegt und in der Planzeichnung blau umrandet.

1. RECHTSGRUNDLAGEN/VERFAHREN

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

in der jeweils gültigen Fassung.

Der § 13 a BauGB dient der Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich insbesondere in einer Größe von unter 20.000 m² Grundfläche. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes verfügt über eine Größe von ca. 8.400 m², die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, so dass daraus erkennbar ist, dass der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben ist zudem von zumindest lockerer Bebauung umgeben und in nicht geringen Teilen auch bereits versiegelt. Das Plangebiet dient daher der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, so dass das Verfahren gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist identisch mit dem Planbereich des B-Planes Nr. 4 „Ferienhausgebiet - Am 9. Grün" (Aufstellungsbeschluss) der ehemals selbständigen Gemeinde Karnitz. Der diesbezügliche Aufhebungsbeschluss durch die Stadtvertreterversammlung von Garz als Rechtsnachfolger erfolgte am 19.04.2016.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 K "Ferienhausgebiet - Am 9. Grün" ist die Ausweisung von Bauflächen für eine Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Golfplatzgelände. Ein entsprechender Bedarf hat sich in der Vergangenheit an Golfplätzen häufig artikuliert und soll auch an dieser Stelle zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung der Golfnutzung in Karnitz beitragen. Aus diesem Grunde ist ein Konzept vorgelegt worden, welches insgesamt 7 Gebäude vorsieht, von denen 6 für Feriennutzungen vorgesehen sind. Das 7. Gebäude in der Nähe zum Parkplatz des Golfplatzes könnte aktuellen Überlegungen zufolge ggf. für Wellnessnutzungen wie Sauna mit Ruhebereichen genutzt werden. Hierbei werden ebenfalls Synergieeffekte mit dem Golfplatz erwartet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Garz stellt für den Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dar, die geplante Nutzung ist insofern bereits berücksichtigt. Die zusätzlich vorgesehene Nutzung einer untergeordneten Wellnesseinrichtung in einem der Gebäude steht nach Ansicht der Stadt Garz der Zweckbestimmung nicht entgegen.

Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten vor Karnitz und soll an zwei bestehende Straßen Am Jagdschloss und Am Golfplatz, die auf die L 29 münden, angeschlossen werden. Zur Verbindung dieser Wege und somit auch zur Erschließung des Gebietes soll der Verbindungsweg (Planstraße) „ertüchtigt“ werden.

Diese Verbindungsstraße mit Erschließungsfunktion soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche so gestaltet werden, dass sich die Verkehrsteilnehmer (Kfz, Radfahrer, Fußgänger) vertragen und Verkehrsberuhigung eintritt, Rettungsfahrzeuge müssen jedoch ungehindert fahren können. Der Begegnungsfall Lkw mit Anhänger und Pkw musste berücksichtigt werden, da gelegentlich Lkw (z. B. Möbelwagen, Müllabfuhr) oder andere Großfahrzeuge die angrenzende landwirtschaftliche Halle, den Golfplatz und die Landwirtschaftsflächen anfahren.

Die interne Gebietserschließung wird über private Grundstückszufahrten erfolgen.

Die letztendlich konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt dem gesonderten Entwurfs- und Ausführungsverfahren zur Erstellung der gebietlichen Erschließungsanlagen vorbehalten.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung von Garz hat am 14.04.2015 den Planaufstellungsbeschluss gefasst und diesen Beschluss durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Ein früherer Aufstellungsbeschluss für dieses Plangebiet datiert aus dem Jahr 2002, gefasst von der ehemals selbständigen Gemeinde Karnitz. Das Verfahren wurde jedoch nicht fortgeführt. Der Aufhebungsbeschluss durch die Stadtvertreterversammlung Garz erfolgte am 19.04.2016.

Das Bebauungsplangebiet liegt im südöstlichen Teil der ehemals selbständigen Gemeinde Karnitz. Durch die Planungen betroffen sind die Flurstücke 91, 92, 93/1, 93/2, 95, 96, 97/4, 97/5 und 105 der Flur 3 der Gemarkung Karnitz, jeweils teilweise.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 0,84 ha.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan (M. 1:10.000) auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Stadt - bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Garz ist wirksam.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 K „Ferienhausgebiet – Am 9. Grün“ wird im Flächennutzungsplan der Stadt Garz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dargestellt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, auch wenn hier eine Nutzungserweiterung um eine Wellnessanlage vorgesehen ist. Der Flächennutzungsplan müsste bei einem Verfahren gemäß § 13 a BauGB auch nicht in einem Verfahren geändert werden, es erfolgt allein eine Anpassung auf dem Wege der Berichtigung. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass auch eine in dem Plangebiet untergeordnete Nutzung einer Wellnessanlage aus der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ entwickelt werden kann, wird auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle verzichtet.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG/ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Garz unterrichtet die Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die vorgebrachten Anregungen werden in den kommunalen Gremien erörtert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

4.1.1 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerinnen und Bürger erhielten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, Anregungen zu den Planungen zu äußern. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Dabei erging zunächst eine Stellungnahme vom Landkreis Vorpommern-Rügen, innerhalb der darauf hingewiesen wurde, dass klargestellt werden sollte, dass mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes teilweise der B-Plan Nr. 2 „Golfplatz Karnitz“ und teilweise die

Abgrenzungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung Karnitz überplant sind. Die Planzeichnung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Es wurde weiterhin hinterfragt, ob das mögliche Wellnessgebäude auch für die Allgemeinheit nutzbar sein sollte. Die Stadt Garz verweist darauf, dass der Nutzerkreis der möglichen kleineren Wellnessanlage hier nicht abschließend definiert ist. In § 10 (2) BauNVO ist ausgeführt, dass festgesetzt werden kann, dass bestimmte der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Ein Zwang, diese Nutzungen auf das Gebiet einzugrenzen, ist daraus jedoch nicht ableitbar.

Die generelle Zulässigkeit der 100%igen Überschreitung der GRZ von 0,3 für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sollte weitergehend erläutert werden. Die Notwendigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (von 0,3) resultiert v. a. aus den erforderlichen längeren Zufahrten von dem Haupteinfahrtsweg bis zum Ferienhaus. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht der Bauleitplanung. Es ist nicht vorgesehen, dass für das möglicherweise entstehende Wellnessgebäude ein überdimensionierter Stellplatzbedarf entsteht.

Die Mischverkehrsfläche hätte weiterhin als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden können. Im Bebauungsplan wurde allein eine „Verkehrsfläche“ festgesetzt, die Ausgestaltung dieser Fläche obliegt nicht der Bauleitplanung und wird in nachgeordneter Planung entschieden.

Der Abstand zur nordöstlich gelegenen Waldparzelle wurde nach Abstimmung mit dem Forstamt auf 30 m vergrößert, eine 20 kV-Leitung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die geplante B-Plan-Fläche ist ein ausreichend großer Anteil für Kinderspielplätze und Kinderspielflächen entsprechend der §§ 8 und 9 LBauO M-V vorzusehen

Es wurden Aussagen zur Lärm- und Staubbelastung innerhalb des Ferienhausgebietes eingefordert. Dazu wurde ein Gutachten erstellt, welches die Verträglichkeit der Nutzungen nachweist.

Hinweise zum Artenschutz und zur Abfallentsorgung wurden in die Begründung übernommen.

Redaktionelle Änderungen für die Planzeichnung wurden übernommen. Weitere Hinweise zu Fahrbahnbreiten, Ver- und Entsorgung betrafen die Erschließungsplanung und sind insofern nicht relevant für die Bauleitplanung.

Vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Archäologie und Denkmalpflege wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben Bodendenkmale berührt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) ergingen Hinweise zur Ver- und Entsorgung, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde diesbezüglich um die wesentlichen Aussagen ergänzt.

Von der e.dis AG wurde auf eine 20 kV-Leitung im Plangebiet hingewiesen. Diese wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

5. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen dem Golfplatz und dem Schloss Karnitz, welches derzeit Wohnzwecken dient. Nutzungsstrukturell stellt sich die Fläche derzeit als Brachfläche dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich jedoch ein ehemaliger Schweinestall, der entfernt wird. Mit dem Stall soll auch die Altlastenverdachtsfläche (Eternitdach auf dem Stallgebäude) beseitigt werden.

Das Gelände ist leicht bewegt.

Angrenzende an das Plangebiet befinden sich im Norden Wohngebäude und das Schloss, im Osten und Süden Grünflächen (Park und Golfplatz) sowie eine Lagerhalle, im Westen Wohnbauflächen und der Weg in den Ort hinein.

An der Ostgrenze des Planbereiches befindet sich eine Lagerhalle der Landwirtschaft (Agrarprodukte Garz GmbH, Ortsteil Kowall).

6. GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG

Gemäß § 1 [Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Es sind folgende Belange in die Betrachtung einzustellen:

- Belange von Natur und Landschaft,
- Belange der Erschließung,
- Belange der Wasserwirtschaft,
- Belange der Altlast
- Belange der Ver- und Entsorgung
- Landwirtschaftliche Belange / Emissionen

6.1 Belange von Natur und Landschaft

aktueller Zustand

Ein großer Flächenanteil des Geländes wird derzeit nicht genutzt. Innerhalb des Plangebietes liegt ein verfallendes, nicht mehr genutztes landwirtschaftliches Gebäude (Schweinestall). Ein teils unbefestigter, teils befestigter Weg führt von Süd nach Nord durch das Gebiet. Das Geländere relief ist leicht bewegt.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine Brachfläche mit ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) gekennzeichnet. Typische Pflanzenarten sind Landreitgras, Goldrute, Brennessel, Klette, Knäuelgras, Löwenzahn, Malve, Ampfer, Spitzwegerich, Weißklee und Beifuß.

Weiterhin sind einige einzelne ältere Bäume (BBA) vorhanden. Dazu zählen eine markante ältere Esche (*Fraxinus excelsior*) im Süden des Plangebietes, weitere Esche, Birken und Ahorne am westlichen Rand, zwei Pappeln am östlichen Rand und an der Zuwegung im Norden noch ein Ziergehölz (*Prunus*) sowie weitere Eschen. Jüngere Einzelbäume (BBJ) sind im

Bereich des aufgelassenen Gebäudes aufgewachsen. Hierbei handelt es sich vorrangig um Ahorn- und Eschen-Jungwuchs.

Im Westen grenzt das Plangebiet an einen kleinen Bereich eines locker aufgebauten Siedlungsgehölzes (PWX). Der Bestand setzt sich vorrangig aus Bäumen zusammen. Es dominieren jüngere Bäume, überwiegend Gemeine Esche und Ahorn, am Rand auch Sandbirke. Das Gehölz wird zum einen als Materiallagerplatz (Steine, Holz u.a.) und zum anderen als Auslauf für Hühner genutzt.

Im Norden bestehen zudem Scherrasenflächen (PER) entlang der Straße, deren Seitenränder im Bereich der bebauten Flächen und des offen gelassenen Gebäudes gemäht werden.

Angrenzend an das Plangebiet besteht im Osten der Golfplatz (PGZ), der ein naturnahes Gewässer mit einschließt. Im Nordosten besteht eine Waldparzelle, innerhalb derer ebenfalls ein Gewässer vorhanden ist. Nördlich und westlich grenzen die Siedlungsbereiche von Karnitz an. Im Norden besteht ein ehemaliges Jagdschloss. Die bebauten Parzellen zeichnen sich durch große Grundstücke aus, die als Zier- und Nutzgärten ausgeprägt sind. Im Osten besteht eine landwirtschaftliche Lagerhalle. Die Flächen um die Halle sind teils versiegelt (Betonplatten), teils durch Scherrasen gekennzeichnet.

Der Bereich ist durch grundwasserbestimmte Sande geprägt. Die Grundwasserneubildung in diesem Bereich ist generell hoch. Im Plangebiet bestehen keine Gewässer. Bezüglich Klima und Luft liegen keine Besonderheiten vor.

Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls befindet sich bedingt durch ein Eternitdach auf dem Gebäude eine Altlastenverdachtsfläche

Landschaftlich liegt das Gebiet am Ortsrand von Karnitz. Maßgeblich bestimmend für das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist, dass weite Bereiche des Plangebietes nicht genutzt werden und sich durch einen Bestand an Ruderalpflanzen auszeichnen. Das Plangebiet weist selbst keine Besonderheiten bezüglich Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von Biotopstrukturen und mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Gebietes zu rechnen.

Betroffen sind vorwiegend Bestände von Ruderalvegetation, in begrenztem Umfang auch Gehölze und Scherrasenflächen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans beläuft sich der maximal versiegelbare Flächenanteil innerhalb des Sondergebietes und der Verkehrsflächen auf rund 0,6 ha. Da mit dem bestehenden Weg und dem ehemaligen Schweinestall bereits einige Befestigungen bestehen, bemisst sich der planungsbedingt verursachte Umfang an Neuversiegelungen um ca. rd. 1.300 m² Fläche entsprechend geringer.

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, des Klimahaushalts, der Luftqualität und des Landschaftsbildes auszugehen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Festsetzungen zum Gehölzerhalt und zur Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen (je Ferienhaus 1 Laubbaum – Eberesche oder Bergahorn und ein Obstbaum) sowie von Sträuchern (je Ferienhaus auf mindestens 50m² Schlehe, Hundsrose, Heckenkirsche und/oder Hasel) getroffen. Zudem sollten die Zufahrten, Fahrflächen, Stellflächen und Fußwege innerhalb der Sondergebietsfläche aus durchsickerungsfähigem Belag hergestellt werden. Dennoch geht die Umsetzung der

Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden einher.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden nicht erforderlich. Dies gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung grundsätzlich, da entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Geltungsbereich befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotop oder Geotop. Innerhalb des Plangebietes liegen weder Schutzgebiete, noch ist das Plangebiet Teil eines Schutzgebietes.

Hinsichtlich alter Bäume greift der Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind dementsprechend gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Infolge dessen werden die Laubbäume mit Stammdurchmessern von über 100 cm als zu erhalten festgesetzt. Diese umfassen Eschen, Ahorne und Birken. Gehölzaufwuchs von Ahorn unter 100 cm wird nicht festgesetzt, ebenso wie die Pappeln am östlichen Plangebietsrand. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsparzelle ist ebenfalls von einem Erhalt der markanten Einzelbäume auszugehen.

Belange des besonderen Artenschutzes

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Für das Plangebiet liegen keine eigenständigen faunistischen Erfassungen vor. Es erfolgt daher eine Einschätzung, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Vorkommen von streng geschützten Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten sowie Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-RL zu rechnen ist. Im Folgenden wird Bezug genommen auf die „Artenschutz-Potenzialabschätzung zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. 4 K „Ferienhausgebiet am 9. Grün“ in Garz, OT Karnitz auf Rügen“, die vom Planungsbüro Evert aus Lietzow/Rügen mit Datum vom 23. Februar 2015 erstellt wurde.

Säugetiere

Bezugnehmend auf die vorliegende Artenschutz-Potenzialabschätzung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insbesondere im Bereich der Gehölzstrukturen und der Offenlandflächen als Leitstrukturen eine Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse aufweisen kann. Da Nahrungsflächen jedoch – im Gegensatz zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten - artenschutzrechtlich nicht relevant sind und zudem lediglich eine lockere Bebauung stattfindet, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

Dem Landkreis Vorpommern-Rügen sind hier keine Quartier- oder Wochenstuben bekannt und auch die Potenzialabschätzung kann Sommer- und/oder Winterquartiere aufgrund fehlender Strukturen ausschließen. In Bezug auf das alte Wirtschaftsgebäude ist anzumerken, dass vor Abriss von Gebäuden seitens des Landkreises grundsätzlich eine Prüfung in Hinblick auf geschützte Tierarten vollzogen wird, auch wenn die Potenzialabschätzung aufgrund offener und zugiger Bedingungen keine Eignung für Fledermausquartiere prognostiziert. Betroffenheiten werden somit vermieden. Altbäume mit Höhlen sind nicht betroffen. Somit wird insgesamt von keinen Betroffenheiten ausgegangen. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetierarten ist aufgrund der jeweiligen Lebensraumansprüche der Arten auszuschließen.

Amphibien

Von der Planung sind keine Gewässer und Laubwälder betroffen. Entsprechend der Artenschutz-Potenzialabschätzung kann das südwestlich, außerhalb des Plangebietes gelegene Kleingewässer als potentiell Amphibienhabitat betrachtet werden. Aufgrund der geringen Größe und der beschatteten Lage entspricht das Gewässer jedoch nicht den Habitatansprüchen vieler Amphibienarten wie Rotbauchunke, Kreuzkröte, Moorfrosch, Springfrosch u.a..

Das östlich außerhalb des Plangebietes gelegene Stillgewässer entspricht den Anforderungen der o.g. Arten durch seine sonnenexponierte Lage und den ausgeprägten Röhrichsaum und stellt damit einen potentiellen Lebensraum dar.

Des Weiteren können die umgebenden Rasenflächen, Röhrichsäume und Gehölzstrukturen des Golfplatzes potentielle Ruhestätten darstellen. Folglich kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Amphibien durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Verletzung oder Tötung wandernder Amphibien zu vermeiden, sollten während der Bauphase Amphibienschutzzäune im Bereich der Kleingewässer aufgestellt werden.

Reptilien

Nach der Artenschutz-Potenzialabschätzung ist festzuhalten, dass die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopstrukturen für Glatt-/Schlingnatter, Europäische Sumpfschildkröte und Zauneidechse keine Bedeutung besitzen. Dies liegt vor allem im Fehlen geeigneter Gewässer und warmer, trockener und sonniger Strukturen begründet.

Schlammige Gewässer, wie sie von der Europäischen Sumpfschildkröte bevorzugt werden, sind zwar in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes vorhanden, durch die Straßennähe sind diese jedoch nicht störungsfrei. Entsprechend kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Reptilien durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Avifauna

Die Artenschutz-Potenzialabschätzung zieht anhand der Biotopstrukturen Rückschlüsse auf das potentielle Vorkommen von bestimmten Vogelarten im Plangebiet. Demnach können hauptsächlich Vogelarten des Offenlandes, der Gehölze und der Gebäudebewohnenden

Vogelarten erwartet werden. Eine Eignung als Bruthabitat ist aber aufgrund der Nähe zu Siedlungen und zum Golfplatz als unwahrscheinlich zu betrachten und auch die vorhandenen Gehölzstrukturen kommen ebenfalls aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, ihres geringen Alters und somit fehlenden Höhlungen nicht als optimale Bruthabitate in Frage.

Bezugnehmend auf die vorliegende Artenschutz-Potenzialabschätzung ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten damit auszuschließen.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet teilweise als Nahrungshabitat diverser Vogelarten dient, denen aber in der Umgebung ausreichende Ausweichstrukturen zur Verfügung stehen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Des Weiteren sind die vorkommenden Vogelarten zum Großteil den typischen Arten urban geprägter Lebensräume zuzuordnen und entsprechend siedlungs- und störungstolerant. Während der Bauphase kann es vermehrt zu Störungen kommen, die jedoch im Rahmen der Artenschutz-Potenzialabschätzung nicht als erheblich betrachtet werden.

Artenschutz-Fazit

Es wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich bauzeitliche Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf den Schutz von Amphibien erforderlich.

Ziele der Landschaftsplanung

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996) trifft für den Bereich von Karnitz keine spezielle Aussage. Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung demnach nicht entgegen.

6.2 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die sowohl im Norden verlaufende Straße Am Jagdschloss und die im Süden befindliche Straße Am Golfplatz und ist somit gesichert.

6.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Regenwasserentsorgungssysteme. Soweit es möglich ist, sollte das Regenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden. Wo dies nicht möglich ist, sind entsprechende technische Voraussetzungen (Kanäle, Regenrückhaltebecken mit Ablauf in eine Vorflut) zur Ableitung zu schaffen. Die Oberflächenentwässerung des Gebietes soll über die vorhandenen Gräben in die Vorflut erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen. Eine schmutzwassermäßige Erschließung der Ortslage Karnitz ist in Zukunft auch nicht vorgesehen, so dass die Schmutzwasserentsorgung nur über grundstücksbezogene biologische Kleinkläranlagen erfolgen kann. Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Errichtung einer Kleinkläranlage vorgesehen.

6.4 Belange der Altlast

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein ehemaliger Schweinestall, der entfernt wird. Mit dem Stall soll auch die Altlastenverdachtsfläche (Eternitdach auf Stallgebäude) beseitigt werden.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die ausreichende gebietliche Ver- und Entsorgung vornehmlich der unbebauten Gebietsteile wird im Zuge der Baugebietsrealisierung sichergestellt. In der neu geplanten Verkehrsfläche am östlichen Rand des Plangebietes sollen die Hauptleitungen zur Versorgung (Trinkwasser, Gas, Elektrokabel) verlegt werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen, um die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unterzubringen.

Die Pflicht der **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung** liegt beim Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen erfolgen. Zur äußeren und inneren Erschließung sind noch entsprechende Trinkwasserleitungen zu verlegen. Der Anschlusspunkt an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen und die Dimensionierung der neu zu verlegenden Leitungen ergibt sich aus den konkreten Wasserbedarfswerten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll über die vorhandenen Gräben der Vorflut zugeleitet werden. Die Löschwasserversorgung kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen erfolgen. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Löschwasser kann im 300-m-Einzugsbereich dem Löschwasserteich am Golfklubhaus entnommen werden. Der Entnahmeschacht wurde im Jahr 2002 errichtet. An der Landesstraße befindet sich zudem ein Löschwasserhydrant, der ebenfalls für Löschzwecke zur Verfügung stehen kann.

Ein Standort für eine Kläranlage wird im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet und in Abstimmung mit dem ZWAR festgelegt. Auf dem angrenzenden Parkplatzgelände ist bereits eine Kleinkläranlage vorhanden. Diese kann bei Bedarf erweitert werden.

Die **Gasversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG in Bergen.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e-dis. Eine Leitung der e-dis AG wurde in die Planzeichnung übernommen.

Im Plangebiet wird die **Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls** gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern. Zu Paragraph 16 Nr. 1 legt die UW weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit

bestehen, am Ende der Straße zu wenden“. Eine Sackgasse besteht im vorliegenden Fall jedoch nicht.

6.6 Landwirtschaftliche Belange / Emissionen

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Lagerhalle der Agrarprodukte Garz GmbH in Kowall. Diese nutzt die Halle zur Getreidelagerung nach der Ernte im Sommer bis zum Verkauf. Die Nutzung ist auf wenige Wochen im Sommer beschränkt, insbesondere durch die Transporte zu und von der Halle gehen jedoch insbesondere Lärmemissionen aus. Bei der Beurteilung der Situation ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Transporte auch derzeit schon stattfinden und an wohngenutzten Gebäuden entlang geführt sind.

Zu den Lärmimmissionen liegt ein Gutachten¹ vor, welches die Lärmquellen ermittelt hat und die Verträglichkeit der Planungen mit dem Gewerbelärm der angrenzenden Nutzungen attestiert, sofern die Nutzung eines Teils des Parkplatzes des Golfplatzes zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) ausgeschlossen ist. Dies wird zwischen der Stadt Garz und dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

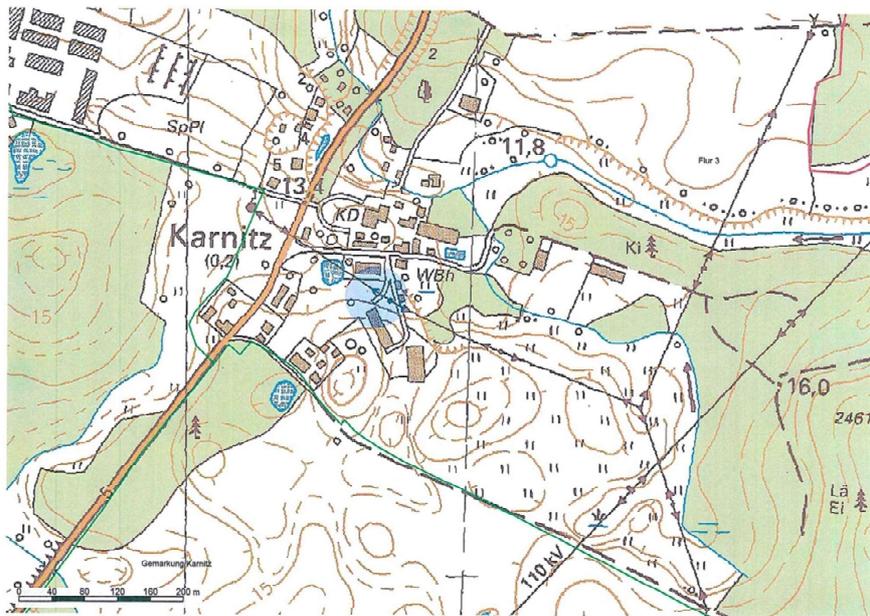
Der Lüfter an dem Stallgebäude ist als Lärmquelle unerheblich, da er abseits des abschirmenden Stallgebäudes angebracht ist und insofern nicht relevant das Plangebiet verlärmert. Zudem liegt der Lüfter nicht in Hauptwindrichtung zum Plangebiet. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zu und von der Getreidelagerhalle findet an ca. 4 Tagen im Jahr statt, verbunden mit allen Verkehren und Umladetätigkeiten, und stellt im Sinne der TA-Lärm „seltene Ereignisse“ dar und sind hinzunehmen.

Bezüglich parallel dazu auftretender Belästigungen durch Staub gilt sinngemäß das Gleiche. Dabei ist aber zusätzlich auch noch zu berücksichtigen, dass die Nutzung und Beschickung der Lagerhalle nicht in Hauptwindrichtung liegen, zudem wird nach Ausbau der Verbindungsstraße von einer erheblichen Reduzierung der auftretenden Stäube durch die Zu- und Anfahrten ausgegangen.

6.7 Denkmalschutz

Vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Archäologie und Denkmalpflege wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben Bodendenkmale (in blau gekennzeichnet) berührt.

¹ Umweltplan: NWP Planungsgesellschaft mbH. B-Plan Garz Ferienhausgebiet. Schalltechnische Untersuchung. Stralsund, September 2015



Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes.

Zur Ortsbildpflege werden Regelungen insbesondere zur Ausformung der äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Damit soll gesichert werden, dass keine übermäßig großen Gebäudekörper entstehen und diese sich in das Ortsbild einpassen.

Weiterhin soll durch Baumpflanzungen eine Auflockerung des Baugebietes erfolgen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes können Ferienhäuser und ein Gebäude mit Wellnesseinrichtungen errichtet werden.

Um eine zu große Verdichtung und Massierung der zukünftigen Gebäudestrukturen zu verhindern, werden folgende Regelungen getroffen:

- Begrenzung der Grundfläche der Gebäude auf jeweils 210 m²,

- Beschränkung der Seitenlänge eines Gebäudes auf höchstens 18 m,
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal fünf pro Wohngebäude,
- Höhenbegrenzung der Gebäude auf 28,00 m bzw. 29,00 m über NHN, was bedingt durch die Höhenverhältnisse über NHN Gebäude mit einer tatsächlichen Höhe von max. 10 m über bestehendem Geländeniveau ermöglicht.
- maximale Eingeschossigkeit.

Zur Begrenzung der Versiegelung ist die Grundflächenzahl mit 0,3 niedrig angesetzt, allerdings darf diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 100 % überschritten werden, so dass ein gesamter Versiegelungsgrad von knapp 60 % erzielt werden darf. Dies ist v. a. für den Bereich der angedachten Wellness Einrichtung von Bedeutung, weil für diese Nutzung von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen ist.

Insgesamt wird mit diesen Regelungen gesichert, dass ein „grüner“ Charakter des Baugebietes erhalten bleibt.

7.2 Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt für das Baugebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Demzufolge dürfen die Gebäude eine Länge von 18 m nicht überschreiten wobei allerdings angebaute Nebenanlagen und Garagen hier nicht mit zu berücksichtigen sind. Damit soll verhindert werden, dass die Gebäude unmaßstäblich wirken.

Die Baugrenzen sind überwiegend in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen und der geplanten Verkehrsfläche festgesetzt. Auch zu der im nördlichen Teil des Plangebiets querenden 20 kV-Leitung beträgt der Abstand der Baugrenze 5 m. Allein im südwestlichen Teil des Plangebietes wird auf der westlichen Seite die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf 3 m reduziert, weil ansonsten hier kein ausreichend breiter Bauteppich mehr zu erzielen gewesen wäre.

7.3 Anzahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Sondergebietsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal fünf Wohnungen zugelassen. Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

7.4 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die für die Haupterschließung vorgesehene Planstraße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die interne Erschließung zu den Einzelgebäuden erfolgt durch Anbindung an diese Planstraße oder private Wohnwege.

7.5 Grünflächen und Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Osten des Plangebiets wird eine private Grünfläche ausgewiesen. Die darin vorhandenen Gehölze sollen erhalten und ergänzt werden.

Zudem werden die prägenden Laubbäume (Esche, Ahorn, Birke) im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt.

8. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamt	8.427 m²	100 %
Sondergebiet für Erholung, Zweckbest. Ferienhäuser	6.302 m²	74,8
Private Grünfläche mit Erhaltung- und Anpflanzfestsetzung von Bäumen und Sträuchern	199 m²	2,4
Verkehrsflächen	1.926 m²	22,9

9. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	14.04.2015
Beschluss über die öffentliche Auslegung	14.04.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB	26.05.2015 bis 29.06.2015
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB	25.05.2016 bis 27.06.2016
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	



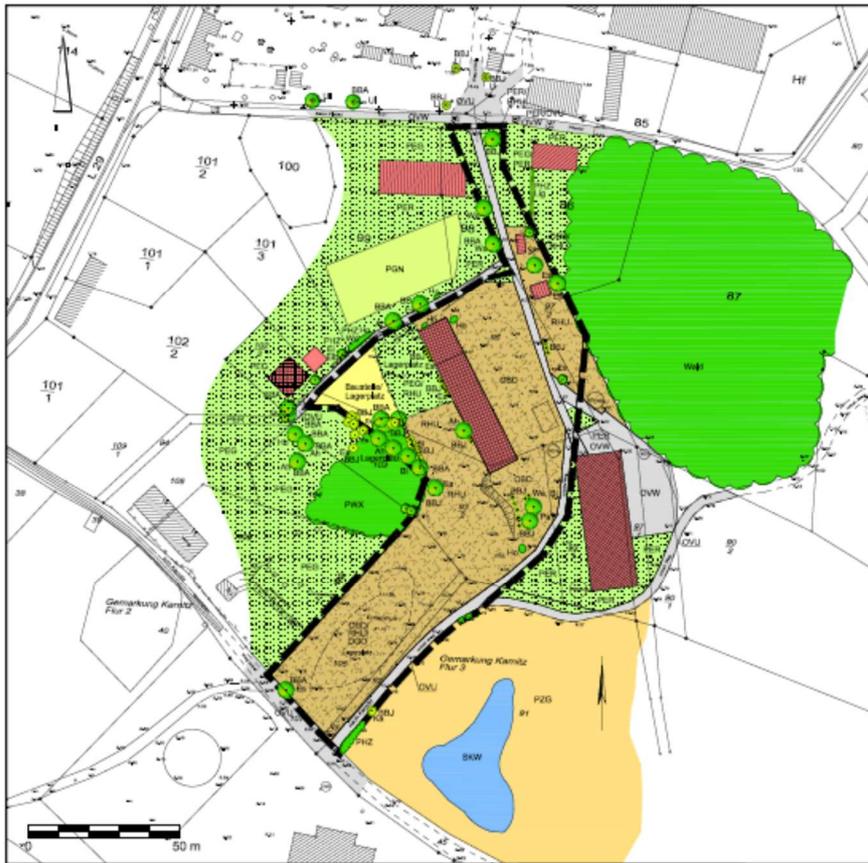
Garz, den

(Bürgermeisterin)

(Siegel)



ANHANG



Legende:

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

- BSA Alleen Einzelbaum
- BSU Alleen Einzelbaum
- BSL Strauch

Gewässer

- GWK Naturnaher Wasser / Naturnaher Abflussgewässer

Stadtelemente, Substrukturs

- PKU Flutende Dauerflur flacher bis trockener Mineralboden

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- PKK Siedlungsplatz aus heimischen Baumarten
- PKZ Siedlungsplatz aus heimischen Gehölzarten
- PKRPGG Aneinander Zierstraßen
- PKN Kleingarten
- PKG Gehplatz
- OWW Wäldchen, unregelmäßig
- OWU Wäldchen, nicht oder teilweise
- ODD Brachfläche der Dorfkerne
- ODS Offenland
- OSL Bauernhof-Lagerplatz
- GB Gebäude
- Grünze des Flurgeländes

Schuldsymbole

Ar	Ahorn	Ka	Kornelkirsche
B	Birne	Lf	Linde
Bs	Buche	Lg	Luganele
Ed	Eiche	Pa	Pappel
Er	Eiche	Ll	Lärche
Ho	Hainbuche	Hw	Waldweide
		Wa	Weide

**Stadt Garz
 Ortsteil Karmitz
 Landkreis Rügen**

**Bebauungsplan Nr. 4 K
 "Ferienhausgebiet - Am 9. Grün"
 Biotypen und Nutzungen**

Febr. 2008, Aktualisiert 2015 M 1 : 1:200

NWP
 ...
 ...