

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
über den Beschluss Nr. GVGa 0063/17 vom 11.09.2017  
zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“  
der Gemeinde Garz**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.09.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Garz
Flur	5
Flurstücke	379, 3/10, 3/11, 3/24, 3/23, 3/22, 3/21, 3/14, 3/15, 3/25, 3/26, 3/17 und 3/18
Fläche	65.143 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich südlich des Flughafens Heringsdorf, im östlichsten Teil des Flughafens in Richtung Garz

Es wird im Norden durch die Kreisstraße K 43, im Osten durch Wald und Landschaftsbereiche, im Süden durch die Haffküste und im Westen durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz begrenzt.

**1.**

**Anlass und Ziel der Planänderung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Vitalwelt Inselträume“ der Gemeinde Garz wird die Nutzung des östlichen Abschnitts der Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 1 in Anlehnung an die Abschnitte der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu festgesetzt. Die Fläche soll kleinteilig und flexibel bebaut werden. Im Unterschied zur Ursprungsplanung soll dabei keine geschlossene Großanlage entstehen, vielmehr wird der Charakter eines gewachsenen, überregional getragenen Feriengebiets angestrebt. Im Sinne einer robusten Nutzungsstruktur soll daher die bisher ausschließliche Ferienhausnutzung erweitert werden.

- Es sollen neben Ferienwohnungen auch Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.
- Es soll untergeordnet auch Wohnnutzung zugelassen werden. Das Wohnen umfasst sowohl private Feriendomizile (Zweitwohnungen als Freizeitwohnungen), die vorwiegend nichtgewerblich von einem privaten, d. h. vergleichsweise begrenzten Kreis genutzt werden, als auch Dauerwohnungen. Freizeitwohnungen sind abzugrenzen von Ferienwohnungen und fallen planungsrechtlich unter den breiten Begriff des Wohnens. Ferienwohnungen werden ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, während die Freizeitwohnung von einem privaten Eigentümer selbst genutzt wird (z.B. am Wochenende, im Urlaub oder in den Ferien) oder an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet oder kostenlos überlassen wird.

Die Integration von Dauerwohnungen in einem ansonsten touristisch geprägten Gebiet beugt der Verödung außerhalb der Saison vor. Dauerhafte, saisonunabhängige Nutzungen bewirken soziale Kontrolle und damit Sicherheit.

Ergänzt werden die Nutzungen um die auch bisher schon zulässigen Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke. Die bisher zulässigen Anlagen für Fort- und Weiterbildung sowie Kongresswesen können unberücksichtigt bleiben, da solche spezifischen Anlagen nur im Rahmen der ursprünglich geplanten Großanlage städtebaulich nachvollziehbar begründet werden konnten. Um gewerbliche Einrichtungen der touristischen Infrastruktur jedoch nicht

gänzlich auszuschließen, werden ergänzend nicht störende gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung ausnahmsweise zugelassen.

Nicht zuletzt aus emissionsrechtlichen Gründen bleiben weitere Nutzungen (Z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) auch weiterhin ausgeschlossen.

Um die touristische Ausrichtung zu sichern und ein Kippen des Gebietscharakters in Richtung eines „normalen“ Wohngebiets auszuschließen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen (im Sinne des planungsrechtlichen Begriffs der Wohnung) begrenzt. Darüber hinaus sind weitere Wohnungen als Ferienwohnungen zulässig.

## 2.

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 Sondergebietsfläche „Tourismus“ gemäß § 1 (2) 1 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

## 3.

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.

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 eine Artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

## 4.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung statt.

## 5.

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

Für die Planung hat der Vorhabenträger bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen. Die Übernahme der gegebenenfalls erforderlichen Erschließungskosten, bzw. der Kosten für eventuelle naturschutzrechtliche Aufwendungen wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Garz und dem Vorhabenträger geregelt.

## 6.

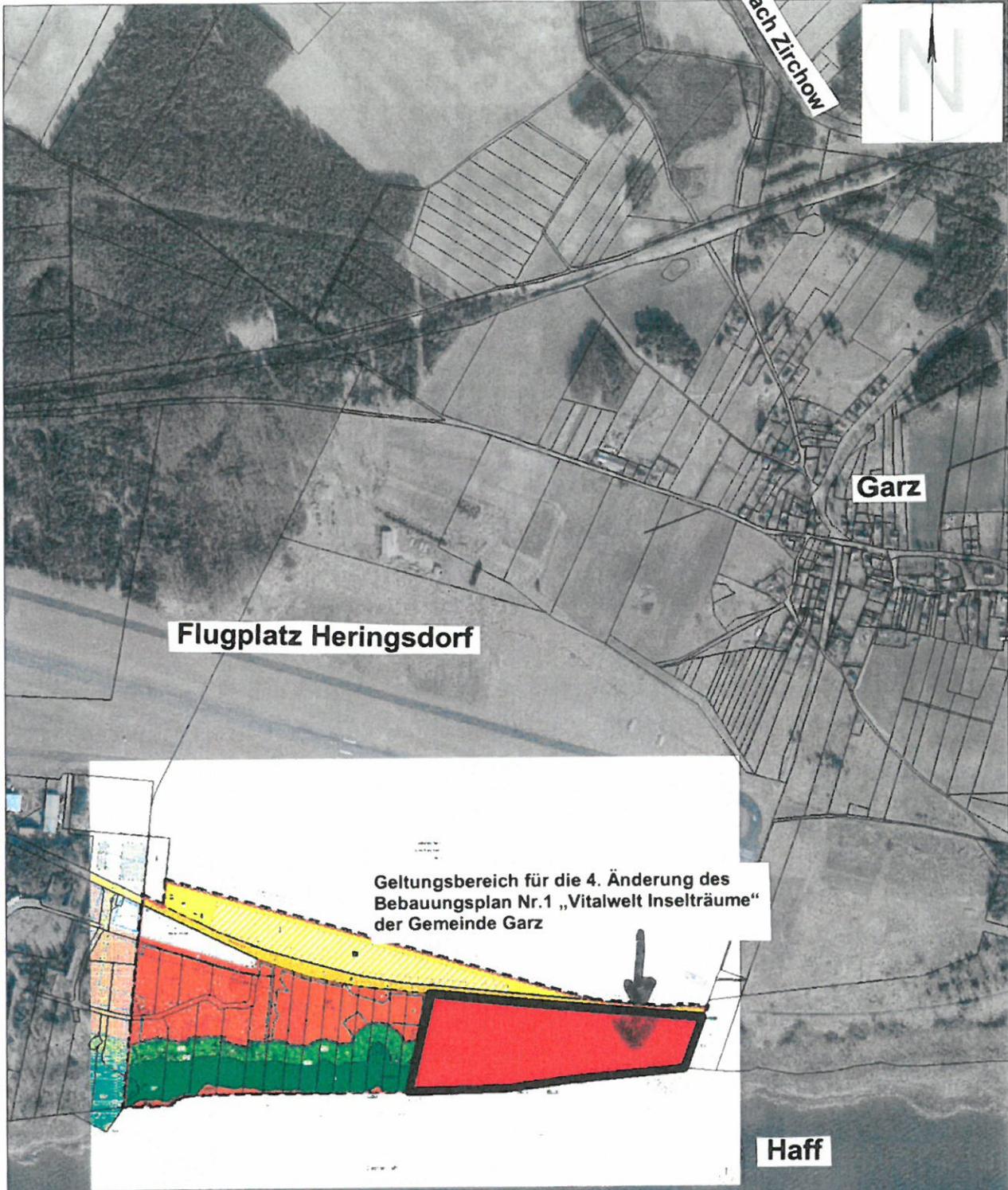
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

  
Zeplin

Amtsleiterin Bauamt



← nach Zirchow



Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr.1 „Vitalwelt Inselräume“ der Gemeinde Garz

©Geobasis-DE/M.V (2016)

Übersichtsplan 4. Änderung B-Plan Nr. 1 "Vitalwelt Inselräume" der Gemeinde Garz

Datum: 31.07.2017  
Maßstab: 1:10000



Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0  
Fax: 03 83 72 / 7 50-75

Höhensystem: DHHN92 (NHN)

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 12.09.2017

