

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 12 G.2016 „Poltenbusch 4“ der Stadt Garz / Rügen

Mit dem Bebauungsplan *Poltenbusch 4* soll die touristische Nutzung der bestehenden Gebäude des historischen Dreiseithofs gesichert und ausgebaut werden. Die Planung dient insbesondere der Sicherung erhaltenswerter, das Landschaftsbild positiv prägender Bebauung durch Zulassen geeigneter, wirtschaftlich tragfähiger Nachnutzungen sowie dem Ausbau des Fremdenverkehrs in der Stadt Garz/Rügen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Garz stellt für das gesamte Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Aufnahme eines Sondergebietes angepasst werden muss. Der Bebauungsplan ist i.V.m. der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Garz mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebiets *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele wurde im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans vorhaben- und standortspezifisch mit Vorprüfung nachgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet *Südwest-Rügen-Zudar* ist für den Planbereich ausgespart. Im Plangebiet selbst, beziehungsweise in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine eingetragenen, gesetzlich geschützten Biotope. Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Der Standort soll für den ländlichen Tourismus vermarktet werden. Das Angebot wird ergänzt durch gemeinschaftliche Freiflächen und Nutzgärten im Sinne der landwirtschaftlichen Tradition. Auf den angrenzenden Grünlandflächen werden eine eigene Tierhaltung aufgebaut sowie Pferdeunterstellmöglichkeiten geschaffen.

Die bebaute Hofstelle wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „ländlicher Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Neben Ferienwohnungen und Beherbergungszimmern als Beherbergungsbetrieb sind typisch ländliche Nutzungen wie (Hobby)Tierhaltung zugelassen, um die Hofstelle (gemäß dem Motto „Urlaub auf dem Bauernhof“) auch im Winter mit Leben füllen zu können. Daher erfordert die Anlage auch eine Mischnutzung von Gästeunterkunft und Wohnen. Ohne dauerhaft genutzte (Eigentümer-)Wohnungen wären die ländlichen Nutzungen (Nutzgarten, Tierhaltung) nicht möglich. Zur Unterstützung einer dauerhaften Bewirtschaftung können ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe künstlerischer Ausrichtung (Atelier) zugelassen werden. Weitere Wohnungen können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden können, um die insgesamt fremdenverkehrliche Ausrichtung nicht in Frage zu stellen.

Um die Klarheit der historischen Typologie als Dreiseithof zu erhalten, werden das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Firsthöhe als Höchstmaß und Geschossigkeit) sowie die überbaubare Grundstücksfläche bestandsorientiert festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Sicherung des ortsbildprägenden Baumbestands und den Erhalt eines möglichst großen Flächenanteils unversiegelter Fläche.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans gilt für den Geltungsbereich zusätzlich die Baumschutzsatzung der Stadt Garz, die strenge Regelungen sowohl hinsichtlich des Baumschutzes als auch des Umfangs der erforderlichen Kompensation festlegt. Damit erübrigen sich aus Sicht der Kompensationsvermeidung und -ermittlung weitere Festlegungen zum Baumschutz.

Die Hinweise der **Erschließungsträger** im Beteiligungsverfahren wurden berücksichtigt und dargestellt. Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße. Der ZWAR wird den Planbereich im Jahr 2018 erschließen. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Planung wirkt sich nicht auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung aus. Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung des Flurstückes 18/1 mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage für 4 EW (befristet bis zum 31. Dezember 2024). Die Abwasserentsorgung der Flurstücke 18/5 und 18/6 erfolgt über eine Belebungsanlage für 16 EW (befristet bis zum 31. Dezember 2023).

Die überwiegend redaktionellen Anregungen des **Landkreises Vorpommern-Rügen** wurden ebenfalls berücksichtigt.

Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** lagen nicht vor.

Auf Grund der zahlreichen Änderungen des Baugesetzbuchs im Mai und Juni 2017 sowie der damit verbundenen unklaren Zitatlage der dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeiteten Änderungen des BauGB bezieht sich der Satzungstext des Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss vom 30.05.2017 auf die Änderung des BauGB durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. S. 1298). Mit den jeweiligen Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuchs werden alle vorherigen Änderungen in das aktuelle Recht überführt.