

**Bekanntmachung der Stadt Gützkow
über den Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom 06.08.2020
über die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12
„Wohngebiet Seeblick“**

1.

Für die im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Fläche hat die Stadtvertretung Gützkow in der öffentlichen Sitzung am 06.08.2020 die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ beschlossen:

Gemarkung	Gützkow
Flur	5
Flurstücke	358 und 361/1 jeweils teilweise
Fläche	rd. 6.328 m ²

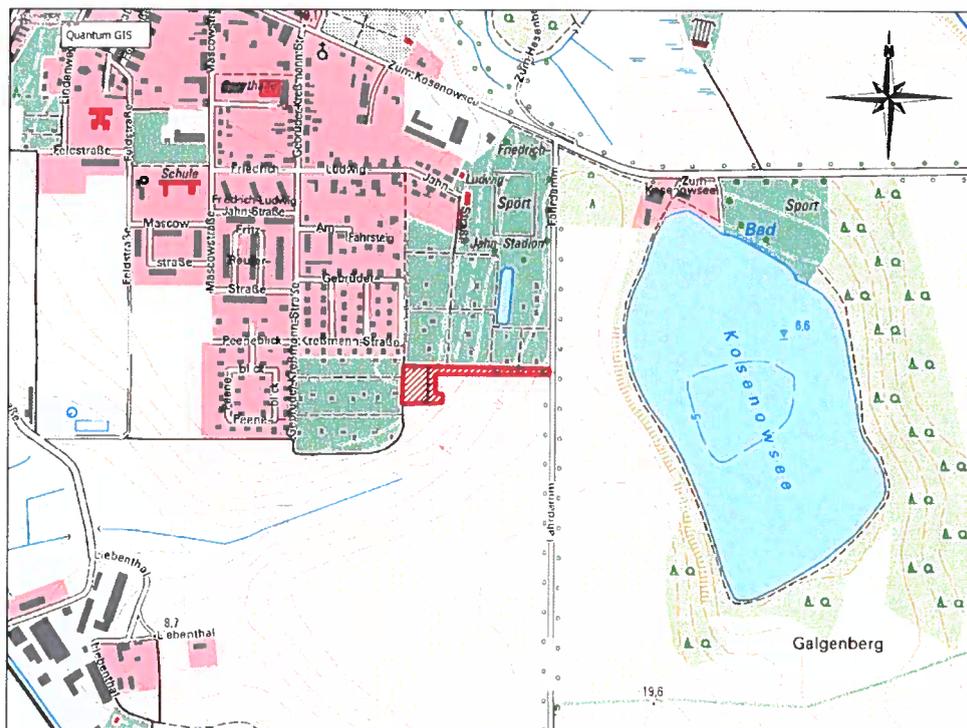
Das Planergänzungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch Wohnbebauung und im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch Kleingärten begrenzt.

Beide Teilflächen der Flurstücke 358 und 361/1 umfassen Flächen, die zum ehemaligen Veranstaltungsplatz der Kleingartenanlage gehören.

Eine klare Abgrenzung ist durch Gehölzbestände und eine Zaunanlage gegeben.

Für die Anlage der Planstraße vom Fährdamm werden Teilflächen des Flurstückes 358 in Anspruch genommen.



Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12
„Wohngebiet Seeblick“ der Stadt Gützkow (rot schraffierte Fläche)

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden in den letzten Jahren die in 1. Reihe unmittelbar an die Gebrüder - Kressmann - Straße angrenzenden Dauerkleingärten als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für 9 Einfamilienhausgrundstücke entwickelt.

Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist bis auf ein Grundstück bebaut. Das verbliebene Grundstück ist auch veräußert.

Da die große Nachfrage nach Bauland in diesem Bereich des Stadtgebietes absehbar war, wurde in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow auch die 2. Reihe der Dauerkleingärten unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, für eine perspektivische Entwicklung als Wohnbaufläche mit einer Kapazität von weiteren 9 Wohneinheiten ausgewiesen.

Die Grundstücke in 2. Reihe stehen jedoch zeitnah nicht zur Verfügung, da die Mehrzahl der Gärten noch bewirtschaftet wird.

Daher soll eine Ergänzungsfläche südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 12 als Wohngebiet entwickelt werden. Diese Fläche wurde in der Vergangenheit als Veranstaltungsplatz von der angrenzenden Kleingartenanlage genutzt.

Der Zuschnitt des beantragten Ergänzungsgebietes ermöglicht die Bildung von 3 Parzellen mit jeweils rd. 950 m² Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 12 hat sich bereit erklärt die Ergänzungsfläche zu entwickeln.

3.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

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 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Durch die geplanten Bauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von zumeist siedlungstypischen Biotopen und Biotopen des Ackerbaus 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 festgesetzt.

In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind die vorkommenden Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Planvorhaben berührt teilweise Flächen des Naturparks „Flusslandschaft Peenetal“. Den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes ist im Rahmen der Planungen Rechnung zu tragen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht und ein

Erschließungskonzept für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz entwickelt. Als Vorzugsvariante soll die Anbindung an den Fährdamm erfolgen.
Das Plangebiet ist medienseitig weitestgehend noch nicht erschlossen.
Der Nachweis der gesicherten Erschließung muss erbracht werden.

4.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow sind die betroffenen Grundstücke noch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten bzw. als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes wird daher im Parallelverfahren eine 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5.

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

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

6.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

7.

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

Stadt Gützkow, den 24.08.2020


J. Dinse
Bürgermeisterin



Verfahrensvermerk:

Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im „Züssower Amtsblatt“ am 09.09.2020.


J. Dinse
Bürgermeisterin

