

## **Stadt Gützkow**

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUR**

## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow**

**i.V.m.**

**der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12**

**„Wohngebiet Seeblick“**

**östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße**



## **VORENTWURFSFASSUNG VON 12-2022**

**für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)**

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL 1

### Begründung und Inhalt der Planaufstellung

	Seite
1.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4 - 7
4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	8 - 12
5.0 WESENTLICHE, IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE	12 - 18
5.1 Belange des Natur- und Umweltschutzes	12 - 14
5.2 Belange des Verkehrs	14 - 16
5.3 Medienseitige Erschließung	17
5.4 Belange des Denkmalschutzes	17 - 18
5.5 Belange des Immissionsschutzes	18
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	19

### Anlage

Verkleinerter Auszug aus der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann – Straße, Vorentwurf von 12-2022 (Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone)

## TEIL 2

### Umweltbericht

mit Darstellung der Auswirkungen der Planänderung

(Ergänzung im Rahmen des Entwurfes, Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung)

## 1.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Gützkow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 3., 4., 5. und 6. Änderung.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wurden die bisher als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesenen Grundstücke in 1. Reihe, unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Parallel dazu wurde für die Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße aufgestellt, der seit 14.06.2017 rechtskräftig ist. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 9 Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 12. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und bebaut.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland soll eine Ergänzungsfläche südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 12 als Wohngebiet entwickelt werden. Die Ergänzungsfläche wurde in der Vergangenheit als Veranstaltungsplatz von der angrenzenden Kleingartenanlage genutzt.

Hierzu wurde durch die Stadtvertretung Gützkow am 06.08.2020 die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Der Zuschnitt des beantragten Ergänzungsgebietes ermöglicht die Bildung von 3 Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz soll von Osten über eine Planstraße an den Fährdamm erfolgen.

Über diese Planstraße sollen auch das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ sowie perspektivische Wohnbauentwicklungsflächen in diesem Bereich angebunden werden.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 12 hat sich bereit erklärt, die Wohnbaufläche zu entwickeln. Die für die Überplanung notwendigen Grundstücksflächen wurden vom Vorhabenträger bereits angekauft.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die für die Wohngebietsentwicklung vorgesehenen Grundstücke sind bisher noch als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten und als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB ausgewiesen.

Daher ist es erforderlich, im Rahmen einer 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Wohnbauflächenausweisungen vornehmen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtvertretung Gützkow am 06.08.2020 gefasst.

## 2.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

## 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Gützkow fungiert als Grundzentrum und ist dem Oberzentrum Greifswald zugeordnet.

Folgende Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planänderung Beachtung:

*„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*

*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)*

*Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.“*

(Pkt. 4.1(3) und (7) LEP M-V)

Bei der Auswahl des Plangebietes als Wohnbaufläche auf einer zentrumsnahen Umstrukturierungsfläche wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 03.11.2020 mitgeteilt, dass aufgrund der Lage und der Vornutzung des Standortes die Ziele der Raumordnung einer Entwicklung als Wohnbaufläche grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Es wurde empfohlen, die Planungsfläche erst im Rahmen einer größeren Baulandausweisung, zum Beispiel bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung von benachbarten Flächen, städtebaulich wirtschaftlich einzubinden. Dieser Empfehlung wird mit Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ gefolgt.

Perspektivisch sollen weitere Wohnbauentwicklungsflächen in diesem Bereich angebunden werden.

- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind folgende Vorschriften zum Umweltschutz in die Planung einzustellen:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden;*

dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Betroffen sind die Flächen zur Anlage der Planstraße zwischen den Wohngrundstücken bis zum Anschluss an den Fährdamm.

Grundsätzlich entspricht die Ausweisung der Wohnbauflächen dem Programmsatz 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP).

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen kann wie folgt begründet werden:

- Die Anlage der Planstraße zur Erschließung der Baugrundstücke ist alternativlos.

Die Trasse der Planstraße wird bereits seit Jahrzehnten als Zufahrt zu den Kleingärten nördlich der Planstraße und weiterführend westlich des Plangebietes genutzt.

Von Westen über die Gebrüder – Kressmann - Straße ist eine Anbindung des Plangebietes nicht möglich.

In südlicher Verlängerung der Gebrüder - Kressmann - Straße steht lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 2 m zur Nutzung als Gehweg zur Verfügung.

Die Anlage der Planstraße mit Anbindung an den Fährdamm ist daher unabdingbar für die Erschließung der Wohnbaufläche.

Zeitlich parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Wohngebiet Seeblick II“. Für die bisher als Kleingartenanlage genutzten Grundstücke in 2. Reihe unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, erfolgte im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO. Die im Bebauungsplangebiet Nr. 17 geplanten 9 Baugrundstücke sollen ebenfalls von Osten über den Fährdamm und die Planstraße erschlossen werden.

Langfristig ist eine Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen südlich der Planstraße vorgesehen.

Damit wird die Planstraße effektiv in die städtische Infrastruktur eingebunden.

Fußläufige Anbindungen an die Gebrüder – Kressmann-Straße werden sowohl über die Gebiete der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzt.

- Die Inanspruchnahme der bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Eingriffe werden ausgeglichen.

Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung werden der entsprechend den Vorschriften notwendige Umfang für den Straßenausbau festgelegt und die Auswirkungen der Anlage der Planstraße auf die umliegenden Wohngebietsentwicklungen und auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird neben den Beschreibungen der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Schutzgut Boden auch auf das Schutzgut Fläche eingegangen. Hier wird die Fläche als unvermehrbares Ressource bewertet und der sich daraus ergebende sparsame Umgang mit dem Schutzgut diskutiert. Die Flächenversiegelung bleibt auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Baulich nicht beanspruchte Flächen werden mit Gehölzpflanzungen und natürlich gestalteten Freiflächen begrünt sowie als Flächen für CEF- Maßnahmen entwickelt.

In der Bilanzierung des Eingriffs werden Maßnahmen zur adäquaten Kompensation des Verlustes an Natur und Landschaft festgesetzt.

- Die Stadt Gützkow liegt gemäß Punkt 3.1.3 (5) RREP VP in einem Tourismuseentwicklungsraum.

Gemäß der Grundkarte zum RREP VP sind die Flächen entlang des Peenestroms bis angrenzend an den Kosenowsee als Tourismuseentwicklungsraum einbezogen.

Durch die Ausweisungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Einflüsse auf den Tourismuseentwicklungsraum zu befürchten.

- Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

## 4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

### Geltungsbereich

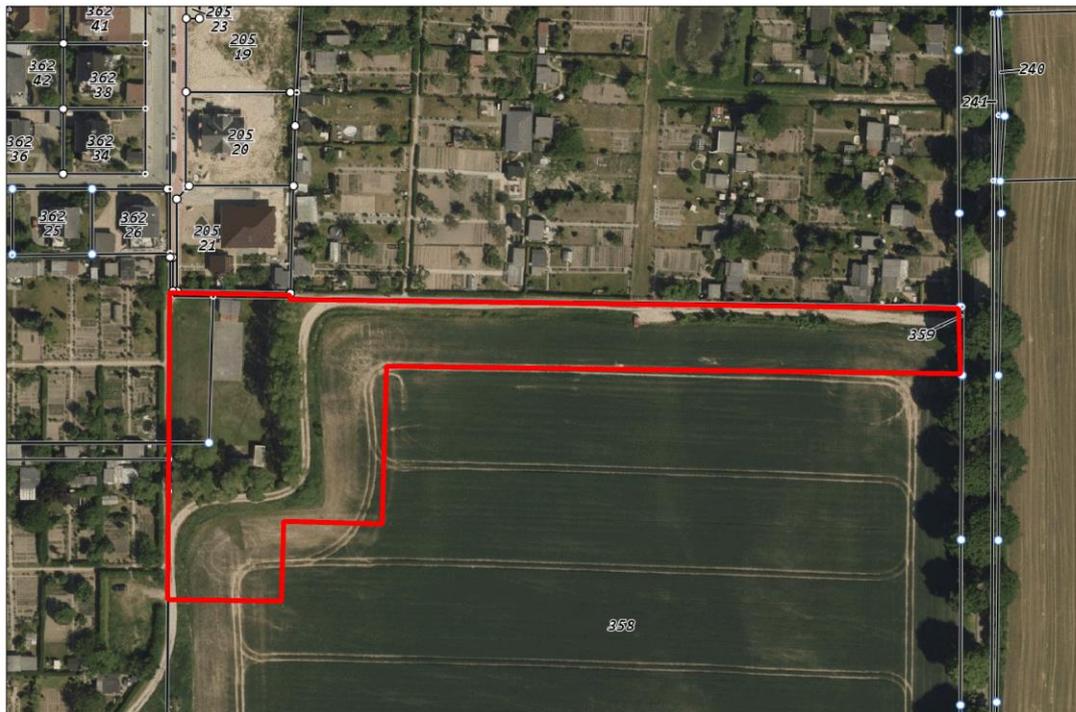
Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow umfasst Teilflächen der Flurstücke 358 und 361/1 in der Flur 5 der Gemarkung Gützkow mit einer Gesamtfläche von rd. 0.89 ha.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

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

Der überwiegende Teil der beanspruchten Teilflächen der Flurstücke 358 und 361/1 wurden ehemals als Veranstaltungsplatz der Kleingartenanlage genutzt. Für die Anlage der Planstraße werden weitere Teilflächen des Flurstückes 358 in Anspruch genommen, die bisher überwiegend als Feldweg von den Anliegern genutzt werden.

Die noch unvermessene Teilfläche aus Flurstück 361/1 und das Flurstück 358 wurden vom Vorhabenträger gekauft.



### Zustand der Plangebietsflächen

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein Veranstaltungsplatz, der von der angrenzenden Kleingartenanlage genutzt wurde. Dieser ist mit gepflegten Rasenflächen begrünt und weist randseitig kompakte Gehölzbestände mit Robinien auf. Ein Gebäude und eine Veranstaltungsbühne, die zu Lagerzwecken genutzt wird, stellen die alleinigen baulichen Anlagen auf dem Veranstaltungsplatz dar.

Einzelne Bäume innerhalb des Gehölzbestandes weisen teilweise Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und sind demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Entlang der westlichen Grenze des Veranstaltungsplatzes führt ein befestigter Gehweg, der in die Gebrüder-Kressmann-Straße mündet.

Foto 1: Veranstaltungsplatz mit gepflegten Rasenflächen und Gehölzbeständen mit Robinien in den Randbereichen



Von dem östlich des Planänderungsgebietes gelegenen Fährdamm führt ein unbefestigter Feldweg in westlicher Richtung. Der Fährdamm ist von einer Allee mit Ahornbäumen gesäumt, die in den Geltungsbereich der Planänderung hineinreichen. Die Allee ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Belange des Alleenschutzes sind in die Planungen einzustellen.

Der Feldweg wird in Richtung der Kleingartenanlage von Zäunen oder Heckenpflanzungen mit vorgelagerten gepflegten Rasenvegetationen begrenzt. Südlich des Feldweges schließen ackerbaulich genutzte Flächen an. Zwischen Feldweg und Acker befinden sich Gehölzbestände sowie ruderaler Staudenfluren, die wichtige biotopverbindende Strukturen in dem von Ackerbau geprägten Naturraum darstellen.



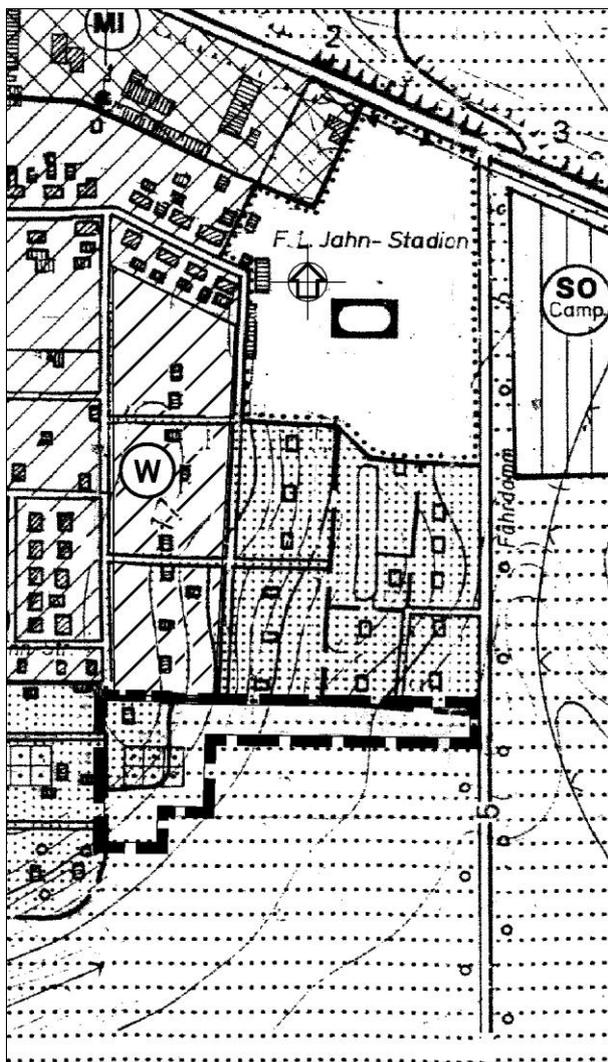
Foto 2: Ein unbefestigter Weg führt vom Fährdamm in westlicher Richtung. Der Weg wird entlang des Ackers von einzelner Gehölzaufwuchs und ruderaler Vegetationen begrenzt. Nördlich schließt eine Kleingartenanlage mit Hecken und Zaunanlagen an.

**Bisher festgelegte Nutzungsarten** für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow:

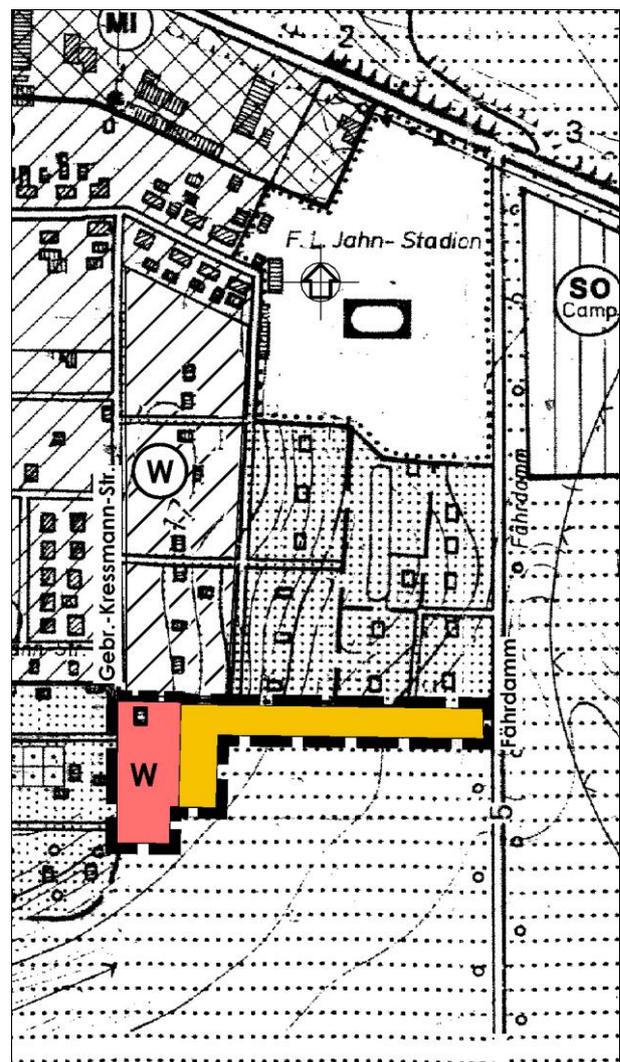
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB

**Geplante Nutzungsarten** für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow:

- Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 8. Änderung



Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

## **Zielsetzung**

In einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wurden die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesenen Grundstücke in 1. und 2. Reihe, unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, in Wohnbauflächen umgewidmet.

Parallel dazu wurde für die Grundstücke in 1. Reihe der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße aufgestellt, der seit 14.06.2017 rechtskräftig ist. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und bebaut.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland soll eine Ergänzungsfläche südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 12 als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 12 hat sich bereit erklärt, auch für die zusätzlich geplanten Wohnbauflächen als Vorhabenträger zu fungieren.

Die für die Überplanung notwendigen Grundstücksflächen wurden vom Vorhabenträger bereits angekauft. Daher kann nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen von einer zeitnahen Umsetzung der Vorhaben ausgegangen werden.

Der Zuschnitt der Wohnbauflächen ermöglicht unter Berücksichtigung des Gehölzschutzes die Bildung von 3 Baugrundstücken mit jeweils rd. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12) wird sichergestellt, dass die im Bebauungsplan Nr. 12 getroffenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf die 1. Ergänzung angewandt werden. Damit wird sichergestellt, dass sich die Ergänzungsbebauung in die umgebende Ortsstruktur einfügt.

Die Deckelung der Kapazitäten wird über die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen, vorgeschriebener Einzelhausbebauung und der Zulässigkeit von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude gesichert.

Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung einer Wohnbaufläche geeignet. Es handelt sich im Wesentlichen um einen vorgeprägten Bereich, der unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzt.

Es steht ein konkreter Vorhabenträger bereit, der auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt, den konkreten Bedarf an großzügig bemessenen Grundstücken berücksichtigt und bezahlbares Bauland bereitstellt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine reizvolle Lage in der Nähe des Kosenowsees aus. Kernbereiche eines landschaftlichen Freiraumes sowie Flächen, die gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan M-V der Sicherung des Freiraumstruktur dienen, werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Auch befindet sich das Planänderungsgebiet außerhalb von Flächen, die für die Sicherung ökologischer Funktionen bedeutsam sind.

Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, Freibad usw. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

Der Standort liegt an einem medienseitig erschlossenen Bereich.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wird durch den Vorhabenträger eine Planstraße errichtet. Diese berücksichtigt nicht nur die Anforderungen an die Anbindung der Wohnbaufläche, sondern auch die perspektivisch im Umfeld geplanten Vorhaben.

## **5.0 WESENTLICHE, IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE**

### **5.1 Belange des Natur- und Umweltschutzes**

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.

#### Umweltbericht

Die Flächennutzungsplanänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

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

Die Auswirkungen der geänderten Flächenausweisungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Es wurde eine Checkliste erstellt, in der für die Schutzgüter entsprechend der standörtlichen Situation und den Befindlichkeiten der Untersuchungsrahmen festgelegt wurde. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Fläche und Landschaftsbild sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Die Checkliste für den Umweltbericht wird mit den Beteiligungsunterlagen nach § 4 Abs. 1 BauGB versandt. Die eingehenden Hinweise werden in die Umweltprüfung eingestellt.

#### Belange des Alleenschutzes gemäß § 19 NatSchAG M-V

Entlang des Fährdamms befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee mit Ahornbeständen.

Die Bäume reichen mit den Kronen in den Geltungsbereich der Planänderung hinein bzw. befinden sich im geplanten Zufahrtsbereich. Die Belange des Alleenschutzes sind in die Planungen einzustellen. Die Fällung eines Baumes der Allee ist unvermeidbar, so dass eine Befreiung vom Alleenschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Sich aus der Fällung ergebende Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich der Planänderung umgesetzt werden.

#### Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V

In den Randbereichen des Veranstaltungsplatzes befindet sich Gehölzbestand mit Robinien. Einzelne Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Fällungen von Einzelbäumen sind zum Zwecke der Erschließung der Wohngrundstücke unvermeidbar und erfordern eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Die für die Fällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich der Planänderung umgesetzt werden.

#### FFH- Vorprüfung

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

#### Artenschutz

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Darin wurde untersucht, 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).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Fachgutachten benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann. Die CEF-Maßnahmen können im Plangeltungsbereich umgesetzt werden und beinhalten die Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien sowie von Ersatzbrut- und Nahrungshabitaten für Vogelarten des Halboffenlandes.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Biotopbestand sowie Verluste von Bodenfunktionen werden im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Gützkow ermittelt und sich daraus ergebende Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.

### Küsten- und Hochwasserschutz

Das Planänderungsgebiet liegt auf einem Höhengniveau von rd. 17,0 m über NHN. Es wird daher davon ausgegangen, dass keinerlei Gefährdung für das geplante Wohngebiet vorliegt.

## **5.2 Belange des Verkehrs**

### **Fußläufige Erschließung**

Entlang der westlichen Grenze des Ergänzungsgebietes wird ein öffentlicher Gehweg vorgesehen. So bleibt auch künftig für die Fußgänger, insbesondere für die Kleingärtner, die Durchlässigkeit in Verbindung zur Gebrüder - Kressmann - Straße erhalten.

Entlang der künftigen Planstraße wird ein begleitender Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgewiesen.

### **Straßenverkehr**

Eine straßenseitige Anbindung des Ergänzungsgebietes

- von Norden über die Gebrüder - Kressmann - Straße ist nicht möglich, da als öffentliche Verkehrsfläche nur ein 2 m breiter Gehweg zur Verfügung steht.
- von Westen durch die Kleingartenanlage ist aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der notwendigen Wegebreiten nicht möglich. Außerdem würde die Querung der Kleingartenanlage durch eine öffentliche Straße den Erholungscharakter des Gebietes beeinträchtigen.



Daher wird das Ergänzungsgebiet von Osten über den Fährdamm und die Trasse des südlich der Kleingartenanlage verlaufenden Feldweges erschlossen.

Der Feldweg verläuft im Mittelteil durch eine Senke und steigt in Richtung des Ergänzungsgebietes an.

Im Rahmen einer Geländeregulierung ist ein Höhenausgleich erforderlich, um das Straßennivellement unter Beachtung der Vorschriften herstellen zu können. Das Gelände innerhalb der Senke ist anzufüllen und an die nördlich angrenzenden Kleingärten anzugleichen. Deshalb wird die Planstraße in einem Abstand von rd. 10 m zur Kleingartenanlage angelegt.

Als Straßenquerschnitt wird eine Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw) mit begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,20 m und Bankett für die Straßentwässerung und Straßenbeleuchtung vorgesehen. Südlich schließt ein 2,00 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen an.

Die Befestigung der Planstraße wird vom Fährdamm bis zur südöstlichen Grenze des Plangebietes geführt und schließt mit einer Wendeanlage mit dem vorgeschriebenen Durchmesser von 22 m ab.

Davon unabhängig bleibt der vorhandene Feldweg südlich des Ergänzungsgebietes entlang der Kleingartenanlage weiter nutzbar.

Der Aufwand für die verkehrliche Erschließung bei ausschließlicher Nutzung für die künftigen Bewohner des Ergänzungsgebietes wäre unverhältnismäßig.

Daher wird vorgesehen, dass weitere Quell- und Zielverkehre künftig über die Planstraße abgewickelt werden sollen. Hierzu gehören:

- Pächter der Kleingärten südwestlich des Ergänzungsgebietes
- Pächter der Kleingärten nördlich der Planstraße

Zu diesem Zweck werden von der Planstraße zwei Zu- bzw. Abfahrten zu den Kleingärten angelegt.

Die westliche Zu- bzw. Abfahrt wird gleichzeitig für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 mit 9 Wohngrundstücken ausgewiesen.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 von Norden über die Friedrich - Ludwig - Jahn - Straße geplant.

Mit der nunmehr vorgesehenen Erschließung über die Planstraße wird der innerörtliche Verkehr insbesondere im Bereich der sanierungsbedürftigen Friedrich - Ludwig - Jahn - Straße entlastet.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Gützkow festgelegt, dass die im ursprünglichen Flächennutzungsplan großflächig ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen westlich der Feldstraße mit rd. 60 WE aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Flächen aus der Planung genommen werden.

Zur Befriedigung des kurzfristigen Bedarfes an Wohnbauflächen wurden die Bebauungsplangebiete Nr. 12 und Nr. 17 mit 18 WE als Wohnbauentwicklungsflächen einbezogen.

Anderweitige Baulandreserven stehen im Stadtgebiet nur noch in Form von kleinteiligen Lückenschließungen zur Verfügung.

Aus diesem Grund wird perspektivisch eine Erweiterung der Wohnbauflächen südlich des Plangebietes angedacht.

Dabei handelt es sich um Flächen mit einer Hangneigung in Richtung Kosenowsee, die für künftige Bauherrn einen sehr attraktiven Standort darstellen.

Die Kosten der inneren Erschließung des Plangebietes sind gemäß einem zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Fährdamm ist sanierungsbedürftig.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee wurde zunächst der Ausbau der Straßenanbindung *Zum Kosenowsee/Fährdamm saniert.*

Im Rahmen der Errichtung der Planstraße ist eine Fortführung der Sanierung des Fährdamms bis auf Höhe der Anbindung der Planstraße notwendig.

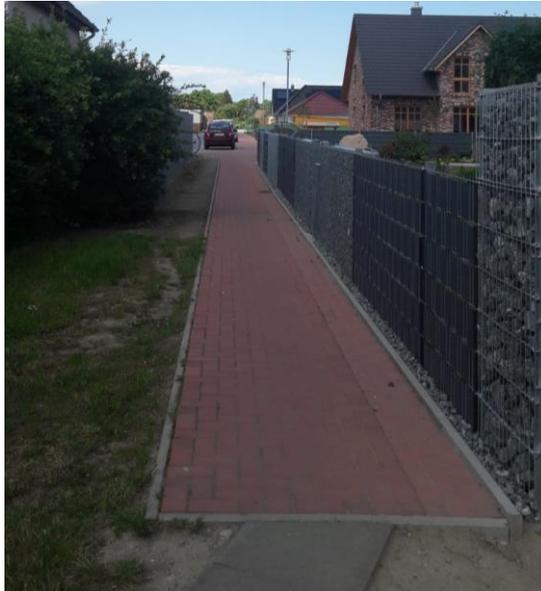
Es wird jedoch klargestellt, dass die Sanierung des *Fährdamms* nicht aus den Planvorhaben für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und des Bebauungsplangebietes Nr. 17 resultiert.

**Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklungen auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird in die Entwurfsfassung eingestellt.**

### 5.3 Medienseitige Erschließung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Gebrüder - Kressmann – Straße an.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 12 und der Geltungsbereich der 8. Änderung sind über einen öffentlichen Gehweg verbunden.



Über diesen öffentlichen Gehweg soll die medienseitige Erschließung für die im Geltungsbereich der 8. Änderung geplanten Vorhaben abgesichert werden.

In Verlängerung des öffentlichen Gehweges wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der 8. Änderung eine 3 m breite Trasse als Gehweg festgesetzt. In dieser Trasse können die Medien für die geplanten 3 Grundstücke verlegt werden.

**Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.**

### 5.4 Belange des Denkmalschutzes

#### Baudenkmalpflege

In Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

#### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist jedoch angesichts der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Bodendenkmale das Vorhandensein von Bodendenkmalen nahe liegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen, werden in der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 entsprechende Hinweise aufgenommen:

**(1)**

*Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*

**(2)**

*Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBL. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.*

*Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

**(3)**

*Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.*

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden werden aufgezeigt.

## **5.5 Belange des Immissionsschutzes**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Standortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird eine Wohnbaufläche, welche im Norden durch Wohnbebauung und Kleingärten, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch Kleingärten begrenzt wird.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf die geplante Wohnbaufläche und umgekehrt ist nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit besitzen.

Die aus der Umsetzung der Planungen resultierenden zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung für umgebende Nutzungen. Die Anlage der Planstraße mit der Anbindung der Geltungsbereiche der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und des Bebauungsplangebietes Nr. 17 sowie weiterer perspektivisch angedachter Wohnbauentwicklungen südlich der Planstraße wird zu einer Zunahme des Zufahrtsverkehrs über den Fährdamm führen. Die Planstraße wird in einem Abstand von 10 m zu den Grenzen der Kleingärten geführt und durch Grünanlagen und Maßnahmeflächen für den Artenschutz abgegrenzt.

Der Fährdamm fungiert als Anliegerweg.

## **6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Gützkow entsprechend Planungsfortschritt eingearbeitet.

Stadt Gützkow im Dezember 2022

Die Bürgermeisterin