

# **STADT GÜTZKOW**

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
„Wohngebiet Seeblick II“  
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

	Seiten
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>3 - 10</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3 - 4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 6
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 8
1.4 Rechtsgrundlagen	8 - 9
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	9 - 10
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>11 - 22</b>
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	11 - 15
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11 - 12
2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	13
2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	13 - 14
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
2.1.6 Verkehrsflächen	14 - 15
2.1.7 Grünflächen	15
2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16 - 17
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	18 - 20
2.4 Hinweise	20 - 22
2.4.1 Belange des Denkmalschutzes	20
2.4.2 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers	21
2.4.3 Belange des Immissionsschutzes	21 - 22
<b>3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>22</b>
<b>4.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>23</b>
<b>5.0 EINGRIFFS/- AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>23 - 24</b>
<b>6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>24</b>

## TEIL 2

**U M W E L T B E R I C H T** (Ergänzung im Rahmen des Entwurfes, Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung)

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

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. und 2. Reihe, unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Parallel dazu wurde für die Grundstücke in 1. Reihe der Bebauungsplan Nr. 12 für das „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 hat sich der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 12 bereit erklärt, auch die Grundstücke in 2. Reihe, unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, als Wohngebiet zu entwickeln. In Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes ist die Bildung von 9 Eigenheimgrundstücken vorgesehen.

Die für die Überplanung notwendigen Grundstücksflächen hat die Stadt bereits an den Vorhabenträger verkauft. Die zur Umnutzung vorgesehenen Gärten sind stillgelegt.

Die Stadtvertretung Gützkow hat daher zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen mit Beschluss vom 07.04.2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ eingeleitet.

Die Stadt Gützkow stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 entstehenden Kosten frei.

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

Dies wird vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll das Gebiet unverzüglich erschlossen und die Grundstücke entsprechend der angedachten Parzellierung veräußert werden. Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung des Baukonzeptes auszugehen.

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes wird von Süden über die im Rahmen der zeitgleich in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ geplante Erschließungsstraße mit Anbindung an den Fährdamm gesichert.

Im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird hierzu eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt und die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklungen auf die örtlichen Verkehrsabläufe ermittelt. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird informell in die Entwurfsfassung eingestellt.

Vorhabenträger der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und des Bebauungsplangebietes Nr. 17 sind identisch. So kann die Stadt gemeinsam mit dem Vorhabenträger die zeitliche Umsetzung der Planstraße als Voraussetzung für die Gewährleistung der Erschließung beider Baugebiete steuern.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Gützkow umfasst Teilflächen des Flurstückes 205/12 in der Flur 5 der Gemarkung Gützkow.

Es handelt sich um die Flächen der 2. Reihe der Dauerkleingärten östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße.

Begrenzung des Plangebietes:

im Norden	durch Wohnbebauung
im Osten	durch Dauerkleingärten
im Süden	durch Flächen für die Landwirtschaft
im Westen	durch das Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“

### **Größe des Plangebietes**

Die Gesamtfläche beträgt rd. 0,89 ha.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung- Vorpommern von 03-2021 erstellt.

Für die einbezogenen Teilflächen aus Flurstück 205/12 werden mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Teilungsvermessungen vorgenommen.

- Die Teilflächen für die geplanten 9 Baugrundstücke werden an die jeweiligen Eigenheimbauer veräußert.
- Die als öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün ausgewiesenen Teilflächen aus Flurstück 205/12 werden nach Fertigstellung kostenneutral an die Stadt Gützkow übertragen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Gützkow "Wohngebiet Seeblick II" östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße

### Zustand der Plangebietsflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich, aus Richtung der Gebrüder-Kressmann-Straße gesehen, um die zweite Reihe einer Kleingartenanlage. Die erste Reihe ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. In südlicher Richtung schließen weitere, sich noch in Nutzung befindende Kleingärten an.

Die Gärten des Geltungsbereiches werden über Plattenwege erschlossen. Im Norden mündet ein Weg in einer größeren Freifläche, die gepflegte Zierrasenvegetationen und einen einzelstehenden Ahorn aufweist. Die Randbereiche, die an größere Gehölzflächen außerhalb des Plangebietes angrenzen, weisen zumeist ruderalen Artenbestand auf.

Die 14 Gärten des Plangebietes befinden sich seit längerer Zeit in Auflassung, so dass die noch erkennbaren Strukturen mit Beeten und Rabatten für Stauden und Gemüse, Strauchpflanzungen und Obstgehölze in zunehmendem Maße verwildern. In einzelnen Gärten haben sich großflächig Fluren des Landreitgrases, der Goldrute und von Wildrosen ungehindert entwickeln können.

Auch die noch verbliebenden Gartenlauben und Gewächshäuser werden nicht mehr genutzt und zerfallen. Obstbäume kommen unterschiedlichen Alters vor. Auch der Anteil nicht heimischer Gehölze, wie Lebensbäume, ist relativ hoch. In Richtung der Wege sind die Parzellen mit Hecken eingehaust. Es handelt sich hierbei zumeist um Hecken aus Liguster, die wie die Gärten nicht mehr unterhalten werden und den ungeordneten Eindruck des Plangebietes verstärken.

Der sich im Bereich der Freifläche befindende Ahorn weist laut Vermessung einen Stammumfang von weniger als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf. Er unterliegt damit nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Bäume in der Kleingartenanlage im Sinne des Kleingartenrechts, unterliegen auch bei Stammumfängen von mehr als 100 cm nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für den Planbereich nicht aus.

### **Baugrundverhältnisse**

In Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen sowie im Zusammenhang mit den notwendigen Aussagen für den Umweltbericht wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt.

Anhand der Untersuchungsergebnisse werden Gründungsempfehlungen ausgewiesen sowie die Vorgaben zur Ableitung des Regenwassers präzisiert.

## **1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan**

### **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 auf einer zentrumsnahen Umstrukturierungsfläche wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

- Die Stadt Gützkow liegt gemäß Punkt 3.1.3 (5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.  
Gemäß der Grundkarte zum RREP VP sind die Flächen entlang des Peenestroms bis angrenzend an den Kosenowsee als Tourismusentwicklungsraum einbezogen.  
Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 17 sind keine negativen Einflüsse auf den Tourismusentwicklungsraum zu befürchten.
  
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege  
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.  
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

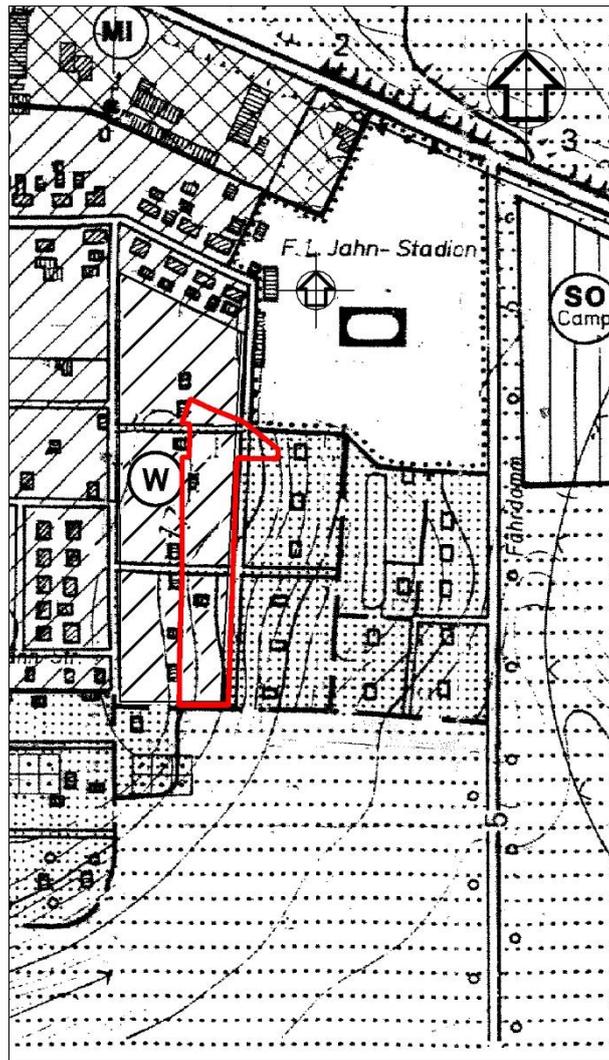
#### Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow i.d.F. der 1., 3., 4., 5. und 6. Änderung sind die Plangebietsflächen überwiegend als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Nur eine kleine Teilfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

Damit ist die gesamtgemeindliche planerische Grundlage gegeben, dass die bisher als Kleingärten (Nr. 66 bis 71 und 78 bis 85) ausgewiesenen Teilflächen des Flurstückes 205/12 als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt werden können und damit zeitnah für den städtischen Bedarf Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden.



Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17:

- **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)

## 1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 17 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend setzt sich der Bebauungsplan Nr. 17 aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

- TEIL 2

Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Konfliktplan  
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 ermittelt und sich daraus ergebende Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
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.

### **Verfahrensstand**

- Die Stadtvertretung Gützkow hat am **07.04.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Wohngebiet Seeblick II“ gefasst und im „Züssower Amtsblatt“ am 11.05.2022 bekanntgemacht.
- Die **Planungsanzeige** ist im Mai 2022 erfolgt.
- In Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger wurde ein **Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 mit Stand von 12-2022**, bestehend aus Plan, Begründung, Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt.
- Die Vorentwurfsunterlagen von 12-2022 werden der Stadtvertretung Gützkow zur Beschlussfassung über die Befürwortung und die Offenlage vorgelegt.
- Im Anschluss werden die Vorentwurfsunterlagen von 12-2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

## **2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Planrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)**

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den für das Bebauungsplangebiet Nr. 12 festgesetzten Planungszielen wird in Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO werden

1. Wohngebäude und
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zugelassen.

Auf einer Teilfläche aus Flurstück 205/12 wurden bisher 14 Gärten bewirtschaftet, die bereits aufgegeben sind.

Geplant ist die Bildung von 9 Grundstücken mit jeweils mindestens 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Laut § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist lediglich eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung, z. B. in Form einer kleinen privaten Einrichtung (Tagesmutter), denkbar.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

In Reinen Wohngebieten können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von

1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen werden.

Diese Ausnahmen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gemäß der in § 13a BauNVO erfolgten Zuordnung von Ferienwohnungen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind somit im Plangebiet auch Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Wohnumfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Stadtgebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes soll verzichtet werden, da nordwestlich des Plangebietes in der Maschowstraße ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, der mitgenutzt werden kann. Nordöstlich des Plangebietes liegt der städtische Sportplatz.

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* wird mit 0,4 festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

Es wird ein Vollgeschoss (I) zugelassen.

In Verbindung mit den zulässigen Dachformen und Dachneigungen ist der Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der Eingeschossigkeit zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss wurde entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung in das gewachsene Stadtgefüge getroffen.

## **2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die *offene Bauweise (o)* gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V. Zugelassene Hausform sind Einzelhäuser.

Untersetzt werden die Regelungen zur Bauweise durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke orientiert sich an der konkreten Nachfrage in Fortführung der im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 12 umgesetzten Bebauungskonzeption.

Die Festsetzung wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur zulässigen Anzahl von 1 Wohnung je Wohngebäude untersetzt.

## **2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann. Zudem sind Tiefgaragen nicht ortstypisch und werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Reinen Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zulässig sind.

### **2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude wird maximal eine Dauerwohnung zugelassen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential des Plangebietes an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke mit 600 m<sup>2</sup> sowie zur vorgeschriebenen Bauweise mit Einzelhäusern untersetzen diese Planungsabsicht. Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen somit die Realisierung von maximal 9 Wohneinheiten im Plangebiet.

### **2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

#### **Straßenverkehr**

##### **- äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist vom östlich verlaufenden Fährdamm und die Trasse des südlich der Kleingartenanlage vorhandenen Feldweg durch Anlage einer neuen öffentlichen Straße geplant.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage der Straße werden im Rahmen der zeitgleich in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 geschaffen.

Von der geplanten Straße wird eine Anbindung an das Bebauungsplangebiet Nr. 17 vorgesehen.

##### **- innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung des Baugebietes ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt notwendig.

Die Planstraße wird als Stichweg geführt, der an der nördlichen Plangebietsgrenze mit einer Wendeanlage mit dem vorgeschriebenen Durchmesser von 22 m abschließt.

### **Ruhender Verkehr**

Östlich der Wendeanlage werden **5 öffentliche Besucher - Parkplätze** angelegt.

Erforderliche Flächen für den ruhenden Verkehr der Baugrundstücke sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

### **Fußläufige Erschließung**

Die Planstraße mit Anbindung an den Fährdamm wird mit einem Gehweg ausgestattet, der im Bebauungsplangebiet Nr. 17 straßenbegleitend fortgeführt wird.

An der nördliche Grenze wird eine fußläufige Anbindung an die Jahnstraße vorgesehen.

Etwa mittig des Plangebietes wird ein Anschluss an den Gehweg im Bebauungsplangebiet Nr. 12 hergestellt. So bleibt auch künftig für die Fußgänger die Durchlässigkeit in Verbindung zur Gebrüder - Kressmann - Straße erhalten.

Die Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung wurde in der Planzeichnung (Teil A) durch eine Perlenschnur gekennzeichnet.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurde ein Regelquerschnitt für die vorgesehene Ausbildung der Straße ausgewiesen.

### **2.1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf der Ostseite der Planstraße werden gemäß zeichnerischer Festsetzung **öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün** angelegt.

Die Begrünung ist mit artenreichem Zierrasen der Regel- Saatgutmischung Gebrauchsrasen - Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzunehmen.

### **2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

## 2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit sollen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für das Plangebiet Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen werden.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches durch die westlich angrenzende Wohnbebauung an der Gebrüder - Kressmann - Straße vorgeprägt ist.

Bei der Festsetzung der Gestaltungsvorschriften wurde an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 angeknüpft und Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die eine städtebauliche Aufwertung und eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Stadtbild gewährleisten.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen eine positive Weiterentwicklung des Stadtbildes gewährleisten und den künftigen Bauherren ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung bieten.

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung.

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude werden Putz, Verblendmauerwerk, Glaskonstruktionen und Verbretterungen für untergeordnete Flächen zugelassen. Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung sind typisch für die Wohnbebauung im Bereich der Gebrüder - Kressmann - Straße. Sie bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen. Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Reglementierungen für Carports und Nebengebäude sollen nicht erfolgen, da es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zur Anwendung kommen dürfen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung sollen Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen zwischen 32° und 45° zugelassen werden. Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur Hartbedachung, Glaskonstruktionen und Technik für erneuerbare Energien zulässig.

Mit den Regelungen zur Dachgestaltung i. V. m. der festgesetzten Eingeschossigkeit möchte die Stadt die Einfügung der geplanten Bebauung in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sicherstellen.

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen nicht zugelassen werden, da es sich nicht um für diesen Stadtteil typische Eindeckungsarten handelt und des Weiteren bei Rohreindeckung an die Löschwasserversorgung erhöhte Anforderungen zu stellen wären.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Festsetzungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten begrenzt. Die Regelungen sollen den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes betonen.

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Gestaltungssatzung der Stadt Gützkow über die Anordnung von Satellitenanlagen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V, rechtskräftig seit 15.10.2009, anzuwenden.

Die für das Plangebiet zutreffenden Regelungen sind in „§ 2 Anordnung Satellitenanlagen“, Anstrich 1 - 3 definiert:

- *„Satellitenanlagen dürfen nicht an der straßenseitigen Fassade von Gebäuden montiert werden.*
- *Satellitenanlagen dürfen nicht an der straßenseitigen Dachfront von Gebäuden montiert werden.*
- *Satellitenanlagen dürfen nicht in Vorgärten aufgestellt werden.“*

Die Zulassung von Satellitenanlagen ist Bestandteil der Informationsfreiheit.

Die Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

## 2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein **Fachgutachten mit Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

**Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht.

Die Bestandsaufnahmen und Abschätzung eines potenziellen Vorkommens geschützter Arten auf der Grundlage vorgefundener Habitatstrukturen erfolgte in den Monaten Oktober und November des Jahres 2022.

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.

Die aufgelassenen Gärten bieten durch die verbliebenen Gehölze und die ruderalen Vegetationen mit Früchten und Samen verschiedenen **Vogelarten** Nahrungsquellen an. Es handelt sich hierbei um häufig im Siedlungsbereich anzutreffende Arten. Die Gehölze, insbesondere die Hecken der Kleingartenanlage, stellen sich zudem als Bruthabitate dar. Geeignete Höhlungen für Höhlenbrüter konnten im Baumbestand des Plangebietes nicht festgestellt werden, jedoch bieten montierte Nisthilfen Brutmöglichkeiten. Ein Brutvorkommen in den baulichen Anlagen ist zu erwarten, wurde jedoch bei der Begehung der zugänglichen Gartenlauben nicht festgestellt.

Störwirkungen auf die potenziell vorkommende Feldlerche auf den Ackerflächen südlich des Plangebietes sind durch das Vorhaben nicht anzunehmen.

Hinweise auf Besiedelungen durch **Fledermäuse** an Gebäuden ergaben sich nicht. Jedoch können in Dachkästen und Holzverkleidungen einzelne Individuen von frosttoleranten Arten vorkommen. Im Plangebiet konnten keine Baumquartiere festgestellt werden. Es können jedoch an den Gebäuden Sommer- Einzelquartiere nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird von verschiedenen Fledermausarten vorrangig als Jagdhabitat genutzt.

Als intensiv genutzte Jagdhabitats für Fledermäuse sind das Kleingewässer südlich des Sportplatzes und der Kosenowsee zu benennen. Aus diesem Grunde sind Beeinträchtigungen der Jagdhabitats durch Lichtemissionen zu vermeiden.

Das Vorkommen von Zauneidechsen kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Weitere relevante **Reptilienarten** sind aufgrund der Biotopausstattung und der Ortslage nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes (Kleingewässer am Sportplatz, Kosenowsee) befinden sich potenzielle Laichgewässer für **Amphibien**. Aufgrund der räumlichen Nähe kann die Frequentierung des Plangebietes als terrestrischen Teilhabitat nicht ausgeschlossen werden. Es werden aber nur vereinzelte Individuen erwartet, da im unmittelbaren Umfeld zu den Gewässern besser geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind.

Durch die vorgesehene Bebauung und Umnutzung gehen Brut- und Nahrungshabitats von im Siedlungsbereich häufig vorkommenden Vogelarten und Fledermausarten verloren. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der geschützten Arten sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Jedoch können erhebliche Beeinträchtigungen durch Summationseffekte nicht ausgeschlossen werden. Durch die geplanten Bauarbeiten und Nutzungsänderungen gehen keine bedeutenden terrestrischen Teilhabitate für Amphibien verloren. Baubedingte Gefährdungen (Baustellenverkehr, Baugruben) sind jedoch möglich, so dass Ausschlussmaßnahmen erforderlich werden.

Störungen durch Lichtemissionen können bei Fledermäusen zu Beeinträchtigungen der Nutzung von Jagdhabitats führen, so dass Minderungsmaßnahmen erforderlich werden.

Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, wurden Festsetzungen zu Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche, Maßnahmen zum Vergrämen von Amphibien und Reptilien sowie zur Vermeidung von Kleintierfallen, von Vogelkollisionen mit Glasflächen und von Störungen durch Lichtemissionen getroffen.

Zur Kompensation der Habitatverluste sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) umzusetzen. Vorgesehen sind die Anlage von Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Fledermäuse in der Umgebung des Plangebietes, die Aufwertung von terrestrischen Amphibienhabitats an einem nahegelegenen Kleingewässer sowie die Schaffung von Ersatz-Reptilienhabitats und Ersatz- und Nahrungshabitats für Halboffenarten.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Die CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind identisch mit den CEF-Maßnahmen 1 und 2 im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Gützkow. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Flächengrößen der Maßnahmen ausreichend sind, um auch die mit den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 verbundenen Habitatverluste kompensieren zu können.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu gewährleisten, wurden zu den im Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

## **2.4 Hinweise**

### **2.4.1 Denkmalschutz**

#### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

#### Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens vorhandenen Bodendenkmale das Vorhandensein von Bodendenkmalen nahe liegend ist bzw. ernsthaft angenommen werden muss.

Da jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 1 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der Durchführung der Vorhaben zu beachten sind.

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.

## **2.4.2 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Oberflächenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

In Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen für das westlich anschließende Bebauungsplangebiet Nr. 12 wurde eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat aufgezeigt, dass im südlichen Bereich Geschiebelehm in mächtigen Bodenlagen angetroffen wurde, der eine natürliche Versickerung des Regenwassers nicht ermöglicht.

Daher ist im Zuge von Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baugrundstücken das Vorkommen von versickerungsfähigen Böden erneut zu prüfen und entsprechend den konkreten Erfordernissen sind Mulden, Rigolen, Sickerschächte oder Zisternen vorzusehen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in den südlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter vorgesehen.

## **2.4.3 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 ein Reines Wohngebiet, welches im Norden durch Wohnbebauung und Mehrzweckgebäude der Sportanlage, im Osten durch Kleingärten, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch das Bebauungsplangebiet Nr. 12 begrenzt wird.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die sich u. a. auch mit dem vom unmittelbar westlich angrenzenden Sportplatz ausgehenden Sport- und Freizeitlärm auseinandergesetzt hat. Grundlage der Untersuchung war, dass der Spielbetrieb im Stadion an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09 bis 22 Uhr stattfindet und nicht mehr als 4 Stunden beträgt.

Im Ergebnis der Begutachtung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für die im B- Plan Nr. 10 ausgewiesenen Erholungsgebiete an den maßgebenden Immissionsorten durch die Stadionnutzung nicht überschritten werden.

Die Schutzbedürftigkeit der Bebauungsplangebiete Nr. 10 und Nr. 17 ist vergleichbar, wobei das Bebauungsplangebiet Nr. 17 in einer Entfernung von rd. 100 m und auf einer dem Sportplatz gegenüber erhöhten Fläche liegt. Zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 17 und dem Sportplatz ist eine Abschirmung durch Bebauung und Gehölzflächen vorhanden. Daher kann für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 von einer Einhaltung der für Reine Wohngebiete festgesetzten Immissionsrichtwerte ausgegangen werden.

Die aus der Umsetzung der Planungen resultierenden zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung für umgebende Nutzungen. Die Planstraße wird mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt als Stichweg für die Anlieger des Plangebietes ausgewiesen.

Während der Bauphase ist durch den Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Mit der Stadt Gützkow sind im Rahmen des Bauanlaufes die notwendigen Detailabsprachen durchzuführen.

### **3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG**

Das Plangebiet ist medienseitig noch nicht erschlossen.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen westlich des Plangebietes in der Gebrüder - Kressmann - Straße an.

Die Bebauungsplangebiete Nr. 12 und Nr. 17 werden über einen öffentlichen Gehweg an die Gebrüder - Kressmann - Straße angebunden.

Über diesen öffentlichen Gehweg kann die medienseitige Erschließung für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 abgesichert werden.

Alternativ wären Anbindungen an die nördlich des Plangebietes in der Jahnstraße vorhandenen Medien denkbar.

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

#### 4.0 FLÄCHENBILANZ (überschlägig)

Geltungsbereich 8.897 m<sup>2</sup>

davon

- Grundstücksflächen der geplanten Parzellen (Nettobauland) 6.224 m<sup>2</sup>
  - davon geplante Aufteilung in
    - Grundstücksfläche, nördlich Grundstück 1, die dem Baugrundstück 205/13 im B- Plangebiet Nr. 12 zugeordnet ist 392 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 1 663 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 2 681 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 3 690 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 4 643 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 5 649 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 6 616 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 7 616 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 8 609 m<sup>2</sup>
    - Grundstück 9 665 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen 2.087 m<sup>2</sup>
  - davon
    - Planstraße 1.913 m<sup>2</sup>
    - Gehweg 112 m<sup>2</sup>
    - Parkplätze 62 m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen 586 m<sup>2</sup>

#### 5.0 EINGRIFFS/-AUSGLEICHSBILANZ

Mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 17 ist ein Verlust von siedlungstypischen Vegetationsbeständen, speziell von aufgelassenen Kleingärten, zu erwarten.

Die geplanten Bebauungen bedingen zudem Versiegelungen von Böden, die eine zusätzliche Kompensation erforderlich machen. Die betroffenen Biotope sind von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der Neufassung von 2018.

**Das Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in die Entwurfsfassung eingestellt.**

Die Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise im Plangebiet durchgeführt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird in der Satzung geregelt.

Die Übernahme der Kosten für die externen Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.

## **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