

STADT GÜTZKOW
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„Wohngebiet Seeblick“
östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße



SATZUNGSFASSUNG 02 - 2017

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23 - 26
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	23 - 25
2.2.1.1 Fassaden	23
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	23 - 24
2.2.1.3 Hinweisschilder	24 - 25
2.2.2 Einfriedungen	25
2.2.3 Abfallsammelbehälter	25
2.2.4 Satellitenanlagen	25 - 26
2.2.5 Ordnungswidrigkeiten	26
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	26 - 29
2.4 Hinweise	30 - 32
2.4.1 Belange des Denkmalschutzes	30 - 31
2.4.2 Belange des Immissionsschutzes	31 - 32
3.0 ERSCHLIESSUNG	32 - 38
3.1 Verkehr	32 - 34
3.2 Ver- und Entsorgung	34 - 38
4.0 FLÄCHENBILANZ	39
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	39 - 41
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	39 - 40
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	40
5.3 Kompensationsmaßnahmen	41
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	42 - 49

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

1 - 32

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger, die Speditions- und Handelsgesellschaft A. Görs GmbH, Am Kleinbahnhof 2 in 17506 Gützkow, beabsichtigt, die in 1. Reihe unmittelbar an die Gebrüder - Kressmann - Straße angrenzenden Dauerkleingärten als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow sind die betroffenen Gärten noch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Die Stadt Gützkow hat den Antrag des Vorhabenträgers zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen.

Es wurde festgestellt, dass großflächig Wohnbauflächenausweisungen in Ortsrandlage erfolgten, für die mittelfristig kein Bedarf besteht und von den Grundstückseigentümern keine Entwicklungsabsichten angezeigt wurden.

Die Stadt Gützkow befürwortet und unterstützt daher die Entwicklungsabsichten für das Bebauungsplangebiet Nr. 12 und lässt sich dabei insbesondere von folgenden Planungsaspekten leiten:

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geeignet. Es handelt sich 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.
- Der Standort ist aus Sicht der naturräumlichen Lage für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop 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 verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht und ein Erschließungskonzept für eine verträgliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz entwickelt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 wird daher im Parallelverfahren eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Auseinandersetzung mit der aktuellen städtischen Entwicklung. Als Kompensation für die zusätzliche Hereinnahme des Bebauungsgebietes Nr. 12 als Wohnbaufläche werden andere, mittelfristig nicht entwickelbare Grundstücke, aus der Planung genommen.

Die Stadtvertretung Gützkow hat daher zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen mit Beschluss vom 22.10.2015 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ eingeleitet.

Mit gleichem Datum wurde der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow gefasst.

Die Stadt Gützkow stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 12 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 Bebauungskonzeptes auszugehen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Gützkow
Flur	5
Flurstücke	205/10 teilweise und 362/79 teilweise

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

Es wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung und im Osten durch Dauerkleingärten begrenzt. Nach Süden ist eine klare Abgrenzung durch einen öffentlichen Festplatz bzw. durch landwirtschaftliche Flächen gegeben.

Bei der Teilfläche aus Flurstück 205/10 handelt sich um die Flächen der 1. Reihe der Dauerkleingärten unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde zusätzlich eine Teilfläche aus Flurstück 362/79 einbezogen. Dabei handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen der Gebrüder - Kressmann - Straße, die unmittelbar westlich an die Kleingärten anschließen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass zur Gewährleistung einer ausreichend dimensionierten Plangebieterschließung eine Verbreiterung der Gebrüder - Kressmann - Straße und die Anlage eines Gehweges erforderlich sind. Diese Baumaßnahmen gehören zum Leistungsumfang des Vorhabenträgers und werden daher durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Größe des Plangebietes

Die Gesamtfläche beträgt rd. 10.365 m².

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne von 05-2015 erstellt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 205/10 und 362/79 sind Eigentum der Stadt Gützkow.

Für die einbezogenen Teilflächen aus Flurstück 205/10 werden mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Teilungsvermessungen vorgenommen.

- Die Teilflächen für die geplanten 9 Baugrundstücke werden an den Vorhabenträger veräußert.
- Die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Teilflächen bleiben im Eigentum der Stadt Gützkow.
- Für die von der E.DIS AG für die Anlage einer Trafo- Station beanspruchte Fläche wird ein eigenes Grundstück gebildet und dieses an den Versorgungsträger übertragen bzw. eine grundbuchliche Sicherung zugunsten der E.DIS AG vorgenommen.

Zustand der Plangebietsfläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil einer Kleingartenanlage, die von der Gebrüder- Kressmann- Straße aus erschlossen wird. Wege mit Plattenbelägen führen zu den einzelnen Gärten bzw. erschließen die rückwärtig gelegenen Gartengrundstücke. Im mittleren Teil des Planbereiches befindet sich ein Parkplatz, der mit einer Schotterdecke befestigt ist. Entlang der Wegeführungen bzw. zur Begrenzung des Parkplatzes wurden hohe Hecken gepflanzt, wobei die Artenauswahl auf Liguster und teils Lebensbäume beschränkt ist. Die Hecken werden kontinuierlich geschnitten. Die Gärten selbst stellen sich hinsichtlich des Zustandes der Auflassung bzw. Nutzung sehr differenziert dar. Von den 15 Gärten befinden sich 9 Gärten in intensiver Nutzung. Hier sind gepflegte Beete mit Blumenstauden, Sträuchern sowie Gemüse vorzufinden. Der Baumbestand ist auf Obstbäume begrenzt, wobei nur zu einem sehr geringen Anteil ältere Baumbestände vorkommen. Die Wege zu den Beeten sind mit verschiedenartigen Belagsarten befestigt. Im östlichen Bereich der Gärten sind Gartenlauben unterschiedlicher Größe und Nutzung angeordnet. Vereinzelt wurden Schuppen und Gewächshäuser errichtet.

Bei 4 Gärten konnte ein deutlicher Zustand der Auflassung festgestellt werden. Hier ist eine Strukturierung des Gartens aufgrund des Wildwuchses kaum noch erkennbar. Teilweise haben sich massiv das Landreitgras, die Goldrute sowie Wildrosen ausprägen können, wodurch der Zustand der Verwilderung augenscheinlich wird. Diese Gärten weisen keine größeren Obstgehölze auf, lediglich Lebensbäume.

Bei zwei Gärten wurde die Nutzung erst vor kurzer Zeit eingestellt. Hier ist eine beginnende Auflassung erkennbar, bei der verschiedenartige Grasarten die Beete und Wege überwuchern. Die Blumenstauden und Sträucher wurden wahrscheinlich bereits entnommen.

Das Plangebiet weist im Parkplatzbereich eine Vogelkirsche mit einem Stammumfang von 125 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, auf. Die Bäume in der Kleingartenanlage im Sinne des Kleingartenrechts, unterliegen 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 die Umweltberichte wurde vom Erdbaulabor Nehmzow aus Züssow eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt.

An 5 Punkten wurden im Plangebiet Rammkernbohrungen bis in eine maximale Endtiefe von 7,00 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Anhand der Untersuchungsergebnisse gibt der Geotechnische Bericht eine Beurteilung zum Baugrund und Gründungsempfehlungen.

Es ist mit einem durchschnittlichen Aufwand bei der Gründung zu rechnen.

Aufgrund der angetroffenen Geschiebelehmschichten wird angenommen, dass nur im nördlichen Teil des Plangebietes eine natürliche Versickerung des Regenwassers möglich ist.

Weitere Aussagen zur Ableitung des Regenwassers erfolgten unter Punkt 3.2.

1.3 Wesentliche in die Planung einzustellende Belange

Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist die Plangebietsfläche noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Daher wird im Parallelverfahren eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Übergeordnete Planungen

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) 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 Planung 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 Planungsstandortes auf einer zentrumsnahen Umstrukturierungsfläche und den getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der naturräumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 17.11.2015 (zur Planungsanzeige), vom 10.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und vom 01.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Gemäß den Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 17.12.2015 (Planungsanzeige), vom 10.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und vom 05.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen.

- 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.
- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.
Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - o Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
 - o Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - o Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - o Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit den Stellungnahmen zum Vorhaben umfassende Hinweise zu den in die Planung einzustellenden Belangen des Natur- und Umweltschutzes gegeben, die in der Planaufstellung berücksichtigt werden:

- Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich nicht in der Schutzgebietskulisse eines nationalen Schutzgebietes.
- Schutzgebietskulissen
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- Umweltbericht
Die Planungen werden nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde 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 auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in die Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden sowie Kultur- und Sachgüter sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Die Checkliste für den Umweltbericht wurde mit den Beteiligungsunterlagen nach § 4 (1) BauGB versandt. Die eingegangenen Hinweise wurden in die Umweltprüfung eingestellt.

Dem vorgelegten Umweltbericht wurde von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.12.2016 zugestimmt.

Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der Begründung.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Die Kompensation der Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Da im Umfeld des Plangebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, wird der Vorhabenträger das Kompensationserfordernis von 3.745 KFÄ aus dem Ökokonto "Naturwald Busdorf" ablösen. Hierzu wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Bestätigung der Abbuchung aus dem Ökokonto ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

- Artenschutz

Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Als CEF- Maßnahmen sind Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen nordöstlich der Kleingartenanlage am Sportplatz auf dem Flurstück 205/10, Flur 5 der Gemarkung Gützkow vor der Rodung der Gehölze bzw. vor dem Gebäudeabbruch anzubringen.

Die Umsetzungen der CEF- Maßnahmen sind durch einen Artenschutzbeauftragten zu begleiten und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Entsprechende Festsetzungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

- Gehölzschutz

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Im Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich eines Parkplatzes eine Vogel- Kirsche, die einen Stammumfang von 125 cm aufweist. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartengesetzes unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz, so dass auch die benannte Vogel-Kirsche nicht gesetzlich geschützt ist.

Belange des Verkehrs

Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** wurden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht und ein Erschließungskonzept für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz entwickelt. Für den Untersuchungsbereich wurden konkrete Planungsempfehlungen in Bezug auf den Verkehrsablauf für Kapazität, Verkehrssicherheit und Verkehrsorganisation formuliert.

Durch die Untersuchung wurde nachgewiesen, dass der Verkehrsablauf im vorhandenen Erschließungsnetz der Stadt Gützkow durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens nicht beeinflusst wird.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau von rd. 17 m über HN. Es wird daher davon ausgegangen, dass für das Plangebiet keinerlei Gefährdung vorliegt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 19.12.2016 keine weiteren Hinweise vorgebracht.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 12:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **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
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 12 durch den Aufstellungsbeschluss vom 22.10.2015 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt sich 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)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Konfliktplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Verkehrsuntersuchung

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung Gützkow hat am **22.10.2015** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Wohngebiet Seeblick“ gefasst und im „Züssower Amtsblatt“ am 11.11.2015 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom 17.11.2015 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger wurde ein Vorentwurf mit Stand von 04-2016, bestehend aus Planzeichnung und Kurzbeschreibung einschl. Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellt. Die Vorentwurfsunterlagen von 04-2016 wurden mit Anschreiben vom 13.04.2016 den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 09-2016** erarbeitet. Die Entwurfsunterlagen wurden den Gremien der Stadt zur Beurteilung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Sie wurden nach Bekanntmachung im „Züssower Amtsblatt“ vom **17.11.2016 bis zum 20.12.2016** öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

- Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Übernahme der aus dem Bebauungsplanverfahren resultierenden Folgekosten, u.a. für die Erschließung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr.12 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (6. Änderung des FNP).

Bei dem Bebauungsplan Nr. 12 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 12 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gebietstyp Reines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.

(1)

Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

(2)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3)

Ausnahmen im Sinne von § 3 (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

werden nicht zugelassen.

(4)

Zulässig sind Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO.

(5)

Nicht zulässig sind freistehende Anlagen für erneuerbare Energien.

Die vorgelegte Planung wurde gemäß der im Aufstellungsbeschluss vom 22.10.2015 definierten Planungsziele erstellt.

Für den Bebauungsplan Nr. 12 wird als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Auf der Teilfläche aus Flurstück 205/10 wurden bisher 15 Gärten bewirtschaftet, die weitestgehend bereits aufgegeben sind.

Geplant ist die Bildung von 9 Grundstücken mit jeweils mindestens 780 m² Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes wird daher mit maximal 9 Wohneinheiten prognostiziert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnbaugrundstücke überwiegend durch einheimische Bürger erworben werden, u. a. möchten sich ehemalige Gartenpächter im künftigen Wohngebiet ansiedeln.

Es werden ausdrücklich nur Dauerwohnungen zugelassen.

Ferienwohnungen sind gemäß den rechtlichen Vorschriften in einem Reinen Wohngebiet unzulässig.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung, z. B. in Form einer kleinen privaten Einrichtung (Tagesmutter), denkbar.

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO, z. B. zur Errichtung von Läden und kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, werden nicht zugelassen, um mögliche Störquellen für die angestrebte Wohnruhe zu minimieren.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Stadtgebiet an anderer Stelle in zentrennaher Lage in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater u.a.m.) sollen zugelassen werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Reine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet, zulässig sind.

Der Ausschluss von freistehenden Anlagen für erneuerbare Energien wurde vornehmlich aus gestalterischen Gründen getroffen, um Überfrachtungen durch Solaranlagen auszuschließen. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Gleichzeitig sind bei Bauvorhaben die Anforderungen an den Einsatz regenerativer Energien zu berücksichtigen.

Daher werden in den gestalterischen Festsetzungen für die Dachgestaltung Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Laut § 8 (2) Satz 2 Landesbauordnung M-V gilt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist.

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

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der großzügig festgelegten Mindestgröße der Grundstücke nicht angewendet werden soll.

Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,4 werden nicht zugelassen.

Dies bedeutet bei einer GRZ von 0,4 und einer Mindestgrundstücksgröße von 780 m² eine zulässige Überbauung von maximal 312 m² durch Wohngebäude einschließlich der in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl werden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I.2 aufgenommen:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

(2)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurden gemäß § 16 (2) 3. und 4. BauNVO die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss (I) und die Sockelhöhe über Oberkante Fahrbahn mit 0,50 m als Obergrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Eingeschossigkeit 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.

Die Sockelhöhe wird klarstellend im Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 5 wie folgt definiert.

Die Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).

Durch die Bestimmung einer maximalen Sockelhöhe von 0,50 m wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude, unter Berücksichtigung der Anbindung an die Verkehrsflächen, so optimal wie möglich den vorhandenen Geländebedingungen angepasst werden.

2.1.3 Bauweise

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

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sollen ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden.

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.

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

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Für die geplanten Grundstücke 5 bis 8 sind zur Sicherung einer straßenseitigen Anordnung der Gebäude zur Gebrüder - Kressmann - Straße Baulinien festgesetzt.

Alle anderen Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss gemäß § 23 (2) BauNVO auf dieser Linie gebaut werden.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Bei der Bebauung der Einzelgrundstücke ist die Einhaltung der gemäß der §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V vorgeschriebenen Abstandsflächen zu beachten.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten werden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

(1)

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baulinien und Baugrenzen zu errichten.

(2)

Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkung:

Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht in den Bereichen zwischen der Gebrüder - Kressmann - Straße und den vorderen Baulinien und Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung beitragen, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird besonders zur Gebrüder - Kressmann - Straße durchgängig ein klares Bebauungskonzept erkennbar.

Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen einzuräumen.

Die Einschränkung für den Bereich der Gebrüder - Kressmann - Straße wird für erforderlich erachtet, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

*Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 780 m² festgesetzt.
Je Einzelgrundstück ist maximal ein Wohngebäude zulässig.*

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich angepasst.

Die Grundstücksgröße orientiert sich an der Nachfrage und dient der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet.

Um sicherzustellen, dass je Einzelgrundstück maximal ein Wohngebäude errichtet wird, wurde klarstellend eine entsprechende Festsetzung getroffen.

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

(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Reinen Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zulässig sind.

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.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (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 und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

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

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

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) sowie zu der gemäß Nutzungsschablone vorgeschriebenen Bauweise mit Einzelhäusern untersetzen diese Planungsabsicht.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen somit die Realisierung von maximal 9 Wohneinheiten im Plangebiet.

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen dargestellt:

- Planstraße 1
Gebrüder - Kressmann - Straße als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ mit begleitendem Gehweg und Längsparkflächen
- Planstraße 2
Geplante Straße zur Erschließung der Grundstücke 1 bis 4 als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“
- Geh- und Radweg zwischen den Grundstücken 6 und 7 zur Erschließung der östlich des Plangebietes vorhandenen Dauerkleingärten
- Gehweg im Bereich Grundstück 9
Erhaltung der fußläufigen Anbindung zu den südlich angrenzenden öffentlichen Gemeinschaftsflächen

Die Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung wurde durch eine Perlenschnur gekennzeichnet. Unter der Planzeichnung (Teil A) wurden die vorgeschriebenen Querschnitte für die Anlage/Erhaltung der Verkehrsflächen ausgewiesen. Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ erläutert.

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Der im Plangebiet vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich im öffentlichen Bereich der Gebrüder - Kressmann - Straße und wurde entsprechend der mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandspläne in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Darstellung erfolgte mit dem Planzeichen 8 der PlanzV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen, um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu begrenzen.

Um Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, wurden Empfehlungen zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt 6 formuliert:

6. Anlage von Stellplätzen

Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

Begründung:

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

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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 die Bestandsituation berücksichtigt 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 Bauherrn ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung bieten.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung sind typisch für die Wohnbebauung an 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 zu Anwendung kommen dürfen.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Dachformen und Dachneigungen

(1)

Zulässig sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 32° und maximal 45°.

(2)

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Dacheindeckungen

(1)

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Hartbedachung
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2)

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3)

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

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.

Die zulässigen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab.

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen nicht zugelassen werden, da es sich nicht um für diesen Stadtteil typische Eindeckungsarten handelt und desweiteren 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.

2.2.1.3 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind nur für die zulässigen Räume für Freiberufler erlaubt. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

Sie dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

In Reinen Wohngebieten darf gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

Werbeanlagen sind somit in Reinen Wohngebieten unzulässig.

Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Freiberufler zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Hinweisschilder auf Dächern zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird für die freiberuflichen Nutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes beeinträchtigen könnten.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, Hecken und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die Vorschriften für die Gestaltung der Einfriedungen sollen auf die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten, d. h. zur Gebrüder - Kressmann - Straße, zur Planstraße 2 sowie zu den öffentlichen Geh- und Radwegen begrenzt werden.

Die Gestaltungsvorschriften sollen den offenen Charakter des Wohngebietes betonen.

2.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes auszuschließen.

2.2.4 Satellitenanlagen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Gestaltungssatzung der Stadt Gützkow über die Anordnung von Satellitenanlagen gemäß § 86 (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.

2.2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 4 (Punkt 2.2.1 - 2.2.4) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Auf der Basis der Einschätzung eines potentiellen Vorkommens von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen sind mögliche Auswirkungen durch das Bauvorhabens 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.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren Rechnung zu tragen, wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Infolge der Inanspruchnahme von kleingärtnerischen Vegetationsstrukturen und der erforderlichen Abrissmaßnahmen des Gebäudebestandes können Auswirkungen auf Amphibien sowie auf Vogel- und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden.

Zu den betroffenen Tierarten wurden im Zeitraum August bis Oktober 2015 konkrete Bestandserfassungen vorgenommen.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten der Tiergruppen Fische, Reptilien, Libellen und Weichtiere kann aufgrund der fehlenden Habitats, insbesondere von Feuchtbiotopen ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe Falter und Käfer weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der vorgefundenen Habitatausstattung kann von einem Vorkommen von ubiquitären und damit häufig anzutreffenden Tierarten nahe dem Siedlungsbereich ausgegangen werden, die eine breite Toleranz gegenüber Störwirkungen aufzeigen.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume wiesen keine Höhlungen auf, die als **Nist- und Brutplätze für Vögel** fungieren könnten. Die Bewirtschafter der Gärten haben teilweise Brutkästen an Bäumen und Gebäuden montiert und damit Nist- und Brutplätze für Vögel bereitgestellt. Weitere Vogelbrutplätze konnten in Hecken und Sträuchern beobachtet werden. Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den das Plangebiet streifenden Arten um ubiquitäre Vogelarten handelt, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

Hinweise auf Besiedelungen durch **Fledermäuse** ergaben sich nicht. 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.

Neben Laubfrosch konnten weitere **Amphibienarten** wie Erdkröte und Grasfrosch festgestellt werden. Bäume und Sträucher sind ideale Ruf- und Sitzwarte für den Laubfrosch. Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet nicht existent. Aufgrund der Biotopausstattung kann mit dem Vorkommen von Moorfrosch und Kammmolch gerechnet werden

Durch Maßnahmen der **Vermeidung** und zur **Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** kann den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen und die Population erhalten werden.

In den Gebäuden ist eine Einzelquartiernutzung durch Fledermäuse möglich. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind **Gebäudeabbrüche** nur in den Zeiträumen Oktober bis März zulässig.

Die Gärten, insbesondere die aufgelassenen Bereiche und Gehölzflächen, sind geeignete Habitate für Vögel und Amphibien. Um Tötungen und erhebliche Störungen von Vögeln und Laubfröschen zu vermeiden, sind notwendige **Gehölzrodungen** im Zeitraum Oktober bis März durchzuführen.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien und anderen Tierarten zu vermeiden, sind **Rückbau- und Beräumungsmaßnahmen** durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Hierzu sind potentielle Versteckplätze zu identifizieren, zu kennzeichnen und bis zum Frühjahr zu belassen.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeit (Zeitraum September/ Oktober und März/ April) **Amphibienschutzzäune** um Baugruben aufzustellen bzw. längeres Offenlassen von Baugruben zu vermeiden.

Vor Beginn der Brutperiode sind Ersatzlebensstätten für Höhlen- (3 Stück) und Halbhöhlenbrüter (3 Stück) durch Montage von Holzbetonnistkästen bereitzustellen (**CEF- Maßnahme 1**). Als Standort wurden Gehölzbestände im Randbereich des Sportplatzes (Flurstück 205/10, Flur 5 der Gemarkung Gützkow) ausgewählt und mit dem Artenschutzbeauftragten abgestimmt.

Als Ersatzquartier für Fledermäuse ist vor Beginn der Sommerquartierzeit eine RocketBox anzubringen (**CEF- Maßnahme 2**). Die Ersatzquartiere bzw. -nistplätze sind gleichfalls an geeigneten Bäumen nordöstlich der Kleingartenanlage am Sportplatz auf dem Flurstück 205/10, Flur 5 der Gemarkung Gützkow vor der Rodung der Gehölze bzw. vor dem Gebäudeabbruch anzubringen. Die Umsetzungen der CEF- Maßnahmen sind durch einen Artenschutzbeauftragten zu begleiten.

Bei Durchführung der benannten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen kann dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden. Das Vorhaben ist nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Um Tötungen und erhebliche Störungen von gebäudebesiedelnden Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche ausschließlich in den Wintermonaten (Zeitraum Dezember bis März des nachfolgenden Jahres) durchzuführen.

(3)

Um Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(4)

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien und anderen geschützten Tierarten während der Winterruhe zu vermeiden, sind Rückbau- und Beräumungsarbeiten durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Potentielle Versteckplätze sind zu identifizieren, zu kennzeichnen und bis zum Frühjahr zu belassen.

(5)

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeit (Zeitraum September/ Oktober und März/ April) Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen bzw. Baugruben zu vermeiden.

(6)

Als CEF- Maßnahme 1 sind als Ersatzlebensstätten für Höhlen- (3 Stück) und Halbhöhlenbrüter (3 Stück) im Randbereich des Sportplatzes (Gemarkung Gützkow, Flur 5, Flurstück 205/10) Holzbetonnistkästen anzulegen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Brutperiode, die auf die Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche folgt, an Bäumen anzubringen. Die Festlegung der Standorte und die Montage der Ersatzquartiere haben in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Artenschutz zu erfolgen.

(7)

Als CEF- Maßnahme 2 ist als Ersatzlebensstätte für Fledermäuse im Randbereich des Sportplatzes (Gemarkung Gützkow, Flur 5, Flurstück 205/10) eine RocketBox anzubringen. Die Festlegung des Standortes und die Montage des Ersatzquartieres haben in Abstimmung mit einem Fledermauskundler zu erfolgen.

Unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen kann dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG effektiv begegnet werden.

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 28.01.2016 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand 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.

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen, wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 1 entsprechende nachrichtliche Hinweise aufgenommen:

„Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

Da jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(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 sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag auf die durch den Vorhabenträger zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

2.4.2 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 soweit wie möglich vermieden werden.

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

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches in alle Himmelsrichtungen durch Wohnbebauung bzw. Kleingärten 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.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Die Gebrüder - Kressmann - Straße fungiert als Wohnanliegerweg und ist mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Der Straßenausbau im Bereich des Plangebietes mit Anlage eines Gehweges trägt ebenfalls zur Verkehrsberuhigung bei.

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.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB mit Stellungnahme vom 19.12.2016 den Hinweis gegeben, dass auf Grund des hohen Schutzanspruches eines Reinen Wohngebietes die Lärmimmissionen, die durch die benachbarte Sportanlage verursacht werden, in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht dargestellt und bewertet werden sollen.

Dies wird berücksichtigt und folgende ergänzende Aussagen aufgenommen:

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 Gebiete an den maßgebenden Immissionsorten durch die Stadionnutzung nicht überschritten werden.

Die Schutzbedürftigkeit der Bebauungsplangebiete Nr. 10 und Nr. 12 ist vergleichbar, wobei das Bebauungsplangebiet Nr. 12 in einer Entfernung von rd. 150 m und auf einer dem Sportplatz gegenüber erhöhten Fläche liegt. Zwischen dem Bebauungsplangebiet Nr. 12 und dem Sportplatz liegen andere Gärten, Bebauung sowie Gehölzflächen.

Daher kann für das Bebauungsplangebiet Nr. 12 von den für Reine Wohngebiete festgesetzten Immissionsrichtwerten ausgegangen werden.

3.0 ERSCHLISSUNG

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Gützkow befindet sich gemäß RREP VP in der regionalen Achse (Demmin-Jarmen) - Gützkow - Wolgast, dem Ausbau der Erschließungs- und Entwicklungsfunktion in diesem Raum und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätten, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sowie der Erholungsgebiete.

Durch die Nähe zu den überregionalen Achsen der Bundesstraße 96, der Bundesstraße 111 und der Ostseeautobahn A 20 sind vom Stadtgebiet aus die umliegenden Zentren in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die Gebrüder - Kressmann - Straße gesichert.

- Innere Erschließung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht.

Nach Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist dem konkreten Bedarf entsprechend für die Gärten in 2. Reihe ebenfalls die Baurechtschaffung als Wohngebiet vorgesehen.

Gemäß dem Flächendargebot und in Fortführung des Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 12 soll aus den bisher 14 Gärten ebenfalls eine Parzellierung in 9 Grundstücke erfolgen.

Daher wurde auch die künftige Bebauung der 2. Reihe in die Gesamtbetrachtung der Verkehrsuntersuchung einbezogen.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass zur Gewährleistung einer ausreichend dimensionierten Erschließung im Bereich des Plangebietes eine Verbreiterung der Gebrüder - Kressmann - Straße (Planstraße 1) von derzeit 3,50 m auf 5,55 m erforderlich wird.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden auf der Ostseite der Gebrüder - Kressmann - Straße ein Gehweg in einer Breite von 2,00 m und Längsparkplätze in einer Tiefe von 2,00 m vorgesehen. Diese Baumaßnahmen gehören zum Leistungsumfang des Vorhabenträgers.

Die künftigen Baugrundstücke 5 bis 9 erhalten direkte Zufahrten an die Gebrüder - Kressmann - Straße.

Zur Erschließung der nördlichen Baugrundstücke 1 bis 4 ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße mit Wendeanlage (Planstraße 2) erforderlich.

Aufgrund der geringen Frequentierung wird die Ausbaubreite mit 4,10 m festgelegt.

Die zwischen den Baugrundstücken 6 und 7 sowie in nördlicher Richtung zur Jahnstraße vorhandenen Fußwege werden als Geh- und Radwege ausgebaut.

Der in südlicher Richtung verlaufende Fußweg zur Anbindung angrenzender Kleingärten und Gemeinschaftsflächen bleibt ebenfalls erhalten.

Damit wird die fußläufige Erschließung zu den sich anschließenden Gebieten sichergestellt.

Die Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Verkehrsanlagen sind nach Fertigstellung kosten- und mängelfrei an die Stadt Gützkow zu übertragen. Hierzu wird ein notariell beurkundeter Übertragungsvertrag abgeschlossen.

Näheres wird der noch zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger abzuschließende Städtebauliche Vertrag regeln.

Für die zukünftige Erweiterung in 2. Reihe ist eine Parallelerschließung über die Friedrich - Ludwig - Jahn - Straße geplant. Dadurch werden Durchgangs- und Querverkehre vermieden.

Der Ziel- und Quellverkehr wird auf ein Minimum begrenzt, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Damit wird zur Verringerung und Vermeidung von Kfz-Verkehr beigetragen.

Ruhender Verkehr

Im Zuge des Ausbaus der Gebrüder - Kressmann - Straße werden 4 öffentliche Längsparkplätze für Besucher geschaffen.

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

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Der im Plangebiet vorhandene Leitungsbestand befindet sich im öffentlichen Bereich der Gebrüder - Kressmann - Straße und wurde entsprechend den mit den vorgezogen eingeholten Stellungnahmen übergebenen Bestandsplänen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- **Wasserversorgung**

Die Stadtwerke Greifswald informierten mit den Stellungnahmen vom 08.02.2016 und vom 14.11.2016 über den Leitungsbestand Trinkwasser in der Gebrüder - Kressmann - Straße.

Der Versorger ist rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.

Hinweis:

„Trinkwasser

Die Standortgenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb der angegebenen Gültigkeitsdauer (15.05.2017) mit der Baudurchführung begonnen wird.

Leitungsschutzanweisungen und Freistellungsvermerk sind auf der Baustelle zusammen mit den Stellungnahmen und Bestandsplänen vorzuhalten.“

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die trinkwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **Abwasserbeseitigung**

Entsprechend den Stellungnahmen des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste vom 01.03.2016 und vom 21.11.2016 sind die in der Gebrüder - Kressmann - Straße vorhandenen Leitungen zu erhalten.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband notwendig, erst danach können entsprechende Schmutzwasseranschlussanträge beim Zweckverband gestellt werden. Für die Erschließung werden durch den Zweckverband Anschlussbeiträge für die betroffenen Grundstücke erhoben.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die abwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Regenentwässerung

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

In Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen wurde eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht ist eine natürliche Versickerung des Regenwassers aufgrund der vorkommenden Bodenarten nur im nördlichen Teil des Plangebietes möglich.

Bei einer südlichen Kernbohrung wurden Vor- und Nachschüttsande nicht vorgefunden. Geschiebelehm kommt in mächtigen Bodenlagen vor.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine geplante Kanalisation in das östlich des Plangebietes vorhandene Soll eingeleitet werden.

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baugrundstücken ist das Vorkommen von versickerungsfähigen Böden erneut zu prüfen. Auf der Grundlage der grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen sind entsprechend den konkreten Erfordernissen Mulden, Rigolen, Sickerschächte oder Zisternen vorzusehen.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken aufgrund der Baugrundverhältnisse nachweislich nicht möglich sein, so darf in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Erschließungsplanung anhand einer hydraulischen Berechnung nachgewiesen, dass das östlich des Plangebietes vorhandene Soll das durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann. Damit wird der Auflage des Sachgebietes Wasserwirtschaft aus der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.12.2016 entsprochen:

„Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken, ist der öffentliche Regenwasserkanal so zu dimensionieren, dass neben der Straßenentwässerung auch das Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Hofflächen der privaten Baugrundstücke aufgenommen werden kann. (A)“

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Anlage des ausreichend dimensionierten Regenwasserkanals ist im Städtebaulichen Vertrag verankert.

Im Text (Teil B) ist die Regenwasserthematik unter Hinweise im Punkt „2. Ableitung des Regenwassers“ dargestellt:

(1)

Die Versickerungsfähigkeit der Böden auf den privaten Grundstücken ist im Rahmen grundstücksbezogener Baugrunduntersuchungen zu prüfen. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen sind Mulden, Rigolen, Sickerschächte, Zisternen o. ä. vorzusehen.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken aufgrund der Baugrundverhältnisse nachweislich nicht möglich sein, so darf das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

(2)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal in das östlich des Plangebietes vorhandene Soll einzuleiten.

Hinweis des Amtes Züssow, Bau- und Grundstücksmanagement:

(Stellungnahme vom 25.11.2016)

„Für die Einleitung des Niederschlagswassers in dieses Soll ist bei der „Unteren Wasserbehörde“ des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine entsprechende Einleitgenehmigung zu beantragen. Diese ist vor Beginn der Bauarbeiten ohne gesonderte Aufforderung einzureichen.“

- Löschwasserbereitstellung

Das Amt Züssow, Fachbereich Bürgerdienste hat mit Stellungnahme vom 22.04.2016 mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung über die Hydranten im Stadtgebiet abgesichert werden kann.

- Elektroenergieversorgung

Entsprechend den Stellungnahmen der E.DIS AG vom 09.02.2016 und vom 16.11.2016 verläuft in der Gebrüder - Kressmann - Straße eine Niederspannungsleitung.

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig den Leistungsbedarf anzumelden.

Die E.DIS AG hat in v. g. Stellungnahmen die Forderung erhoben, dass etwa mittig des Plangebietes eine Vorhaltefläche zur Errichtung einer Trafostation auszuweisen ist.

Dem wurde gefolgt und gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) nordwestlich Grundstück 7 eine Fläche von 4 m x 5 m festgesetzt.

Für die von der E.DIS AG beanspruchte Fläche ist ein eigenes Grundstück zu bilden und dieses durch den Vorhabenträger an den Versorgungsträger zu übertragen bzw. eine grundbuchliche Sicherung vorzunehmen.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde festgelegt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Planung und Herstellung der Anlagen der Energieversorgung trägt.

- Gasversorgung

Die Gasversorgung Vorpommern GmbH informierte mit Stellungnahme vom 25.11.2016, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befinden.

„Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 12, „Wohngebiet Seeblick“ der Stadt Gützkow hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“

Aus dem mit der Stellungnahme des Versorgungsunternehmens übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich in der Gebrüder - Kressmann - Straße Niederdruckleitungen befinden.

Der Trassenverlauf wurde nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die gasseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Entsprechend den Stellungnahmen der GDMcom i.A. der Verbundnetz Gas AG/ontras vom 01.03.2016 und vom 13.12.2016 sind im Plangebiet keine Anlagen der Unternehmen vorhanden.

Auflage:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

- Telekommunikation

Entsprechend den Stellungnahmen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 16.02.2016 und vom 23.11.2016 kann das Plangebiet durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich keine Leitungen der Telekom.

Der Leitungsbestand verläuft auf der Westseite der Gebrüder - Kressmann - Straße an der Grenze zu den Grundstücken.

„In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Telekommunikationsversorgung wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Stellplätze für Abfallsammelbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

4.0 FLÄCHENBILANZ (Überschlägig)

Geltungsbereich	10.365 m ²
davon	
• Grundstücksflächen der geplanten Parzellen (Nettobauland)	8.050 m ²
davon geplante Aufteilung in	
- Grundstück 1	1.048 m ²
- Grundstück 2	856 m ²
- Grundstück 3	783 m ²
- Grundstück 4	810 m ²
- Grundstück 5	783 m ²
- Grundstück 6	798 m ²
- Grundstück 7	915 m ²
- Grundstück 8	971 m ²
- Grundstück 9	1.086 m ²
-	
• öffentliche Verkehrsflächen (Gebrüder - Kressmann - Straße, Gehwege und Parkplätze)	2.295 m ²
• Vorhaltefläche für die Trafo- Station	20 m ²

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die Umsetzung der Planvorhaben auf den Wohnbaugrundstücken bedingt einen vollständigen Verlust von Biotopen, die ehemals kleingärtnerisch genutzt wurden. Einige Gärten befinden sich seit mehreren Jahren in Auffassung, einige werden noch bewirtschaftet. Entsprechend dem Grad der Auffassung bzw. der Nutzung werden die Gärten den Biotoptypen *Aufgelassene Kleingartenanlage* bzw. *Strukturarme Kleingartenanlage* zugeordnet. Die Biotope sind von unterschiedlicher naturschutzfachlicher Bedeutung. Die aufgelassenen Gartenparzellen werden dem Biotopwert 1,0 zugeordnet, die sich noch in Nutzung befindenden Gärten dem Biotopwert 0. In die Berechnung des Eingriffs sind die Kompensationswertzahlen 1,0 und 0,5 eingegangen.

Für die Bilanzierung des Eingriffs sind die Wertigkeit des betroffenen Biotops und der Grad der Versiegelung maßgebend. Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % ist nicht zulässig, so dass für die tatsächlichen Versiegelungen eine GRZ von 0,4 zum Ansatz gebracht wird. Bei einem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Funktionale Verluste von Biotopen infolge von Nutzungsänderungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht berücksichtigt, da die nachfolgend entstehenden Grünanlagen vergleichbare Wertigkeiten mit den vom Eingriff betroffenen Gartenflächen haben.

Der vollständige Verlust der Kleingartenanlage sowie die mit der Bebauung verbundenen Versiegelungen von Böden ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **2.385 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Das Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen ergibt sich aus der Anlage der Planstraßen 1 und 2 sowie von Geh- und Radwegen.

Vollständige Biotopverluste ergeben sich für den gesamten Biotopbestand im Plangeltungsbereich. Betroffen sind *Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten, Artenreiche Zierrasen, Strukturarme Kleingärten sowie Aufgelassene Kleingärten*. Auch die zusätzlichen Versiegelungen der bisher unversiegelten Wege wurden in die Bilanzierung eingestellt. Mit der geplanten Befestigung der Verkehrsflächen ist ein vollständiger funktionaler Verlust von Böden zu erwarten, der mit dem in die Berechnung einzustellenden Wert von 0,5 zzgl. der Kompensationswertzahl das Kompensationserfordernis erhöht.

Für die vorhandenen versiegelten Flächen der Gebrüder- Kressmann- Straße ergibt sich kein weiterer Eingriff, da diese Flächen bereits versiegelt sind.

Für die Anlage der Verkehrsfläche ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **1.351** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Mit der Ausweisung einer Vorbehaltsfläche für eine Trafo- Station ergeben sich weitere Flächenversiegelungen und Biotopverluste. Betroffen sind lediglich Flächen des ehemaligen Parkplatzes der Kleingartenanlage, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind. Die zusätzlichen vollständigen Versiegelungen werden mit einem zusätzlichen Wert von 0,5 in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Für die Vorbehaltsfläche für die Trafo- Station ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **9** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt beträgt der Kompensationsbedarf für die geplante Wohnbebauung und die Anlage der Verkehrsflächen **3.745** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

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

Da auch im Stadtgebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von **3.745 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Busdorf“ (Ökokonto- Registriernummer VG-005) entschieden.

Das Ökokonto hat die dauerhafte Umnutzung von Wirtschaftswald in Naturwald zum Inhalt. Das Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Behrenhoff und berührt die Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass der Ersatz in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt, umgesetzt wird.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme-regelung durch den Vorhabenträger wurden im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gützkow verankert.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen wird im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „*Nachrichtliche Hinweise*“ ausgewiesen:

4. *Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB*

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Ersatzmaßnahme sieht die finanzielle Ablösung von 3.745 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) durch den Vorhabenträger aus dem Ökokonto „Naturwald Busdorf“ (Ökokonto- Registriernummer OVP-005) vor.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 06.12.2016)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme
Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder-
Kreßmann-Straße in Gützkow der Stadt Gützkow
berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BbergG)
sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).“

Für den Bereich der o.g. Maßnahme liegen zurzeit keine
Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbau-
berechtigungen vor.“

Landesbehörden

- **Polizeipräsidium Neubrandenburg**

Polizeiinspektion Anklam

(Stellungnahme vom 16.11.2016)

„Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 07.11.2016 teile ich Ihnen mit, dass
zum o.g. Bebauungsplan keine Einwände aus verkehrspolizeilicher Sicht
bestehen.“

Hinweisen möchte ich darauf, dass keine Sichtbehinderungen für
Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante)
Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen
dürfen.

Erforderliche verkehrsrechtliche Anordnungen sind rechtzeitig bei der
Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald zu
beantragen.“

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 02.01.2017)

„Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und
Katastrophenschutz keine Bedenken.“

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu
können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige
Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in
Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden keine Hinweise vorgebracht.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein Auskunftersuchen zu beantragen.

Eine entsprechende Verpflichtung wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger fixiert.

- **Landesforst M-V, Forstamt Jägerhof**

(Stellungnahme vom 21.11.2016)

„Zu dem geplanten Vorhaben nehme ich als örtlich zuständige Forstbehörde gemäß § 32 Abs. 3 des **LWaldG** im Auftrag des geschäftsführenden Vorstandes der Landesforstanstalt M-V wie folgt Stellung:

1. Durch das geplante Vorhaben sind keine Waldflächen nach § 2 LWaldG betroffen. Es ergeben sich keine Konflikte hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes (§ 20 LWaldG). Eine Beeinträchtigung von Waldfunktionen kann ausgeschlossen werden – es grenzen keine Waldflächen an.

2. Hinsichtlich der Kompensations- bzw. CEF-Maßnahmen ergeben sich keine forstrechtlichen Konflikte.

Daraus ergeben sich keine forstrechtlichen Belange. Zum B-Plan Nr. 12 wird das forstbehördliche Einvernehmen gemäß § 10 LWaldG hergestellt.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahmen gemäß § 4 (1) BauGB vom 10.05.2016 und gemäß § 4 (2) BauGB vom 05.12.2016)

- **Gesundheitsamt**

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung des Wasserwerkes Gützkow.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Gützkow. Der Betreiber des Wasserwerkes und verantwortlich für die Trinkwasserversorgung der Stadt Gützkow ist die Wasserwerke Greifswald GmbH.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Anschlussarbeiten für die neu zu verlegende Trinkwasserleitung und deren Ausführung ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Die Entnahme der Trinkwasserprobe erfolgt vom Gesundheitsamt.

3. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Reines Wohngebiet. Somit entstehen keine Nutzungskonflikte mit dem bestehenden Wohngebiet bzw. Kleingärten der gleichen Nutzungsart.

Der typische Verkehrslärm durch die Wohnnutzung führt zu keiner Lärmbelästigung."

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern -Greifswald.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevq.karlsbure.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW — VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die beim Abriss und Neubau der Gebäude, sowie die bei der Beräumung des Planungsgebietes, anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.

Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten.

Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern.

Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.

Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

Pflanzliche Abfälle aus Grünschnitt, Ausästarbeiten, Baumrodungen usw. sind zu kompostieren bzw. einer Schredderanlage zuzuführen."

- **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Auflagen:

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Insbesondere hinsichtlich der haustechnischen Anlagen (z. B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Gerüche und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38)."

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener V 03834 / 8760 3260). (H)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des gefördert Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. (A)

Die Einleitung von Niederschlagswassers in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. (H)

Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (auf Antragsformular) zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Genehmigungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89 / UTM Zone 33 N anzugeben.

Falls die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zum Betrieb der Heizungsanlage (Öllagerung) vorgesehen ist, ist diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert anzuzeigen (Ansprechpartner: Herr Schoß, V 03834 / 8760 3259). (A)

Nach erfolgter Einsicht in die Checkliste für den Umweltbericht zum vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine weiteren Forderungen. (H)"

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Soll(en) die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30- Zone beschildert werden, sind die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen sowohl bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen zu berücksichtigen.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
 - die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
 - eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Weiterhin ist beim Ausbau der Gehwege auch die künftige Radverkehrsführung und (eventuelle) gemeinsame Nutzung (Fußgänger/ Radfahrer) zu berücksichtigen. Hier sind u.a. die Vorschriften der ERA 09 sowie RaST zu beachten.

- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen."

Dem Sachgebiet Verkehrsstelle wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB die Verkehrsuntersuchung zur Kenntnis gegeben.

Stadt Güzkow im Februar 2017

Die Bürgermeisterin

