

**Bekanntmachung der Stadt Gützkow**  
**Beschluss der Stadtvertretung Nr. 2022/119 vom 02.02.2023**  
**über den Vorentwurf und die Auslegung der 8. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow**

i.V.m. der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“  
östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow umfasst Teilflächen der Flurstücke 358 und 361/1 in der Flur 5 der Gemarkung Gützkow mit einer Gesamtfläche von rd. 0,89 ha.

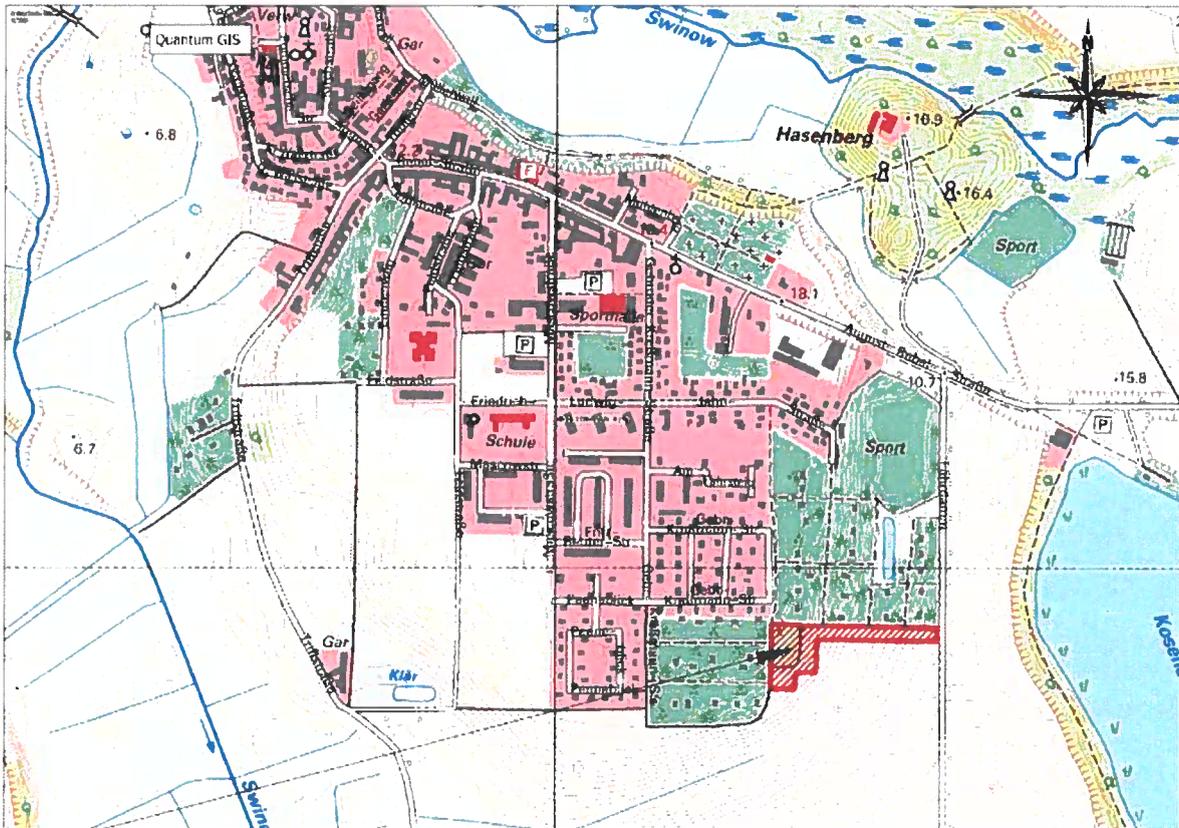
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

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

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

Eine klare Abgrenzung ist durch Gehölzbestände und eine Zaunanlage gegeben.

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



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

Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow  
i.V.m. der 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der  
Gebrüder - Kressmann - Straße (rot schraffierte Fläche)

## 1.

Die Stadtvertretung Gützkow hat in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2023 den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow mit Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung von 12-2022 gebilligt.

## 2

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow von 12-2022 bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung,
- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie
- den nach Einschätzung der Stadt Gützkow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

**vom 20.03.2023 bis 21.04.2023**

(jeweils einschließlich)

während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

im Amt Züssow, BB Gützkow, Fachbereich Bau- und Grundstückmanagement, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow, Zimmer 9. Zusätzlich stehen die ..... Bekanntmachung und die Unterlagen, die Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sind, gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sowohl auf der Homepage des Amtes Züssow als auch auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg Vorpommern zur Verfügung.

Die Unterlagen können wie folgt eingesehen und abgerufen (Download) werden:

Amt Züssow: <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle>

Beteiligungsverfahren

Bau- und Planungsportal M-V: <https://bplan.qeodaten-mv.de>

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift oder elektronisch (s.gurr@amt-zuessow.de) abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 3 Absatz 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-

Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Züssow, BB Gützkow, Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement, Zimmer 9, eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.

#### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

- In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow erläutert. Mit Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i.V.m. der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann – Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.  
Bisher festgelegte Nutzungsarten für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow:
  - Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten
  - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGBGeplante Nutzungsarten für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow:
  - Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
Geplant ist die Bildung von 3 Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.
  - öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB  
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz soll von Osten über eine Planstraße an den Fährdamm erfolgen. Über diese Planstraße sollen auch das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ sowie perspektivische Wohnbauentwicklungsflächen in diesem Bereich angebunden werden.  
Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird in die Entwurfsfassung eingestellt.
- Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Die **Checkliste für die Umweltprüfung** ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen von 12-2022.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Darin wurde untersucht, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).  
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Fachgutachten benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.

Folgende nach Einschätzung der Stadt Gützkow wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

- Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 03.11.2020 mitgeteilt, dass aufgrund der Lage und der Vornutzung des Standortes die Ziele der Raumordnung einer Entwicklung als Wohnbaufläche grundsätzlich nicht entgegenstehen. Es wurde empfohlen, die Planungsfläche erst im Rahmen einer größeren Baulandausweisung, zum Beispiel bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung von benachbarten Flächen, städtebaulich wirtschaftlich einzubinden.  
Dieser Empfehlung wird mit Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ gefolgt.
- Der **Landkreis Vorpommern - Greifswald** hat mit der Gesamtstellungnahme vom 09.10.2020 zur Planungsanzeige informiert, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der Flächennutzungs-planänderung angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und immissionschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

### 3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gützkow, den 13.02.2023

  
J. Dinse  
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerk:

Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im Züssower Amtsblatt" am 09.03.2023

  
J. Dinse  
Bürgermeisterin

