

Bekanntmachung der Stadt Gützkow
Beschluss der Stadtvertretung Nr. 2023/001 vom 02.02.2023
über den Vorentwurf und die Auslegung
der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12
„Wohngebiet Seeblick“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ 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.

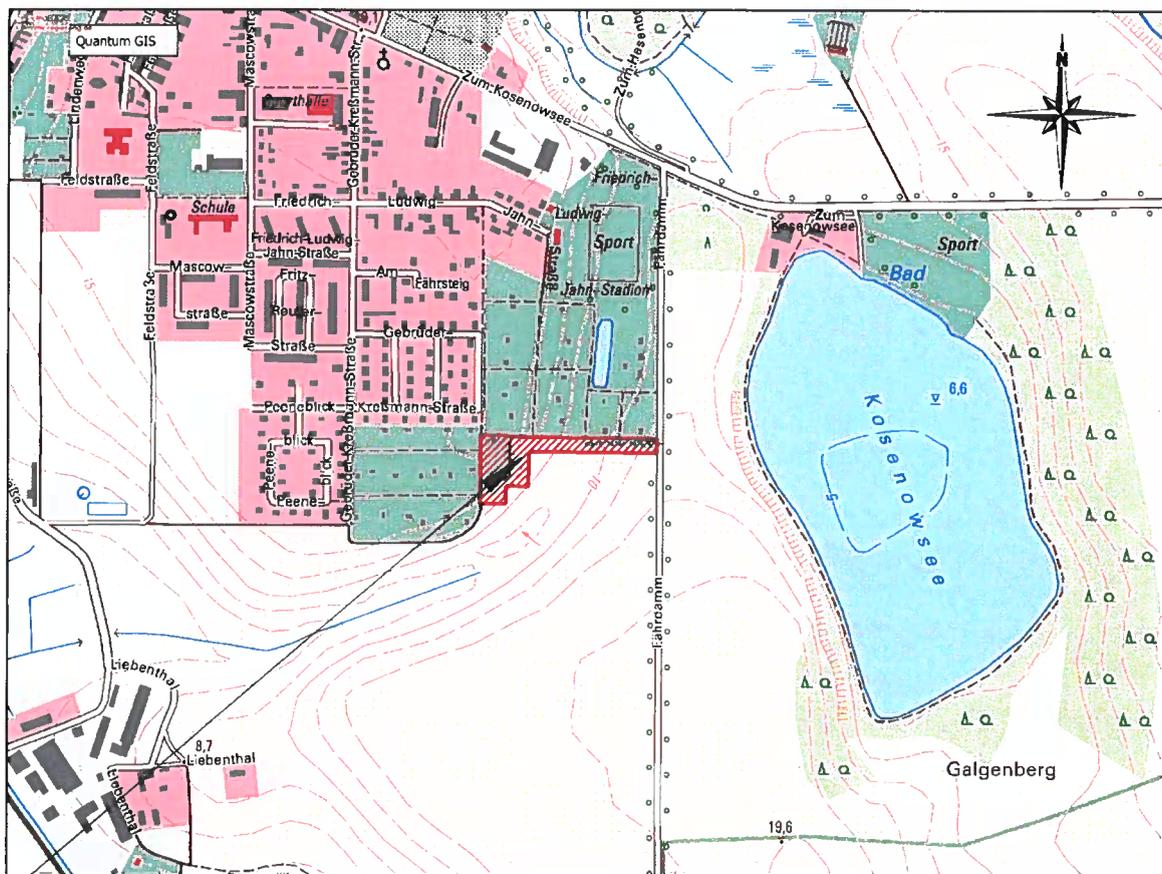
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

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.



Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12
"Wohngebiet Seeblick" östlich der Gebrüder-Kressmann-Straße der Stadt Gützkow

1.

Die Stadtvertretung Gützkow hat in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2023 den Vorentwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung von 12-2022 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ von 12-2022, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung
- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und
- den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023
(jeweils einschließlich)

während folgender Zeiten:

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

zu jedermanns Einsicht öffentlich im Amt Züssow, BB Gützkow, Fachbereich Bau- und Grundstückmanagement, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow, Zimmer 9, aus.

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](https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle/Beteiligungsverfahren)

Bau- und Planungsportal M-V: <https://bplan.geodaten-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 über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ nicht von Bedeutung ist.

Die Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen wird auch unter Berücksichtigung von geltenden Eindämmungs- und Hygienemaßnahmen sowie unabhängig von sonstigen Hinweisen und Einschränkungen zum allgemeinen Verwaltungsbetrieb zu den o.g. Zeiten ermöglicht.

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 (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde die in 1. Reihe unmittelbar östlich an die Gebrüder - Kressmann - Straße angrenzende Dauerkleingärten als Wohngebiet entwickelt. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und bebaut.

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

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

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

Über diese Planstraße sollen auch das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ sowie perspektivische Wohnbauentwicklungsflächen in diesem Bereich angebunden werden. Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird in die Entwurfsfassung eingestellt.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow sind die betroffenen Grundstücke noch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten bzw. als Flächen für die

Landwirtschaft ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

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

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

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

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

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

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Fachgutachten mit **Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** erstellt. Es beinhaltet die Untersuchung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine 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** liegt 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 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 angestrebt werden, nachvollziehbar sind und

mitgetragen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen 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. Dünse
Bürgermeisterin



Verfahrensvermerk:

Bekanntgemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im
Züssower Amtsblatt" am 09.03.2023

Gützkow, den 10.03.2023


J. Dünse
Bürgermeisterin

