

Bekanntmachung der Stadt Gützkow
Beschluss der Stadtvertretung Nr. 2023/005 vom 02.02.2023
über den Vorentwurf und die Auslegung
des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“

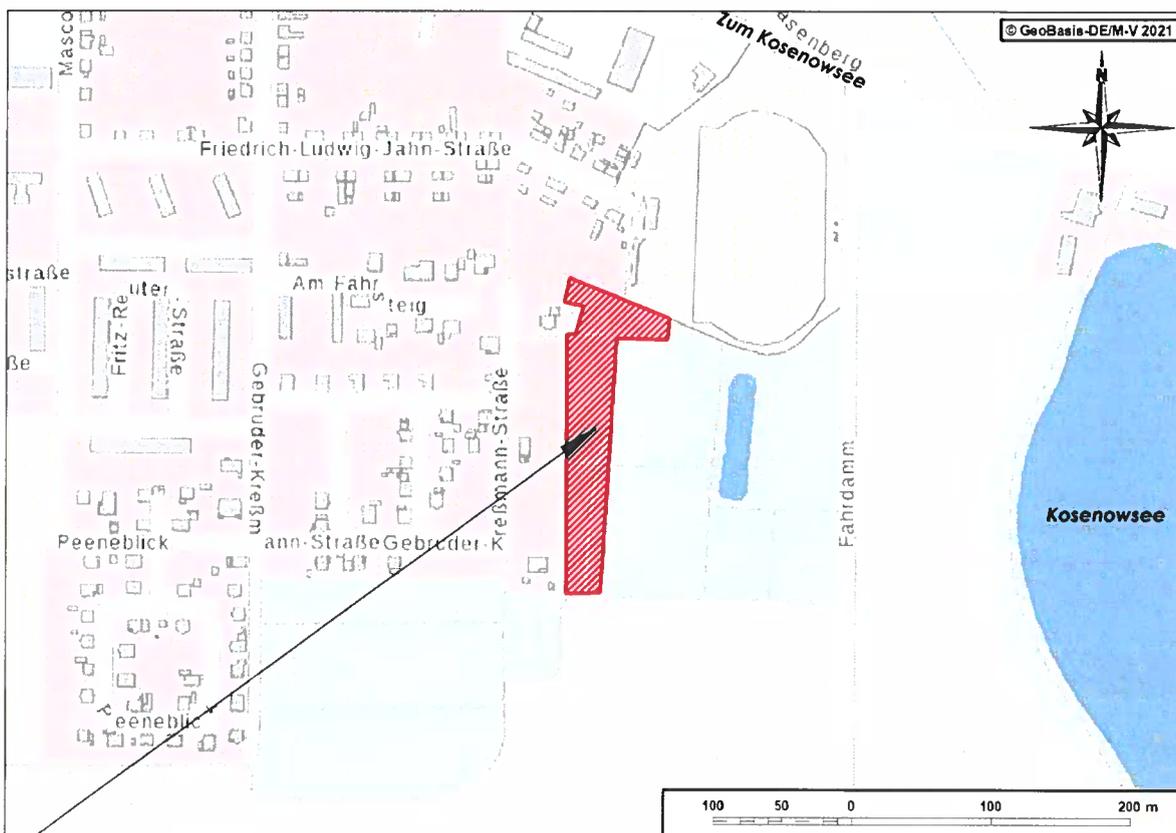
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ umfasst Teilflächen des Flurstücke 205/12 in der Flur 5 der Gemarkung Gützkow mit einer Gesamtfläche von rd. 1,0 ha.

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

Begrenzung des Plangebietes:

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



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

1.

Die Stadtvertretung Gützkow hat in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ 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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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>

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 den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ 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.

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das nördlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 12 und der örtlichen Nachfrage ist die Bildung von maximal 9 Grundstücken mit jeweils rd. 800 m² Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant.

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes wird von Süden über die im Rahmen der bereits in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 geplante Erschließungsstraße mit Anbindung an den Fährdamm gesichert. Die innergebietliche Planstraße wird in der Trasse des derzeitigen Erschließungsweges als Stichstraße mit Wendeanlage an der östlichen Grenze des Plangebietes angelegt.

Die vorhandene Gehweganbindung innerhalb der Kleingartenanlage an die Gebrüder - Kressmann - Straße bleibt erhalten und wird als Geh- und Radweg ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist das Bebauungsplangebiet Nr. 17 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit ist die planerische Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes gegeben.

- 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 Stellungnahme** liegt bereits vor:

- Der **Landkreis Vorpommern - Greifswald** hat mit Schreiben vom 23.05.2022 die Planungsanzeige an das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** vorgenommen. Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden beachtet. Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird nachgewiesen.

3.

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

Gützkow, den 13.02.2023


J. Dinse
Bürgermeisterin



Verfahrensvermerk:

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

Gützkow, den 10.03.2023


J. Dinse
Bürgermeisterin

