

Bekanntmachung der Stadt Gützkow
über den Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom 06.08.2020
zur Aufstellung 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

1.

Für die im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Fläche hat die Stadtvertretung Gützkow in der öffentlichen Sitzung am 06.08.2020 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow beschlossen:

Gemarkung	Gützkow
Flur	5
Flurstücke	358 und 361/1 jeweils teilweise
Fläche	rd. 6.328 m ²

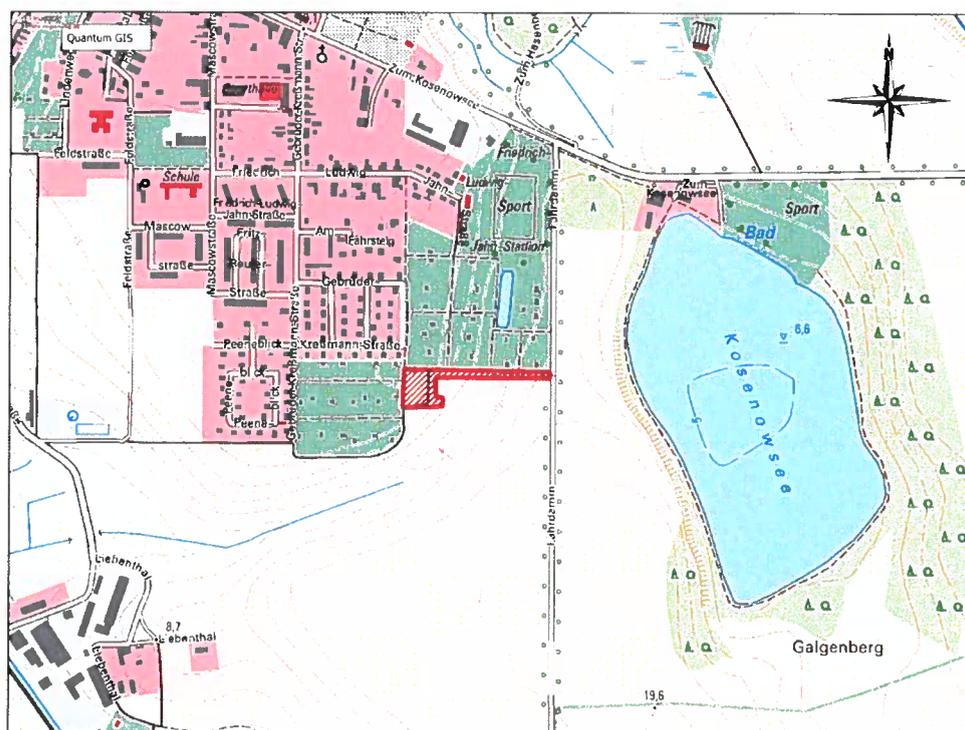
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

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 Veranstaltungszentrum der Kleingartenanlage gehören.

Eine klare Abgrenzung ist durch Gehölzbestände und eine Zaunanlage gegeben.

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



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)

2.

Ziel und Inhalt der Planaufstellung:

Die Stadt Gützkow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 3., 4., 5. und 6. Änderung.

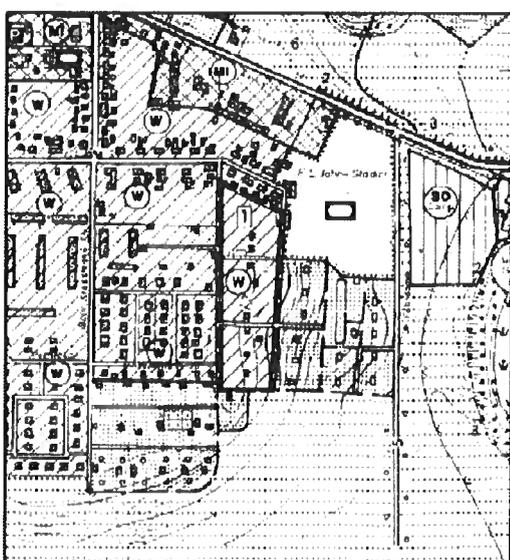
Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Gützkow eine Anpassung von Wohnbauflächenausweisungen an die aktuelle städtische Entwicklung vornehmen.

Bisher festgelegte Nutzungsarten für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow:

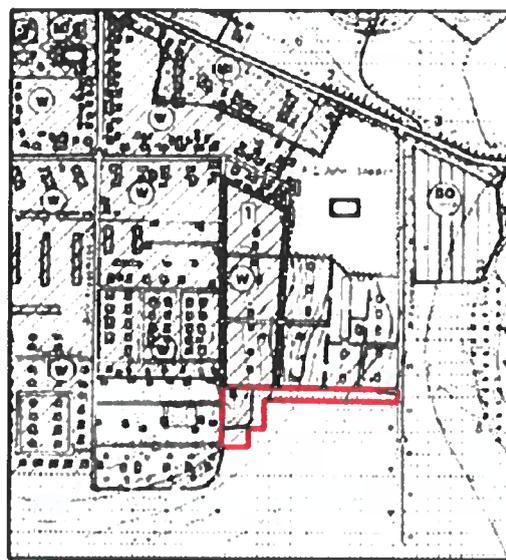
- Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB

Geplante Nutzungsarten für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow:

- Wohnbaufläche gemäß § 1(1) 1 BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 (2) 3 BauGB



Geltungsbereich der 6. Änderung
des Flächennutzungsplanes



Geltungsbereich der beantragten
8. Änderung des Flächennutzungsplanes

In einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wurden die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesenen Grundstücke in 1. Reihe unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Parallel dazu wurde für die Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße aufgestellt, der seit 14.06.2017 rechtskräftig ist. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 9 Wohneinheiten im Plangebiet. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist bis auf ein Grundstück bebaut. Das verbliebene Grundstück ist auch veräußert.

Da die große Nachfrage nach Bauland in diesem Bereich des Stadtgebietes absehbar war, wurde in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow auch die 2. Reihe der Dauerkleingärten unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, für eine perspektivische Entwicklung als Wohnbaufläche mit einer Kapazität von weiteren 9 Wohneinheiten ausgewiesen.

Die Grundstücke in 2. Reihe stehen jedoch zeitnah nicht zur Verfügung, da die Mehrzahl der Gärten noch bewirtschaftet wird.

Daher soll zunächst südlich angrenzend an den Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 12 hat sich bereit erklärt die Wohnbaufläche zu entwickeln. Der Zuschnitt des Plangebietes ermöglicht die Bildung von 3 Parzellen mit jeweils rd. 950 m² Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.

3.

Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. 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 sind im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung zu untersuchen und zu bewerten.

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von zumeist siedlungstypischen Biotopen und Biotopen des Ackerbaus zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 12 wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, 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).

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Planvorhaben berührt teilweise Flächen des Naturparks „Flusslandschaft Peenetal“. Den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes ist im Rahmen der Planungen Rechnung zu tragen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht und ein Erschließungskonzept für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz entwickelt. Als Vorzugsvariante soll die Anbindung an den Fährdamm erfolgen.

4.

Die Kosten für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch den Vorhabenträger des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu tragen.

5.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Gützkow, den 24.08.2020


J. Dinse
Bürgermeisterin



Verfahrensvermerk:
Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im „Züssower
Amtsblatt“ am 09.09.2020.


J. Dinse
Bürgermeisterin

