

**Bekanntmachung der Stadt Gützkow
zum Beschluss der Stadtvertretung Nr. 2015/103 vom 22.10.2015
zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow**

1.

Die Stadtvertretung der Stadt Gützkow hat in der öffentlichen Sitzung am 22.10.2015 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow beschlossen.

Ziel und Inhalt der Planaufstellung:

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

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Gützkow eine Anpassung von Wohnbauflächenausweisungen an die aktuelle städtische Entwicklung vornehmen.

Hierzu werden folgende **Planänderungsgebiete 1 und 2** als Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegt:

Planänderungsgebiet Nr. 1

Bisher festgelegte

Nutzungsart: Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung
Dauerkleingärten (29 Gärten)

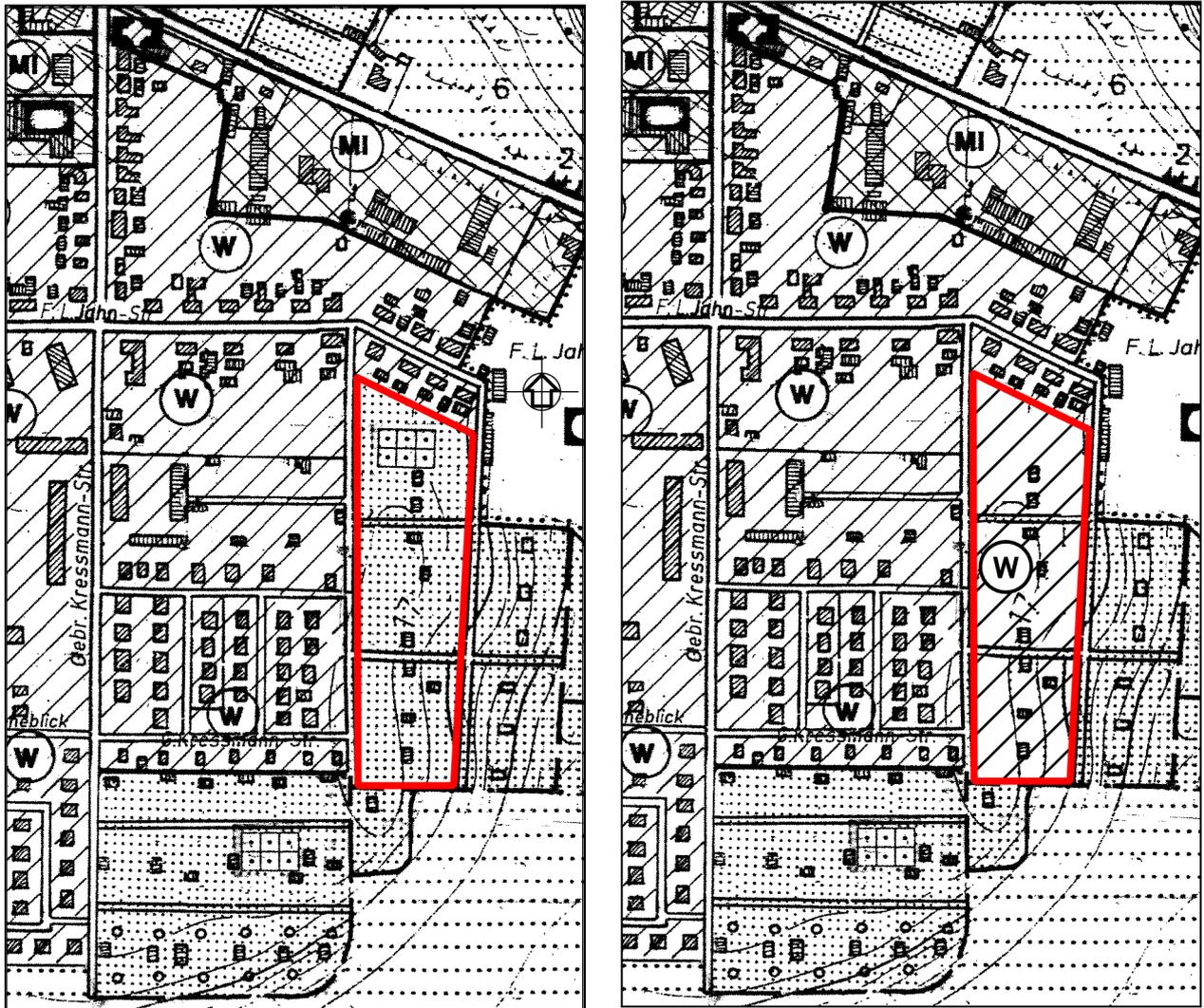
Lage: 1. und 2. Reihe der Dauerkleingärten unmittelbar östlich
an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße
anschließend

Betroffenes Grundstück: Gemarkung Gützkow
Flur 5
Flurstück 205/10 teilweise

Fläche: ca. 1,8 ha

Geplante Nutzungsart: Wohnbaufläche gemäß § 1(1) 1 BauNVO

Geplante Kapazitäten: ca. 18 Dauerwohneinheiten



derzeitige Ausweisung lt. FNP

gepl. Ausweisung lt. 6. Änderung FNP

Begründung der beabsichtigten Änderung der Art der Nutzung:

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger beabsichtigt Teilflächen der Gartenanlage östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße einer Umnutzung als Wohnbauflächen zuzuführen.

Hierzu ist in einem 1. Bauabschnitt die Entwicklung der 1. Reihe der ehemaligen Dauerkleingärten unmittelbar an die Gebrüder - Kressmann - Straße geplant.

In einem 2. Bauabschnitt sollen mittelfristig die in 2. Reihe gelegenen 14 Gärten als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Gärten noch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes ist daher zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zeitlich parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ für den 1. Bauabschnitt.

Planänderungsgebiet Nr. 2

Bisher festgelegte
Nutzungsarten:

Wohnbaufläche gemäß § 1(1) 1 BauNVO
prognostiziert für rd. 60 Wohneinheiten
Maßnahmenflächen gemäß § 5 (2) 10 BauGB
(Wohngebietseingrünung)

Lage:

Flächen westlich der Feldstraße

Betroffene Grundstücke:

Gemarkung	Gützkow
Flur	5
Flurstücke	426/1, 429/1, 431, 432/1, 434/1, 435, 436/3 teilw., 444, 445, 446/1, 448/1, 450 - 456, 459 - 469 und 483/3 teilw.

Fläche:

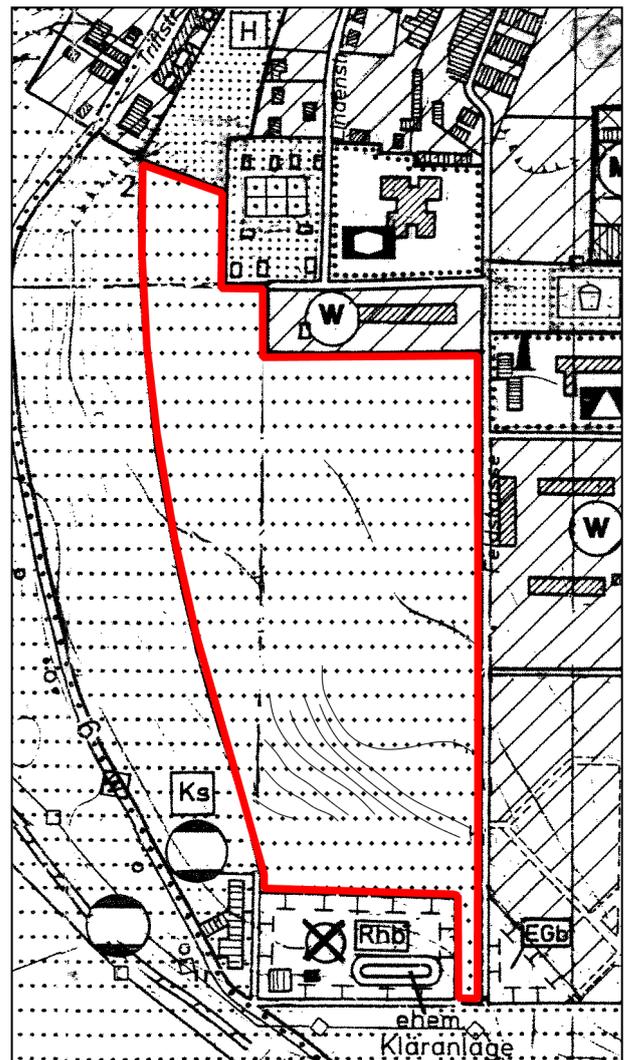
ca. 7 ha

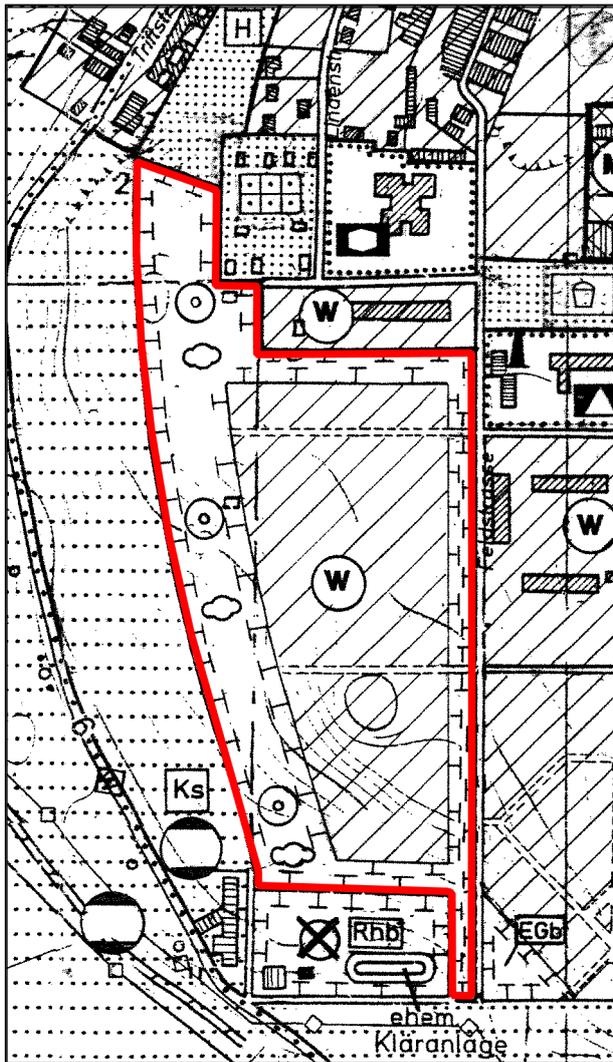
Geplante Nutzungsart:

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Geplante Kapazitäten:

/





derzeitige Ausweisung lt. FNP
 gepl. Ausweisung lt. 6. Änderung
 FNP

Begründung der beabsichtigten
 Änderung der Art der Nutzung:
 Die Stadt Gützkow hat im Vorfeld des
 Aufstellungsbeschlusses analysiert, ob
 anstelle der mit dem
 Planänderungsgebiet 1 vorgesehenen
 Neuausweisung andere im wirksamen
 Flächennutzungsplan bereits
 ausgewiesene Wohnbauentwicklungs-
 flächen alternativ für eine zeitnahe
 Entwicklung zur Verfügung stehen.
 Im Ergebnis der Analyse wurde
 festgestellt, dass nach derzeitigem
 Kenntnisstand durch
 Baulückenschließungen in der Stadt
 Gützkow und in den Ortsteilen Meierei,
 Pentin und Owstin nur noch kleinteilige
 Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.
 Für das noch nicht entwickelte
 Baugebiet Nr. 3
 Maschowstraße/ Feldstraße steht derzeit
 kein Vorhabenträger bereit.

Die Flächen an der Feldstraße sind noch
 nicht überplant und würden aufgrund
 der Topographie - mit der Hanglage in
 Richtung Triftstraße mit

Höhenunterschieden von bis zu 10 m - einen hohen Erschließungsaufwand und einen
 erheblichen Eingriff in Natur und das Landschaftsbild nachsichziehen.

Es wird eingeschätzt, dass mittelfristig in der Stadt Gützkow der Bedarf zur Entwicklung
 eines so großen Wohngebietes nicht mehr gegeben ist.

Daher werden die Zuwachsflächen westlich der Feldstraße mit einer Kapazität von
 rd. 60 Wohneinheiten aus der Planung genommen.

Mit der Hereinnahme der im Planänderungsgebiet 1 vorgesehenen
 Wohnbauflächen kann auf Grund der Entwicklung durch einen Vorhabenträger
 zeitnah Bauland bereitgestellt werden.

2.

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.

3.

Die Kosten für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch den Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 12 zu tragen.

Dieser hat für die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits einen Architektenvertrag mit einem Planungsbüro abgeschlossen.

4.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertretersitzung erfolgen.

5.

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

Gützkow, den 02.11.2015



Bekanntmachungshinweis:

Öffentlich bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im Züssower Amtsblatt Nr. 11 / 2015 am 11.11.2015