

**Bekanntmachung der Stadt Gützkow  
zum Beschluss der Stadtvertretung Nr. 2015/104 vom 22.10.2015  
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12  
„Wohngebiet Seeblick“**

**1.**

**Geltungsbereich**

Die Stadtvertretung Gützkow hat in der öffentlichen Sitzung am 22.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst die in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Teilfläche aus Flurstück 205/10, Flur 5, Gemarkung Gützkow mit einer Fläche von ca. 0,9 ha.

Es handelt sich um die Flächen der 1. Reihe der Dauerkleingärten unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung und im Osten durch weitere Dauerkleingärten begrenzt. Nach Süden ist eine klare Abgrenzung durch einen öffentlichen Festplatz bzw. durch landwirtschaftliche Flächen gegeben.

**2.**

**Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger beabsichtigt die in 1. Reihe unmittelbar an die Gebrüder - Kressmann - Straße angrenzenden Dauerkleingärten als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln.

Die 15 Gärten sind weitestgehend bereits aufgegeben.

Der Bedarf an Wohnbauparzellen ist überwiegend durch einheimische Bürger angezeigt, u. a. möchten sich ehemalige Gartenpächter im künftigen Wohngebiet ansiedeln.

Geplant ist die Bildung von 9 Grundstücken mit jeweils rd. 800 m<sup>2</sup> Fläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 9 Wohneinheiten bestimmt.

Die Stadt Gützkow wird im weiteren Verfahren zur Gewährleistung der Einfügung des Plangebietes in das nähere Umfeld und zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Qualität entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festlegen.

Die Stadt Gützkow befürwortet und unterstützt aus folgenden Gründen den Antrag des einheimischen Vorhabenträgers:

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geeignet. Es handelt sich um einen vorgeprägten Bereich, der unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzt.
- Es steht ein konkreter Vorhabenträger bereit, der auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt, den konkreten Bedarf an großzügigen Grundstücken berücksichtigt und bezahlbares Bauland bereitstellt.
- Der Standort ist aus Sicht der naturräumlichen Lage und der vorgesehenen Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten.  
Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.  
Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung.

Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, Freibad usw. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.
- Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich liegt, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. 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.

### 3.

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.

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind die vorkommenden Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.

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.

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. Für den Untersuchungsbereich werden konkrete Planungsempfehlungen in Bezug auf den Verkehrsablauf für Kapazität, Verkehrssicherheit und Verkehrsorganisation formuliert.

Das Plangebiet ist medienseitig weitestgehend noch nicht erschlossen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung muss erbracht werden.

**4.**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow sind die betroffenen Gärten noch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen 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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

**5.**

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

**6.**

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

**7.**

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

Gützkow, den 02.11.2015

  
Dinse  
Bürgermeisterin



Bekanntmachungshinweis:

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