

**Bekanntmachung der Stadt Gützkow
zum Beschluss der Stadtvertretung vom 18.10.2016
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 12
„Wohngebiet Seeblick“
östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße
in der Fassung von 09-2016**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst die in beigefügtem Übersichtplan gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 205/10 und 362/79 in der Flur 5, Gemarkung Gützkow.

Die Gesamtfläche beträgt rd. 10.365 m².

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand.

Es 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.

Bei der Teilfläche aus Flurstück 205/10 handelt sich um die Flächen der 1. Reihe der Dauerkleingärten unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend.

Die Teilfläche aus Flurstück 362/79 bezeichnet die öffentlichen Verkehrsflächen der Gebrüder - Kressmann - Straße, die unmittelbar westlich an die Kleingärten anschließen.

1.

Die Stadtvertretung Gützkow hat in der Sitzung am 18.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 09-2016 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße von 09-2016 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Verkehrsuntersuchung sowie
- den nach Einschätzung der Stadt Gützkow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Donnerstag, den 17.11.2016 bis Dienstag, den 20.12.2016
(jeweils einschließlich)**

im Bau- und Grundstücksmanagement des Amtes Züssow, Bürgerbüro Gützkow in 17506 Gützkow, Pommersche Str. 27 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 aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes erhalten und Anregungen und Hinweise zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Amt Züssow, Bau- und Grundstücksmanagement, Dorfstr. 6 in 17495 Züssow) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Gützkow unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist ein Antrag unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- 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.
Die Stadt Gützkow möchte mit Erstellung der Satzung in kleinem Umfang Angebotsflächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs bereitstellen.
Die Plangebietsfläche soll als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt und in 9 Baugrundstücke aufgeteilt werden.
Jedes der Grundstücke muss eine Mindestfläche von 780 m² aufweisen und darf jeweils mit einem Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise bebaut werden, welches maximal eine Dauerwohnung beherbergen darf.
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist das Plangebiet noch als Grünfläche 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.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Beeinträchtigungen. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes an einem durch Vornutzung als Kleingartenanlage geprägten Standort erfolgt eine städtebauliche Abrundung zu den umgebenden Wohngrundstücken. Die angrenzenden Wohnbebauungen weisen identische Schutzbedürftigkeiten auf, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete nicht zu erwarten ist.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die geplante Wohnbebauung bedingt Verluste von kleingärtnerisch genutzten Flächen, die zum Teil bereits seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet wurden. Entsprechend der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Gärten ergibt sich mit dem Verlust ein Kompensationserfordernis, welches durch Ablösung von Ökopunkten im Ökokonto „Naturwald Busdorf“ ausgeglichen werden kann.

Den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wirkungsvoll begegnet werden.

Schutzgut Boden

In den Bereichen der geplanten Bebauungen sind infolge der Versiegelungen funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Schutzgut Wasser

Die Ausweisung von 9 Baugrundstücken und die damit verbundenen Bodenversiegelungen haben keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Das Grundwasser des Plangebietes ist aufgrund des hohen Anteils bindiger Bodenschichten und der großen Grundwasserflurabstände geschützt. Belange des Trinkwasserschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

Schutzgut Klima/ Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich mit der Umsetzung der Planvorhaben keine Befindlichkeiten, da sich der aus kleinklimatischer Sicht bedeutsame Vegetationsanteil des geplanten Wohngebietes im Vergleich zu den jetzigen kleingärtnerischen Nutzungen nicht maßgeblich ändern wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der geplanten Wohnbebauung wird sich der Charakter des Standortes von einer Dauerkleingartenanlage in ein Wohngebiet wandeln. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Begrünung des Wohngebietes positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind im Plangebiet selbst keine Bodendenkmale bekannt, jedoch gibt es Nachweise im näheren Umfeld, so dass ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist durch die ehemaligen kleingärtnerischen Nutzungen begrenzt. Die Umsetzung der Planungen bedingt keine weiteren Veränderungen für das Schutzgut, da vorrangig siedlungstypische Strukturen mit vergleichbaren Einschränkungen für die Artenvielfalt entstehen werden.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Die Kompensation der Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Da im Umfeld des Plangebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, ist eine Ablösung von 3.745 Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Öko- Konto „Naturwald Busdorf“ in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vorgesehen.
- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung, und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Als CEF- Maßnahmen sind Ersatzlebensstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Ersatzquartiere für Fledermäuse an geeigneten Bäumen nordöstlich der Kleingartenanlage am Sportplatz auf dem Flurstück 205/10, Flur 5 der Gemarkung Gützkow vor der Rodung der Gehölze bzw. vor dem Gebäudeabbruch anzubringen. Die Umsetzungen der CEF- Maßnahmen sind durch einen Artenschutzbeauftragten zu begleiten.
- Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** wurden 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 wurden konkrete Planungsempfehlungen in Bezug auf den Verkehrsablauf für Kapazität, Verkehrssicherheit und Verkehrsorganisation formuliert.
Durch die Untersuchung wurde nachgewiesen, dass der Verkehrsablauf im vorhandenen Erschließungsnetz der Stadt Gützkow durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens nicht beeinflusst wird.
- Folgende nach Einschätzung der Stadt Gützkow wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 14.12.2015 (Planungsanzeige) und vom 10.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Den Planungszielen wird grundsätzlich zugestimmt.
 - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 28.01.2016
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist.

- Gesamtstellungennahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 17.12.2015 (Planungsanzeige) und vom 10.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Die verfahrensrechtlichen Hinweise wurden im Entwurf beachtet.
Hinsichtlich geforderter Aussagen zur Löschwasserversorgung hat das Amt Züssow mit Stellungnahme vom 22.04.2016 mitgeteilt, dass diese über die vorhandenen Hydranten abgesichert werden kann.
 - Sachgebiete Naturschutz/Landschaftspflege:
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, Gehölzschutz und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
 - Sachgebiete Abfallwirtschaft/Immissionsschutz/Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsamt:
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
- Geotechnischer Bericht des Erdbaulabors Nehmzow vom 09-2016

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

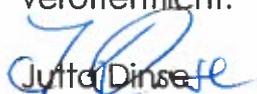
Stadt Gützkow, den 19.10.2016


Jutta Dinse
Bürgermeisterin



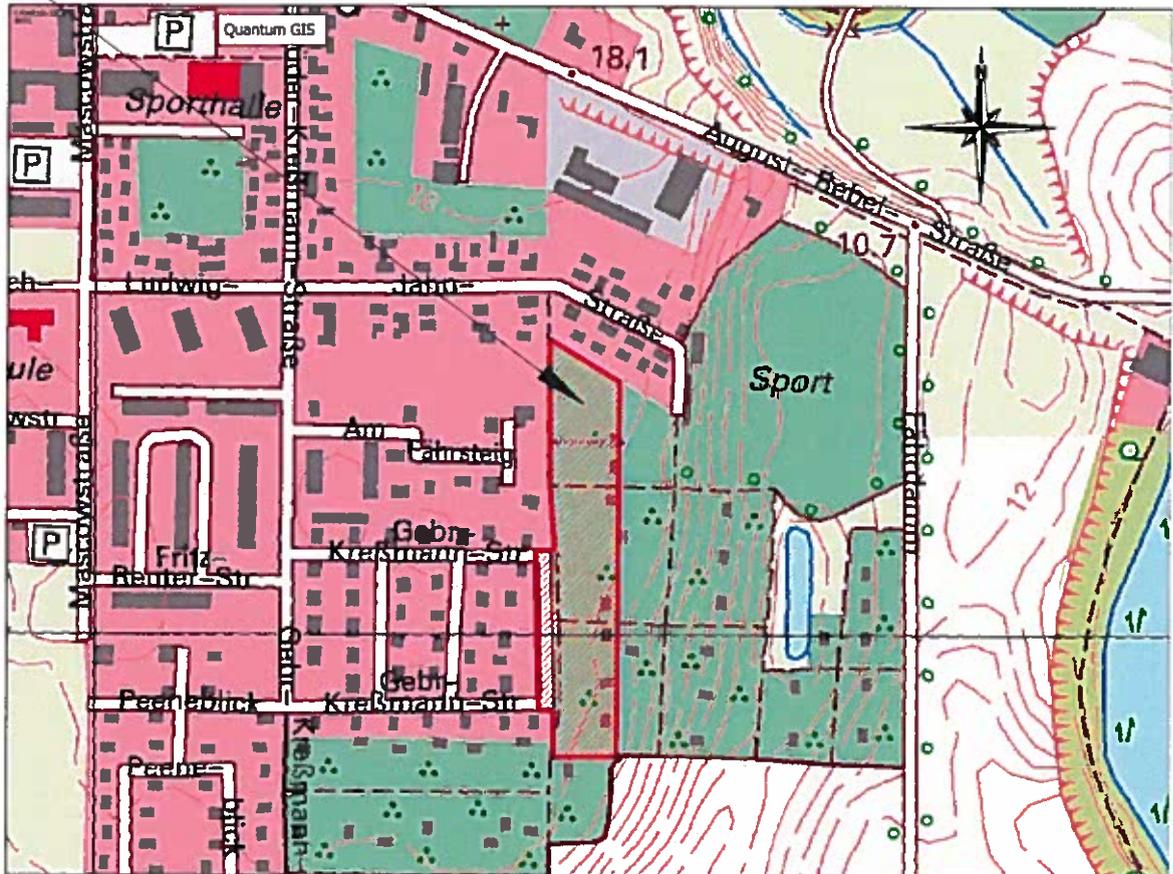
Verfahrensvermerk:

Diese Bekanntmachung wird am 09.11.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Züssow „Züssower Amtsblatt“ veröffentlicht.


Jutta Dinse
Bürgermeisterin



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



Übersichtsplan M 1 : 5000