

**Erklärung der Stadt Gützkow
nach § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Gützkow
„Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße**

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), ist dem Bebauungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 205/10 und 362/79 in der Flur 5 der Gemarkung Gützkow.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand. Es wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung und im Osten durch 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.

Bei der Teilfläche aus Flurstück 362/79 handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen der Gebrüder - Kressmann - Straße, die unmittelbar westlich an die Kleingärten anschließen.

Die Gesamtfläche beträgt rd. 10.365 m².

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 wurde daher im Parallelverfahren eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Die Stadt Gützkow befürwortet und unterstützt die Entwicklungsabsichten. Sie lässt sich dabei insbesondere von folgenden Planungsaspekten leiten:

- 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 großzügig bemessenen Grundstücken berücksichtigt und bezahlbares Bauland bereitstellt.
- Der Standort ist aus Sicht der naturräumlichen Lage für eine harmonische 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 sich neu ansiedelnden 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, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht und ein Erschließungskonzept für eine verträgliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz entwickelt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit allen umweltrelevanten Belangen sowie mit den Zielen der Raumordnung wurde im Verfahren nachgewiesen.

Es wurde zunächst ein Vorentwurf der Planung mit Plan, Kurzbeschreibung des Vorhabens, Checkliste zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung von 04-2016 erstellt und die wesentlichen betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf von 06-2016 erarbeitet. Nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Gützkow erfolgte die Offenlegung der Entwurfsunterlagen und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung Gützkow einer Abwägung unterzogen. Die Auseinandersetzung mit allen relevanten Planbelangen spiegelt sich in den Planteilen der Satzungsfassung wider. Hierzu zählen im Besonderen:

- Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 17.11.2015 (zur Planungsanzeige), vom 10.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und vom 01.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

- Die Planung wurde 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, erfolgte eine Ablösung von 3.745 Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Öko- Konto „Naturwald Busdorf“ in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland.
- 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 wurden 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 angebracht.
- 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.

Mit der Aufstellung der Planung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bewirkt. Dabei werden die Planungsgrundsätze gemäß des § 1 (5) BauGB umfassend beachtet. Die Realisierung der Investitionen im Plangebiet dient der zeitnahen Bereitstellung von individuellem Wohnraum für den städtischen Bedarf.

Gützkow im März 2017



Dinse
Bürgermeisterin