

Stadt Güzkow
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

ZUR

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Güzkow

i.V.m.

Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“
östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 02-2017

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1

Begründung und Inhalt der Planaufstellung

	Seite
1.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	3 - 4
2.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4 - 5
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5 - 6
4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	7 - 16
4.1 Planänderungsgebiet Nr. 1 geplante Wohnbauflächen östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße	7 - 10
4.2 Planänderungsgebiet Nr. 2 Flächen westlich der Feldstraße	10 - 15
4.3 Kapazitäts- und Flächenbilanz	16
5.0 WESENTLICHE, IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE	17 - 22
5.1 Belange des Natur- und Umweltschutzes	17 - 19
5.2 Belange des Verkehrs	19 - 20
5.3 Medienseitige Erschließung	20 - 22
5.4 Baugrundverhältnisse	22 - 23
5.5 Belange des Denkmalschutzes	23 - 24
5.6 Belange des Immissionsschutzes	24 - 25
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	25 - 28

Anlage

Verkleinerter Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße von 02-2017 (Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone)

TEIL 2

Umweltbericht

mit Darstellung der Auswirkungen der Planänderung 1 - 27

1.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger beabsichtigt, die unmittelbar an die Gebrüder - Kressmann - Straße angrenzenden Dauerkleingärten als Wohnbauflächen zu entwickeln. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße aufgestellt werden.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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

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.

Die Stadt Gützkow hat den Antrag des Vorhabenträgers zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand der Umsetzung zu überprüfen.

Es wurde festgestellt, dass großflächig Wohnbauflächenausweisungen in Ortsrandlage erfolgten, für die mittelfristig kein Bedarf besteht und keine Entwicklungsabsichten angezeigt wurden.

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

Hierzu werden die bisher als Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesenen Grundstücke an der Gebrüder - Kressmann - Straße in eine Wohnbaufläche umgewandelt (Planänderungsgebiet Nr. 1) und für bislang als Wohnbauflächen ausgewiesene Grundstücke an der Feldstraße die Bauflächenausweisung zurückgenommen. (Planänderungsgebiet Nr. 2)

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst somit nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern lediglich die Geltungsbereiche der Planänderungsgebiete Nr. 1 und Nr. 2, die in der Planzeichnung jeweils mit einer gesonderten Abgrenzung und Beschriftung gekennzeichnet sind.

Zeitlich parallel mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 12 zur verbindlichen Entwicklung des „Wohngebietes Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße aufgestellt. Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse wurden in der Stadtvertretersitzung am 22.10.2015 gefasst.

Damit kann das mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung verfolgte Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen zeitnah umgesetzt werden.

Die Stadt Gützkow stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 12 entstehenden Kosten frei.

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

Dies wird vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

2.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planänderungsbereich:

- Die Stadt Gützkow fungiert als Grundzentrum und ist dem Oberzentrum Greifswald zugeordnet.
Folgende Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planänderung Beachtung:
*„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)
Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.“*
(Pkt. 4.1 (3) und (7) LEP M-V)

Bei der Auswahl des Planänderungsgebietes Nr. 1 als Wohnbaufläche auf einer zentrumsnahen Umstrukturierungsfläche wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 11.12.2015 (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.

Gemäß den Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 17.12.2015 (Planungsanzeige), vom 10.05.2016 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und vom 05.12.2016 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen.

- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.
Das Planänderungsgebiet Nr. 1 ist davon nicht betroffen.

Für das Planänderungsgebiet Nr. 2 wird die Bauflächenausweisung zurückgenommen und damit die derzeit vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung als Grünland und Weideland erhalten. Dies entspricht dem Programmpunkt 3.1.4 (1) RREP VP zu Landwirtschaftsräumen.

- Die Stadt Gützkow liegt gemäß Punkt 3.1.3 (5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.
Gemäß der Grundkarte zum RREP VP sind die Flächen entlang des Peenestroms bis angrenzend an den Kosenowsee als Tourismusentwicklungsraum einbezogen.
- Die Planänderungsgebiete liegen außerhalb von
 - Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

4.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

4.1 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 Flurstück: Gemarkung Gützkow
Flur 5
Flurstück 205/10 teilweise

Zustand der Fläche: Bei dem Planänderungsgebiet Nr. 1 handelt es sich um Gärten in 1. und 2. Reihe entlang der Gebrüder-Kressmann- Straße, die Teile einer Kleingartenanlage sind. Die Gärten sind in unterschiedlichem Maße vom Zustand der Auffassung bzw. von intensiven Gartennutzungen geprägt. Insgesamt werden in die Planänderung 29 Gärten einbezogen. Der Großteil der Gärten befindet sich in Bewirtschaftung und weist Beete, Rabatten, Obstgehölze und Strauchpflanzungen auf. Bei einigen Gärten ist die Aufgabe der Nutzung in Anfängen erkennbar. Hier kommen vorwiegend Rasenvegetationen zur Ausprägung, die Wege und Beete überwuchern. Eine zunehmende Ruderalisierung des Vegetationsbestandes ist in den schon seit Jahren aufgelassenen Gärten in 1. Reihe erkennbar. Hier haben sich Landreitgras, Goldrute und vereinzelt Wildrosen ungehindert entwickeln können. Eine Strukturierung der Gärten ist kaum noch erkennbar.

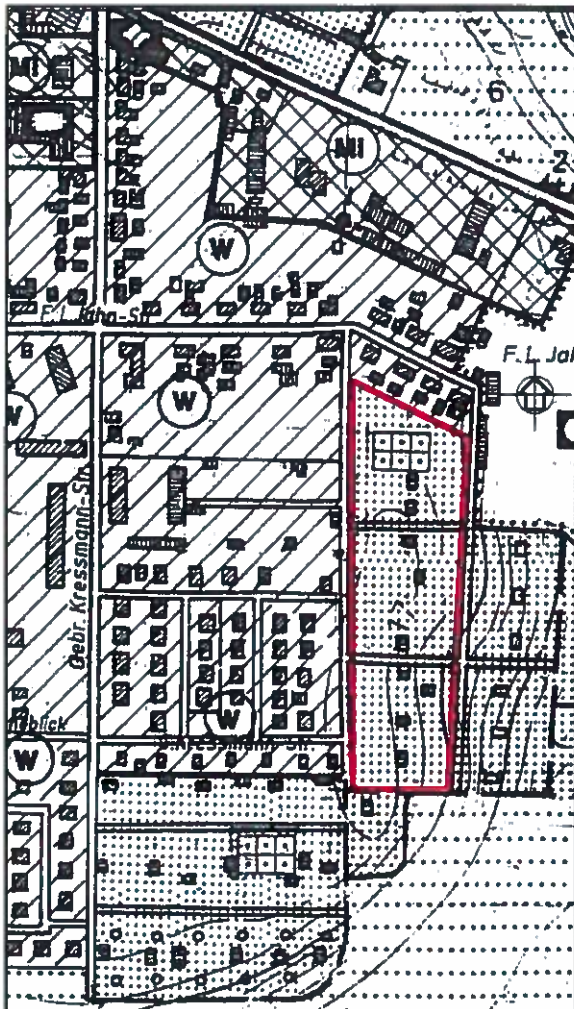
Inmitten des Planänderungsgebietes befindet sich ein Parkplatz, der mit einer Schotterdecke befestigt ist. Die Wege und der Parkplatz sind von geschnittenen hohen Hecken aus Liguster und Lebensbäumen eingefasst.

Im Planänderungsgebiet kommt im Parkplatzbereich eine Vogel-Kirsche mit einem Stammumfang von 125 cm vor. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz.

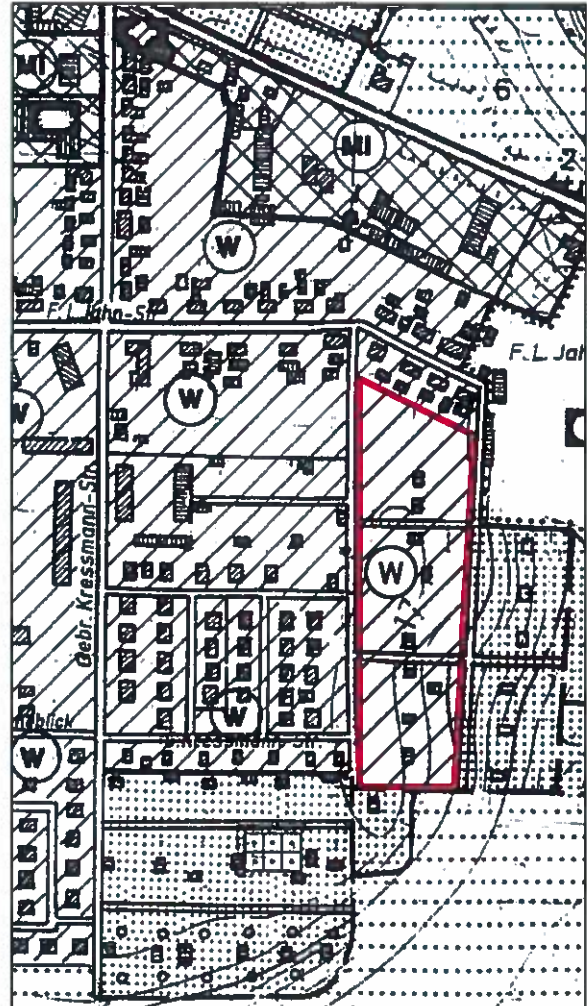
Das Kataster des Landes weist für das Planänderungsgebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

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 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 als Reines Wohngebiet geplant. Die 15 Gärten sind weitestgehend bereits aufgegeben.

In einem 2. Bauabschnitt sollen die in 2. Reihe gelegenen 14 Gärten als Wohngebiet 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.

Entsprechend den Planungsvorstellungen sollen aus den bisher 15 Gärten 9 großzügige Grundstücke a mind. 780 m² gebildet werden.

Dabei ist die Tiefe der Grundstücke mit jeweils rd. 34 m durch die bestehende Abgrenzung zu den Gärten in 2. Reihe vorgegeben.

Nach Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist dem konkreten Bedarf entsprechend für die Gärten in 2. Reihe die Baurechtschaffung als Wohngebiet vorgesehen.

Gemäß dem Flächendargebot und in Fortführung des Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 12 soll aus den bisher 14 Gärten ebenfalls eine Parzellierung in 9 Grundstücke a rd. 780 m² erfolgen.

Die Deckelung der Kapazitäten wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen über die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen, vorgeschriebener Einzelhausbebauung und der Zulässigkeit von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude gesichert.

Die Stadt Gützkow befürwortet und unterstützt die Entwicklungsabsichten für das Planänderungsgebiet Nr. 1 und lässt sich dabei insbesondere von folgenden Planungsaspekten leiten:

- o 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.
- o 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.
- o 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.

- o 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.
- o 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.

4.2 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 Flurstücke:

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

Zustand der Fläche:

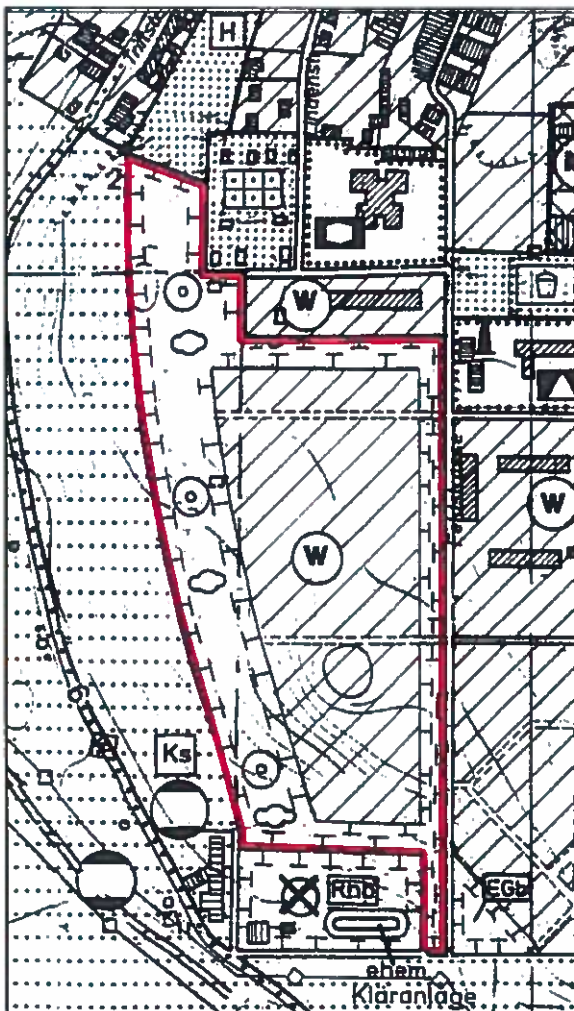
Das Planänderungsgebiet Nr. 2 stellt sich zum großen Teil als Weidefläche dar. Teilweise sind einige Bereiche eingezäunt, in denen Schafe gehalten werden. In die Weideflächen eingestreut sind ruderal Brachen, die von Landreitgras geprägt sind. In diesen befinden sich auch einzelne Gehölzbestände aus Birken und Weiden. In den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches reicht eine kleinere Fläche hinein, die kleinteilige Gartennutzungen, Ställe und Schuppen aufweist. Daran schließt westlich ein Areal an, welches als Kartoffelacker bewirtschaftet wird.

Nördlich der Feldstraße befinden sich weitere ackerbaulich genutzte Areale sowie eine Weidefläche mit Futter- und Unterstellmöglichkeiten für Nutztiere.

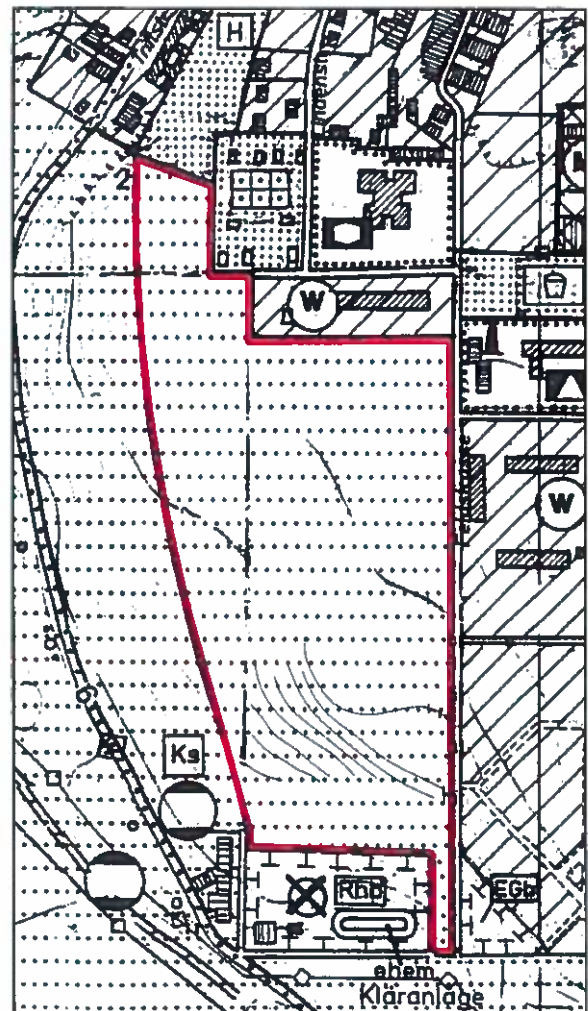
Das Kataster des Landes weist für das Planänderungsgebiet östlich der ehemaligen Kläranlage ein gemäß § 20 gesetzlich geschütztes Biotop aus. Es handelt sich hierbei um ein naturnahes Feldgehölz aus Schlehe, Weißdorn und Wildrosen. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes befinden sich nicht im Wirkungsbereich der Planänderung.

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 Änderung der Art der Nutzung:

Die Stadt Gützkow hat im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses analysiert, ob anstelle der mit dem Planänderungsgebiet Nr. 1 vorgesehenen Neuausweisung andere im wirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Wohnbauentwicklungsflächen alternativ für eine zeitnahe Entwicklung zur Verfügung stehen.

Hierzu erfolgte folgende Betrachtung der ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen und die Feststellung des Istzustandes der Grundstücksentwicklung:

	prognostiziertes Potential an Wohneinheiten	Inanspruchnahme Stand II- 2016
<u>Baulückenschließungen:</u>		
Stadt Gützkow:		
- Vom Hofstraße	5 WE	5WE
- Große Wallstraße	5 WE	/
		(vorwiegend Bautätigkeit schwieriger Baugrundverhältnisse)
		keine aufgrund
Ortsteil Meierei	6 WE	6 WE
Ortsteil Pentin	2 WE	1 WE
Ortsteil Owstin	5 WE	2 WE

Umstrukturierungsflächen:

- Garagenkomplex zwischen Lindenstraße und Mischgebiet an der Mascowstraße

30 WE

3 WE

Das Ziel der Ausweisung der Flächen bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes darin, an einem zentrumsnahen Standort ungeordnete Flächen mit diversen Mischnutzungen (Garagenkomplexe, Büro, Lager etc.) und Leerständen über einen Bebauungsplan städtebaulich neu zu ordnen. Aufgrund der erforderlichen Vorarbeiten wurde der Planung ein längerer Zeitrahmen zugestanden.

In den zurückliegenden Jahren wurden die Garagenkomplexe weitestgehend saniert und es findet eine intensive Nutzung durch die Anwohner statt.

Die größeren Nebengebäude dienen vornehmlich gewerblichen und landwirtschaftlichen Unternehmen als Lager.

Nicht überbaute Flächen werden als Hausgärten genutzt. Vereinzelt sind Wohngebäude entstanden.

Aufgrund der Verfestigung und der intensiven Nutzung der bestehenden Strukturen wird eingeschätzt, dass eine Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken mittelfristig nicht ansteht.



Zuwachsflächen:

- Bebauungsplan Nr. 5 für das „Reine Wohngebiet zwischen Gebrüder-Kressmann- Straße und den Kleingärten am Stadion“

(in Kraft getreten am 27.12.2002) 20 WE 9 WE

Alle Grundstücke sind verkauft und das Plangebiet ist zu 90 % bebaut. Mit den 9 WE sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft, da mehrere Eigenheimbauer zwei Grundstücke erworben und diese zusammengelegt haben.



- Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Mascowstraße/Feldstraße
(in Kraft getreten am 28.02.1997) 43 WE /
Die Grundstücke sind vollständig Privateigentum, teilweise gehören diese Erbengemeinschaften.
Der vormalige Vorhabenträger ist von der Planung zurückgetreten und die Grundstückseigentümer haben in den zurückliegenden Jahren keine Aktivitäten zur Entwicklung des Gebietes unternommen.
Die Grundstücke werden überwiegend als Koppel genutzt.



Die Stadt verfügt nicht über die finanziellen Mittel zum Ankauf und zur Erschließung der Grundstücke.
Eine Entwicklung des Gebietes in Bauabschnitten ist wegen der Grundstückszuschnitte und des im Bebauungsplan Nr. 3 vorgegebenen städtebaulichen Konzeptes nicht umsetzbar.
Realistisch gesehen ist eine Entwicklung nur über einen längerfristigen Zeitraum und durch gemeinsame Aktivitäten der betroffenen Grundstückseigentümer umsetzbar.

- Flächen westlich der Feldstraße 60 WE /
Die Ausweisung erfolgte als Alternativstandort für die aus der Planung genommenen Siedlungsentwicklungen im Zusammenhang mit der Planung der Ortsumgehung der Bundesstraße 111.
Die Zuwachsfläche wurde zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, und wegen der günstigen Erschließungssituation an der Feldstraße, als geeignete Erweiterungsfläche eingestuft.
Die Fläche besteht aus einer Vielzahl von Grundstücken, die sich überwiegend in Privateigentum, auch von Erbengemeinschaften befinden. Einige wenige Flächen gehören der Stadt Gützkow.

Von den Privateigentümern wurden bisher keine Initiativen zur Entwicklung der Grundstücke unternommen.
Die Flächen werden vornehmlich als Weide genutzt.



Fazit:

Bei der Gegenüberstellung der noch nicht entwickelten Zuwachsflächen wird festgestellt, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 3 Mascowstraße/Feldstraße städtebaulich verträglich in die bestehenden Bebauungsstrukturen eingebunden werden kann und bereits über eine verbindliche Bauleitplanung verfügt.

Demgegenüber sind die Flächen westlich der Feldstraße noch nicht überplant und würden aufgrund der Topographie - mit der Hanglage in Richtung Triftstraße mit Höhenunterschieden von bis zu 10 m - einen höheren Erschließungsaufwand und einen stärkeren Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild nach sich ziehen.

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.

4.3 Kapazitäts- und Flächenbilanz

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der Summation keine zusätzlichen Wohnbauentwicklungsflächen und keine zusätzlichen Wohnkapazitäten ausgewiesen.

Planänderungsgebiet	Wohnbaufläche	Wohnbaukapazitäten
Nr. 1	+ 1,8 ha	+ 18 WE
Nr. 2	- 7,0 ha*	- 60 WE
<hr/>		
6. Änderung Flächennutzungsplan gesamt	- 5,2 ha	- 42 WE

*beinhaltet auch die Maßnahmenflächen

5.0 WESENTLICHE, IN DIE PLANÄNDERUNG EINZUSTELLENDEN BELANGE

5.1 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit den Stellungnahmen zur Planungsanzeige und zur vorgezogenen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB umfassende Hinweise zu den in die Planänderung einzustellenden Belangen des Natur- und Umweltschutzes gegeben, die in der Planaufstellung berücksichtigt werden:

- Landschaftsschutzgebiet
Die Planänderungsgebiete befinden sich nicht in einer nationalen Schutzgebietskulisse.

- Umweltbericht
Die Flächennutzungsplanänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.
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 der geänderten Flächenausweisungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Kultur- und Sachgüter sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.
Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen der Planinhalte der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Die Checkliste für den Umweltbericht wurde mit den Beteiligungsunterlagen nach § 4 (1) BauGB versandt. Die eingegangenen Hinweise wurden in die Umweltprüfung eingestellt. Dem vorgelegten Umweltbericht wurde von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.12.2016 zugestimmt.

Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der Begründung.

- FFH- Vorprüfung
Die Planänderungsgebiete befinden sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.

- Artenschutz

Für die Planänderung Nr. 1 wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 12 durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen in der Kleingartenanlage im Zuge der Umsetzung der Planungen darstellt.

Der Schwerpunkt der Bestandsaufnahmen im Geltungsbereich der Planänderung Nr. 1 lag bei den gebäudebesiedelnden Tierarten, die in den zum Abriss vorgesehenen Lauben mögliche Habitate haben könnten. Auch die Gehölzflächen der Kleingartenanlage, die als Nist- und Nahrungshabitate für besonders und streng geschützte Tierarten fungieren können, wurden im Fachgutachten beurteilt, da durch die Planungen ein Verlust dieser Biotope zu erwarten ist. Die Biotope der Kleingartenanlage sind zudem als Habitate für verschiedene Amphibien- und Reptilienarten prädestiniert.

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.

Für das Planänderungsgebiet Nr. 2 wurde im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes eine Potentialabschätzung auf der Grundlage der vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen. Da entsprechend der Planänderung Nr. 2 auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche verzichtet wird und damit keine Eingriffe in den faunistischen Bestand des Plangeltungsbereiches erfolgen, sind detaillierte Bestandserfassungen nicht erforderlich. An der Bestandssituation wird sich in dem von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Raum keine Änderung ergeben.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 12 (Planänderungsgebiet Nr. 1) 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, erfolgt eine Ablösung von 3.745 Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Öko- Konto „Naturwald Busdorf“ in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland.

- Küsten- und Hochwasserschutz

Das Planänderungsgebiet Nr. 1 liegt auf einem Höhenniveau von rd. 17 m über HN. Es wird daher davon ausgegangen, dass keinerlei Gefährdung für das geplante Wohngebiet vorliegt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 19.12.2016 keine weiteren Hinweise vorgebracht.

5.2 Belange des Verkehrs

Für das Planänderungsgebiet Nr. 1 wurden im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht und ein Erschließungskonzept für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz entwickelt.

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.

Nach Erschließung und Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist dem konkreten Bedarf entsprechend für die Gärten in 2. Reihe ebenfalls die Baurechtschaffung als Wohngebiet vorgesehen.

Gemäß dem Flächendargebot und in Fortführung des Konzeptes zum Bebauungsplan Nr. 12 soll aus den bisher 14 Gärten ebenfalls eine Parzellierung in 9 Grundstücke erfolgen.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass zur Gewährleistung einer ausreichend dimensionierten Erschließung im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 12 eine Verbreiterung der Gebrüder - Kressmann - Straße (Planstraße 1) von derzeit 3,50 m auf 5,55 m erforderlich wird.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden auf der Ostseite der Gebrüder - Kressmann - Straße ein Gehweg in einer Breite von 2,00 m und Längsparkplätze in einer Tiefe von 2,00 m vorgesehen. Diese Baumaßnahmen gehören zum Leistungsumfang des Vorhabenträgers.

Die künftigen Baugrundstücke 5 bis 9 erhalten direkte Zufahrten an die Gebrüder - Kressmann - Straße.

Zur Erschließung der nördlichen Baugrundstücke 1 bis 4 ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße mit Wendeanlage (Planstraße 2) erforderlich.

Aufgrund der geringen Frequentierung wird die Ausbaubreite mit 4,10 m festgelegt.

Die zwischen den Baugrundstücken 6 und 7 sowie in nördlicher Richtung zur Jahnstraße vorhandenen Fußwege werden als Geh- und Radwege ausgebaut.

Der in südlicher Richtung verlaufende Fußweg zur Anbindung angrenzender Kleingärten und Gemeinschaftsflächen bleibt ebenfalls erhalten.

Damit wird die fußläufige Erschließung zu den sich anschließenden Gebieten sichergestellt.

Für die zukünftige Erweiterung in 2. Reihe ist eine Parallelerschließung über die Friedrich - Ludwig - Jahn - Straße geplant. Dadurch werden Durchgangs- und Querverkehre vermieden.

Der Ziel- und Quellverkehr wird auf ein Minimum begrenzt, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Damit wird zur Verringerung und Vermeidung von Kfz-Verkehr beigetragen.

5.3 Medienseitige Erschließung

Für das Planänderungsgebiet Nr. 2 ergeben sich mit Rücknahme der Bauflächenausweisung keine Anforderungen an eine Erschließung.

Für die Teilfläche des Planänderungsgebietes Nr. 1, für die der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt wird, wurden die Träger der Ver- und Entsorgung hinsichtlich des Bestandes abgefragt. Die Erschließung kann durch Erweiterung des in der Gebrüder - Kressmann - Straße vorhandenen Leitungsnetze abgesichert werden.

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 23.11.2016)

„In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich...

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bausträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bausträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Telekommunikationsversorgung wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **E.ON edis AG**

(Stellungnahme vom 16.11.2016)

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre geplanten Änderungen; wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Detaillierte Hinweise entnehmen Sie bitte unseren Stellungnahmen zu den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“.

Eine Versorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des in der Gebrüder - Kressmann - Straße vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig den Leistungsbedarf anzumelden.

Die E.DIS AG hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 12 die Forderung erhoben, dass etwa mittig des Plangebietes eine Vorhaltefläche zur Errichtung einer Trafostation auszuweisen ist.

Dem wurde gefolgt und im Bebauungsplan Nr. 12 eine Fläche von 4 m x 5 m festgesetzt. Für die von der E.DIS AG beanspruchte Fläche ist ein eigenes Grundstück zu bilden und dieses durch den Vorhabenträger an den Versorgungsträger zu übertragen bzw. eine grundbuchliche Sicherung vorzunehmen.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde festgelegt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Planung und Herstellung der Anlagen der Energieversorgung trägt.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Stellungnahme vom 25.11.2016)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. ...

Gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.“

Aus dem mit der Stellungnahme des Versorgungsunternehmens übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich in der Gebrüder - Kressmann - Straße Niederdruckleitungen befinden.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die gaseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**
i. A.

ontras VNG Gastransport GmbH
VNG Gasspeicher GmbH

(Stellungnahme vom 14.12.2016)

„Ihrer aktuellen Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Planänderungsgebiete Nr. 1 und 2, keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS, der VGS und der GasLINE berührt werden.

Wir haben keine Einwände.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

- **Stadtwerke Greifswald**

(Stellungnahme vom 14.11.2016)

„Für die Baumaßnahme erteilen wir Ihnen die Zustimmung unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahmen:

Trinkwasser

Die Standortgenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb der angegebenen Gültigkeitsdauer mit der Baudurchführung begonnen wird.

Leitungsschutzanweisungen und Freistellungsvermerk sind auf der Baustelle zusammen mit den Stellungnahmen und Bestandsplänen vorzuhalten.“

Leitungsbestand des Versorgungsträgers ist in der Gebrüder - Kressmann - Straße vorhanden.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die trinkwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Amt Züssow, Fachbereich Bürgerdienste, hat mit Stellungnahme vom 22.04.2016 mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung über die Hydranten im Stadtgebiet abgesichert werden kann.

5.4 Baugrundverhältnisse

Mit Rücknahme der Bauflächenausweisung für das Planänderungsgebiet Nr. 2 ergeben sich Befindlichkeiten.

Für die Teilfläche des Planänderungsgebietes Nr. 1, für die der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt wird, wurde in Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt.

An 5 Punkten wurden im Bebauungsplangebiet Nr. 12 Rammkernbohrungen bis in eine maximale Endtiefe von 7,00 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Anhand der Untersuchungsergebnisse gibt der Geotechnische Bericht eine Beurteilung zum Baugrund und Gründungsempfehlungen.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht ist eine natürliche Versickerung des Regenwassers aufgrund der vorkommenden Bodenarten nur im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 12 möglich.

Bei einer südlichen Kernbohrung wurden Vor- und Nachschüttsande nicht vorgefunden. Geschiebelehm kommt in mächtigen Bodenlagen vor.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine geplante Kanalisation in das östlich des Plangebietes vorhandene Soll eingeleitet werden.

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baugrundstücken ist das Vorkommen von versickerungsfähigen Böden erneut zu prüfen. Auf der Grundlage der grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen sind entsprechend den konkreten Erfordernissen Mulden, Rigolen, Sickerschächte oder Zisternen vorzusehen.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken aufgrund der Baugrundverhältnisse nachweislich nicht möglich sein, so darf in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Erschließungsplanung anhand einer hydraulischen Berechnung nachgewiesen, dass das östlich des Plangebietes vorhandene Soll das durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Anlage des ausreichend dimensionierten Regenwasserkanals wurde im Städtebaulichen Vertrag verankert.

5.5 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmalpflege

In den Planänderungsgebieten Nr. 1 und Nr. 2 sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 28.01.2016 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand in den Planänderungsgebieten keine Bodendenkmale bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass angesichts der in der Umgebung des Vorhabens vorhandenen Bodendenkmale das Vorhandensein von Bodendenkmalen nahe liegend ist bzw. ernsthaft angenommen werden muss.

Betroffenheiten könnten nur im Planänderungsgebiet Nr. 1 im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes vorliegen.

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen, sind folgende Hinweise zu beachten, die auch in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12 verankert wurden:

„Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der in der Umgebung des Vorhabens vorhandenen Bodendenkmale naheliegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Da jeder Zeit Funde entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.“

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

5.6 Belange des Immissionsschutzes

Mit Rücknahme der Bauflächenausweisung für das Planänderungsgebiet Nr. 2 ergeben sich keine Veränderung am Status Quo. Betroffenheiten sind lediglich für das Planänderungsgebiet Nr. 1 zu betrachten.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Standortes für das Planänderungsgebiet Nr. 1 und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches in alle Himmelsrichtungen durch Wohnbebauung bzw. Kleingärten begrenzt wird.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt ist nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit besitzen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A) und

tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es auch zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Die Gebrüder - Kressmann - Straße fungiert als Wohnanliegerweg und ist mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Der Straßenausbau im Bereich des Plangebietes mit Anlage eines Gehweges und die geplante Erschließung der Bebauung in 2. Reihe über die Friedrich - Ludwig - Jahn- Straße trägt ebenfalls zur Verkehrsberuhigung bei.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 06.12.2016)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BbergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o.g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.“

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 02.01.2017)

„Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Erhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen."

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein Auskunftsersuchen zu beantragen.

Eine entsprechende Verpflichtung wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger fixiert.

- **Forstamt Jägerhof**

(Stellungnahme vom 21.11.2016)

„Seitens der Forstbehörde wird für das o.g. Vorhaben das forstbehördliche Einvernehmen hergestellt.“

Von den geplanten Änderungen innerhalb der Plangebiete 1+2 sind keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Es ergeben sich zudem keine Konflikte hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes nach § 20 LWaldG.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstimmungen gemäß § 4 (1) BauGB vom 10.05.2016 und gemäß § 4 (2) BauGB vom 05.12.2016)

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich der Planung haustechnischer Anlagen (z.B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Ferner sind insbesondere für das Planänderungsgebiet Nr. 2 die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie M-V) einzuhalten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Sachgebiet Verkehrsstelle

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Soll(en) die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30- Zone beschildert

werden, sind die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen sowohl bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass

- o Die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
 - o Eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Stadt Gützkow im Februar 2017

Die Bürgermeisterin



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage der Lage- und Höhenlinien der
Vermessungsplans Mathias-Anlagen (Blatt von 02-2017)



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der beauftragten Nutzung	Art der Vollgeschosse als Mischgeschoss
Grundflächenzahl als Mischgeschoss	Bauweise
WR	1 Bf über 0,6 m, 0,50 m
GRZ 0,4	•