

**Erklärung der Stadt Gützkow
nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB
zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow**

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

Gemäß § 6 (5) Satz 3 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), ist dem Flächennutzungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

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

Das Planänderungsgebiet Nr. 1 umfasst eine Teilfläche aus Flurstück 205/10 in der Flur 5, Gemarkung Gützkow mit einer Gesamtfläche von rd. 1,8 ha. Es handelt es sich um Gärten in 1. und 2. Reihe entlang der Gebrüder-Kressmann-Straße.

Als Planänderungsgebiet Nr. 2 werden die 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. in der Flur 5, Gemarkung Gützkow mit einer Gesamtfläche von rd. 7,0 ha festgelegt. Das Gebiet liegt westlich der Feldstraße und stellt sich zum großen Teil als Weidefläche dar.

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

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1., 3., 4. und 5. Änderung:

Planänderungsgebiet Nr. 1:

- o Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten (29 Gärten)

Planänderungsgebiet Nr. 2:

- o Wohnbaufläche gemäß § 1(1) 1 BauNVO
- o Maßnahmenflächen gemäß § 5 (2) 10 BauGB

Nutzungsarten gemäß der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Planänderungsgebiet Nr. 1:

- o Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

Planänderungsgebiet Nr. 2:

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

Städtebauliche Entwicklungsziele für das Planänderungsgebiet Nr. 1:

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 erfolgte 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 Mindestgrundstücksgößen, 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:

- 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 Biotop 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.

Städtebauliche Entwicklungsziele für das Planänderungsgebiet Nr. 2:

Die Stadt Gützkow hat im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 eine Betrachtung der ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen und die Feststellung des Istzustandes der Grundstücksentwicklung.

Bei der Gegenüberstellung der noch nicht entwickelten Zuwachsflächen wurde festgestellt, dass das noch nicht umgesetzte Bebauungsplangebiet Nr. 3 Maschowstraße/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.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der Summation keine zusätzlichen Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen und die städtischen Wohnkapazitäten um 42 WE reduziert.

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 Planänderung 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 abschließenden Fassung 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 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.

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

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich mit den geplanten Nutzungsartänderungen keine Beeinträchtigungen. Im Planänderungsgebiet Nr. 1 erfolgt mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche an einem durch Vornutzung als Kleingartenanlage geprägten Standort eine städtebauliche Abrundung zu den umgebenden Wohngrundstücken. Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Da in der Stadt Gützkow mittelfristig kein Bedarf an größeren Wohngebieten besteht, wird gemäß der Planinhalte im Planänderungsgebiet Nr. 2 eine Wohnbauentwicklungsfläche mit 60 Wohneinheiten aus der Planung genommen und entsprechend der bestehenden Nutzungen in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Wohnbauflächenausweisung im Planänderungsgebiet Nr. 1 bedingt Verluste von kleingärtnerisch genutzten Flächen, die zum Teil bereits seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet wurden. Das Planänderungsgebiet weist Vegetationsstrukturen und Gebäudebestände auf, die als Lebensraum für besonders geschützte Tierarten fungieren. Den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen wirkungsvoll begegnet werden.

Das Planänderungsgebiet Nr. 2 zeichnet sich durch eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland/Weideland aus. Mit dem Verzicht auf eine Wohnbauflächenausweisung werden die Eingriffe in den Biotopbestand und in die Lebensräume besonders geschützter Tierarten maßgeblich begrenzt.

Schutzgut Boden

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Planänderungsgebiet Nr. 1 bedingt Versiegelungen und funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Der Verzicht auf eine Wohnbauflächenausweisung und die Beibehaltung der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Planänderungsgebiet Nr. 2 sind für das Schutzgut Boden positiv zu werten.

Schutzgut Wasser

Die geplanten Nutzungsarten in den Planänderungsgebieten Nr. 1 und Nr. 2 haben keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Das Grundwasser der Planänderungsgebiete 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 den geplanten Nutzungsarten in den Planänderungsgebieten keine negativen Auswirkungen. Im Planänderungsgebiet Nr. 1 wird sich der aus kleinklimatischer Sicht bedeutsame Vegetationsanteil des geplanten Wohngebietes im Vergleich zu den jetzigen kleingärtnerischen Nutzungen nicht maßgeblich ändern. Im Planänderungsgebiet Nr. 2 wird auf eine Bebauung, die Verluste klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen zur Folge hätte, verzichtet, so dass dieses für das Schutzgut positiv zu werten ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der geplanten Wohnbebauung im Planänderungsgebiet Nr. 1 wird sich der Charakter des Standortes von einer Dauerkleingartenanlage in eine Wohnbaufläche wandeln. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Begrünung des Wohngebietes positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Der Verzicht auf eine Bebauung im Planänderungsgebiet Nr. 2 ist für das Landschaftsbild positiv zu werten. Freie Sichtbeziehungen in den landschaftlich reizvollen Niederungsbereich der Swinow bleiben erhalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind in den Planänderungsgebieten Bodendenkmale anzunehmen. Den Belangen der Denkmalpflege wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt in den Planänderungsgebieten ist durch die kleingärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen begrenzt. Beeinträchtigungen infolge der geänderten Nutzungsarten sind nicht gegeben.

- Im Ergebnis des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass im Planänderungsgebiet Nr. 1 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.

Durch die Nutzungsartänderung im Planänderungsgebiet Nr. 2 ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Befindlichkeiten.

- Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** wurden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklung im Planänderungsgebiet 1 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 Planänderung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bewirkt. Dabei werden die Planungsgrundsätze gemäß des § 1 (5) BauGB umfassend beachtet. Die Realisierung der Investitionen im Planänderungsgebiet 1 dient der zeitnahen Bereitstellung von individuellem Wohnraum für den städtischen Bedarf.

Gützkow im März 2017

Die Bürgermeisterin

