

- Öffentliche Bekanntmachung -

Betr.: **Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow**

Hier: **Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

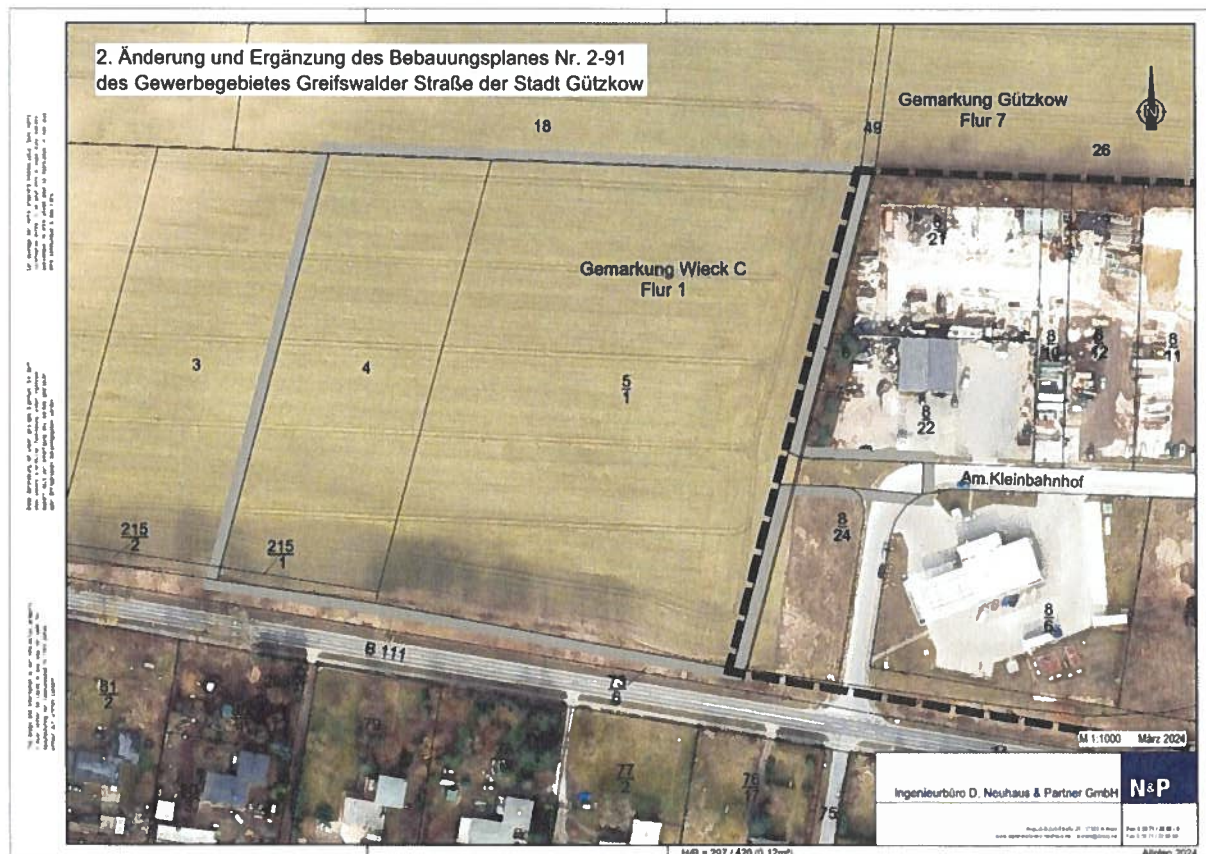
Die Stadtvertretung der Stadt Gützkow hat in der öffentlichen Sitzung am 02.07.2026 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 06-2026 gebilligt.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Stadt	Gutzkow
Gemarkung	Wieck C
Flur	1
Flurstücke	4, 5/1, 215/1 und 8/24 (tw.)

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow beträgt circa 30.585 m².

Aus dem beigelegten Übersichtsplan ist das betroffene Gebiet ersichtlich.



Seit 1993 befindet sich bereits eine Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) am Standort in Gützkow. Nach jetzt 30-jähriger Nutzungsdauer ist die Substanz der Baukörper, die 1968

errichtet wurden, an einigen Gebäuden stark geschädigt. Mängel an Fassaden und Dächern sowie energetische Gesichtspunkte machen eine Ersatzlösung erforderlich.

Neben den baulichen Gesichtspunkten entspricht der jetzige Standort nicht mehr den Anforderungen einer modernen und leistungsfähigen Feuerwehrtechnischen Zentrale. Es bestehen schlechte Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter und es können Ausbildungen, die per Gesetz gefordert werden, nicht in vollem Umfang angeboten und gewährleistet werden.

Im räumlichen Geltungsbereich zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wird ein Neubau der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) vorgenommen. Weiterhin werden die erforderlichen Nebenanlagen und die benötigten Infrastrukturen geschaffen.

Am derzeit vorhandenen Standort ist der Platzbedarf nicht ausreichend, um alle erforderlichen Gesetzesgrundlagen für eine moderne Zentrale zu realisieren.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit den Anlagen beinhaltet folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- **Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen vor:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 15.08.2025 mit Hinweisen zur Einbindung der Flächenbewirtschafter in die Bauleitplanung und auf die ca. 460 m westlich befindliche Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (Wertstoffhof Gützkow)
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 08.09.2025 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden:
 - **Naturschutz** mit Hinweisen zur Biotoptypenkartierung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Landschaftsbildanalyse, Hinweise zum speziellen Artenschutz, gesetzlichen Baumschutz und Alleenschutz

- **Umweltbericht**

Die Begründung einschließlich Umweltbericht und den Anlagen beinhaltet damit folgende Arten umweltbezogener Informationen:

1. **Wesentliche Auswirkungen auf das Klima**

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

2. **Wesentliche Auswirkungen auf den Boden**

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beschränken sich auf Versiegelungen von derzeit unversiegelten Teilflächen im Plangebiet. Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Boden. Durch die Ausweisung des

Baufeldes und der Straßenverkehrsflächen ist eine geplante Neuversiegelung von 24.800 m² der Fläche vorgesehen.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung der Böden wird den Auswirkungen auf das Schutzgut durch Versiegelung eine geringe Erheblichkeit beigemessen.

3. Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

4. Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

5. Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Acker (ACL), Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und Artenarmen Zierrasen (PER).

Informationen zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, Landsäugetern, Reptilien, Amphibien, Käfern, Faltern, Libellen, Fischen, Weichtiere, Meeressäuger, Vögeln sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

VM1 Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB (Bauzeitenregelung)

Fallen die Bauarbeiten in die Brutzeiten der relevanten Vogelarten (hier von Anfang Februar bis Ende August), hat vor Beginn der Bauarbeiten eine Flächenkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person (i. d. R. ÖBB) zu erfolgen. Zu begutachten sind die Vorhabenfläche sowie der angrenzende Acker und die angrenzenden Gehölze im Umfeld von mindestens 30,00 m zur Eingriffsfläche. Bei einer Bauunterbrechung von mehr als 7 Tagen hat eine erneute Kontrolle zu erfolgen. Beim Vorkommen von laufenden Bruten ist artenschutzkonform zu reagieren, z. B. durch Einhaltung einer Baulücke bis zum Abschluss der Brut. Das Vorgehen ist zu protokollieren und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

VM2 Dämmerungs- und Nachtbauverbot

Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktive Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten jahreszeitabhängig auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Während der Winterruhe (01. November bis Ende Februar) kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

VM3 Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen

Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Es sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu installieren. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereiche) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur > 2700 K sind im Außenbereich nur in begründeten Ausnahmefällen zu verwenden. Die Installation hat hier abgewandt zu den Gehölzstrukturen zu erfolgen und das Leuchtmittel unter Beachtung lichtempfindlicher Arten anzupassen.

VM4 Vermeidung von Kollisionen mit spiegelnden / reflektierenden Fassadenflächen

Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Spiegel-/Reflexionsflächen zu vermeiden, sind Fassadenflächen aus spiegel- sowie reflexionsarmen Materialien zu verwenden.

Informationen, dass bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

6. Wesentliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Aus den erfassten Daten zum Bestand von Fauna und Flora im Plangebiet lässt sich keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ableiten. Entsprechend sind erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

7. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass die geplante Neubebauung keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Eine Eingriffsermittlung für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Antennenanlage erfolgt gemäß Realkompensationserlass Landschaftsbild M-V.

8. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Erheblich nachteilige anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

9. Wesentliche Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter

Bei Bodenarbeiten während der Bauphase auftretende Bodendenkmale sind nach den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln.

• Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung 2018 (MLU 2018) mit Hilfe von Flächenäquivalenten.

In der Bilanzierung wird der Umfang der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ermittelt und dargestellt. Es wird verdeutlicht, inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in dem Geltungsbereich im rechnerischen Sinne kompensieren.

Der Kompensationsbedarf wird über eine Ökokonto-Maßnahme in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ gedeckt. Es handelt sich um die Ökokonto-Maßnahme Ökokontierung VG 059 „Extensivlandschaft Annenhof“.

Durch die Einzahlung auf das Ökokonto können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow vollständig kompensiert werden.

• Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten

- Biotoptypenkartierung mit Stand von November 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 26. Januar 2026 mit Angaben zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, Landsäugetern, Reptilien, Amphibien, Käfern, Faltern, Libellen, Fischen, Weichtiere, Meeressäuger, Vögeln sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Infolge der Satzung über die der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow sind unter Berücksichtigung der in den Fachgutachten beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann Einsicht in die Entwurfsunterlagen mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, in die vorgenannten Stellungnahmen, in die Kartierung und in den Fachbeitrag genommen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, Stand Juni 2026, erfolgt durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Züssow unter dem Pfad <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene>

vom 17.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026

Zusätzlich wird der Entwurf der Satzung über die der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2-91 des Gewerbegebietes Greifswalder Straße der Stadt Gützkow im Amt Züssow, Bürgerbüro Gützkow, Zimmer 9, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow während folgender Dienststunden:

Dienstag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Donnerstag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr sowie von 13:00 Uhr – 16:00 Uhr
Freitag von 09:00 Uhr – 12:00 Uhr

während der o. g. Frist öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an j.garbe@amt-zuessow.de übermittelt werden, können bei Bedarf auch auf anderen Weg (zum Beispiel schriftlich vor Ort oder postalisch unter der oben genannten Adresse) eingereicht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Der Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gützkow, den 21.07.2026


J. Dinse
Bürgermeisterin



Bekanntmachungsvermerk:

Datum der öffentlichen Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung im Züssower Amtsblatt
Ausgabe Nr. 08/2026 und im Internet auf www.amt-zuessow.de unter Bekanntmachungen/
Öffentliche Bekanntmachungen (Amt, Gemeinden) am

Amt Züssow

Datum:

Unterschrift: