

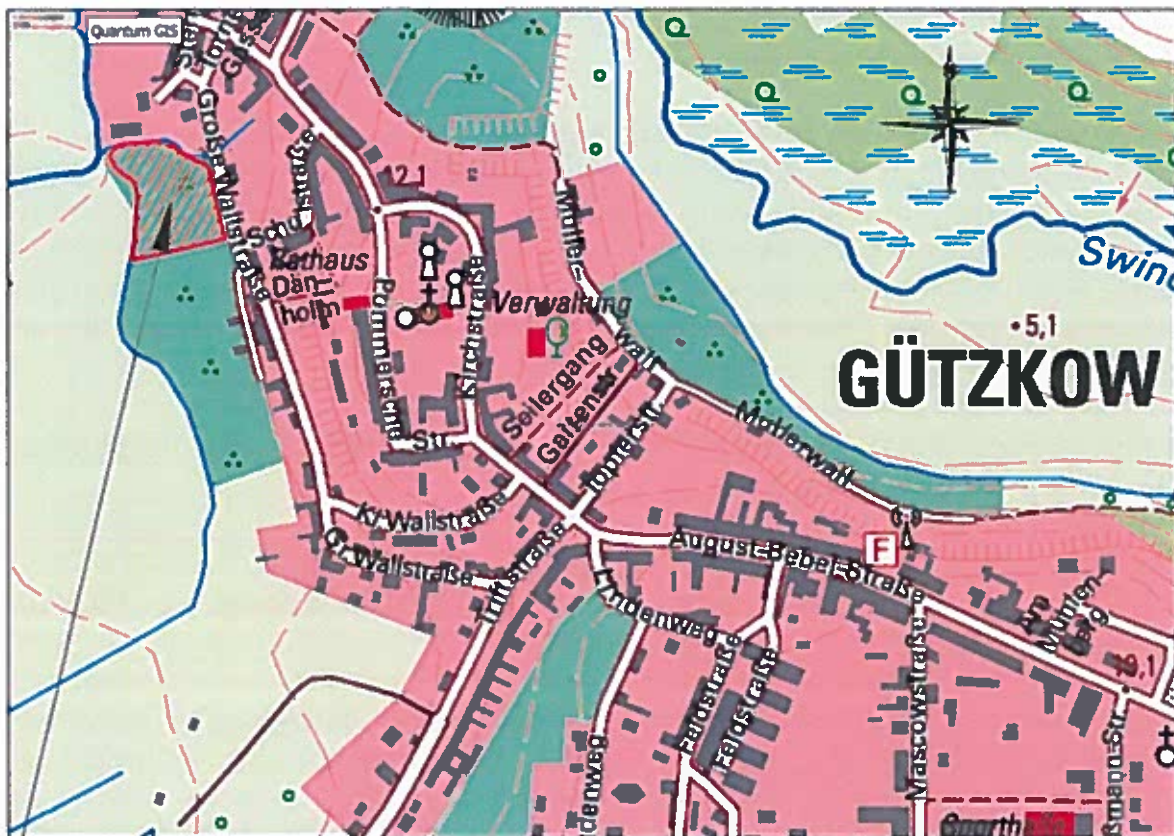
## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“

### 1. Geltungsbereich

Für die in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Fläche hat die Stadtvertretung Gützkow am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“ beschlossen:

Gemarkung	Gützkow
Flur	2
Flurstücke	207, 208, 209, 210, 211/1,211/2, 212, 215 und 216
Fläche:	4.323 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet wird im Norden durch den Swinow-Graben und Wohnbebauung, im Osten durch die Große Wallstraße, im Süden durch Hausgärten und Wohnbebauung sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.



Bebauungsplangebiet Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“ der Stadt Gützkow

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger beabsichtigt die Grundstücke im Plangebiet als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln.

Geplant ist die Bildung von 5 Grundstücken mit jeweils rd. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 5 Wohneinheiten bestimmt. Das Plangebiet kann verkehrs- und medienseitig über die Große Wallstraße erschlossen werden.

## **3. Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 15 wird nach **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - aufgestellt.

Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, die sich unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet anschließt.

Es erfolgt eine Wiedernutzbarmachung von ehemals überwiegend als Hausgärten genutzten Grundstücken. Die Bebauung dient der Verdichtung der innerstädtischen Bebauung.

## **4. Belange des Natur- und Umweltschutzes**

Entsprechend § 13 (3) 1. BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Mit Anwendung des § 13 b BauGB wird auch das Erfordernis des Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

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

Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Swinow- Graben. In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Untere Peene ist der für die geplante Bebauung einzuhaltende Freihaltestreifen abzustimmen.

#### **5. Flächennutzungsplan**

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow sind die betroffenen Grundstücke noch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden. Da der Bebauungsplan Nr. 15 nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow gemäß § 13a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **6. Kostenübernahme**

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

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

#### **7. Betroffenenbeteiligung**

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die betroffene Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beteiligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 (2) 3. BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

#### **8. Bekanntmachung des Beschlusses**

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gützkow, den 25.01.2019

  
Dinsse  
Die Bürgermeisterin



Verfahrensvermerk:

Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im  
„Züssower Amtsblatt“ am 13.02.2019.

