

**Bekanntmachung der Stadt Gützkow
zum Beschluss der Stadtvertretung vom 05.12.2019
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 15
für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“
in der Fassung von 11-2019**

1. Geltungsbereich

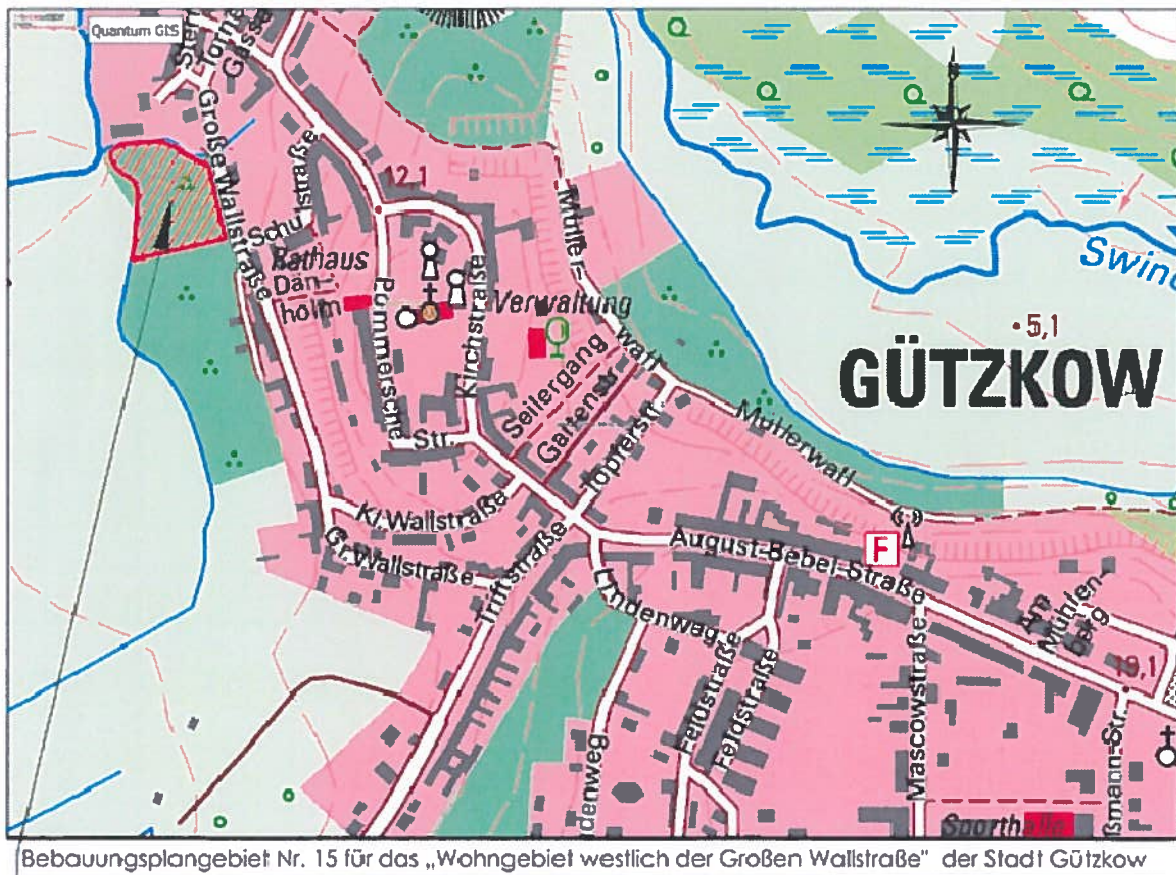
Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Gützkow westlich der Großen Wallstraße.

In den Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Flurstücke einbezogen:

Gemarkung	Gützkow
Flur	2
Flurstücke	207, 208, 209, 210, 211/1, 211/2, 212, 215/1, 215/2 und 216

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 4.355 m².

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.



2.

Die Stadtvertretung Gützkow hat in der Sitzung am 05.12.2019 den Entwurf des

Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Gützkow für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 11-2019 gebilligt.

3.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Gützkow für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“ in der Fassung von 11-2019 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von 06-2019,
- Wasserrechtlichem Fachbeitrag von 07-2019 und
- Geotechnischem Bericht von 07-2019

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 27.01.2020 bis Freitag, den 28.02.2020
(jeweils einschließlich)**

im Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement des Amtes Züssow, Bürgerbüro Gützkow in 17506 Gützkow, Pommersche Str. 27 während folgender Zeiten:

dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes erhalten und Anregungen und Hinweise zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement des Amtes Züssow, Bürgerbüro Gützkow in 17506 Gützkow, Pommersche Str. 27) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Gützkow unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Gützkow unter dem Link *Bekanntmachungen* eingestellt

4.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen, die eine städtebaulich sinnvolle Erschließung einer innerörtlichen Standortreserve bewirken. Mit

Umsetzung der Planung erfolgt die Bereitstellung von stark nachgefragtem individuellem Wohnraum.

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt. Geplant ist die Bildung von 4 Grundstücken mit jeweils mindestens 600 m² Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die Kapazität des Plangebietes wird mit maximal 8 Wohneinheiten bestimmt. Das Plangebiet wird verkehrs- und medienseitig über die Große Wallstraße erschlossen.

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

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. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die 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.

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

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.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen**

artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) 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).

Im gutachterlichen Fazit konnte festgestellt werden, dass bei Durchführung der im Text (Teil B) festgesetzten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen 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.

Im Rahmen eines **Wasserrechtlichen Fachbeitrages** erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen und in nationales Recht umgesetzt worden sind. Als gutachterliches Fazit wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine potenziellen Auswirkungen auf angrenzende Oberflächen- und Grundwasserkörper zu erwarten sind.

Für eine erste Einschätzung der Baugrundverhältnisse wurde eine **Geotechnische Untersuchung** durchgeführt.

5.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Gützkow, den 17.12.2019


J. Dinse
Bürgermeisterin



Verfahrensvermerk:

Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im „Züssower Amtsblatt“ am 15.01.2020.


J. Dinse
Bürgermeisterin

