

# Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Gützkow

## Beschluss der Stadtvertretung Gützkow über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohngebiet Seeblick II"

Für die in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Fläche beschließt die Stadtvertretung Gützkow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“:

1.

### Geltungsbereich

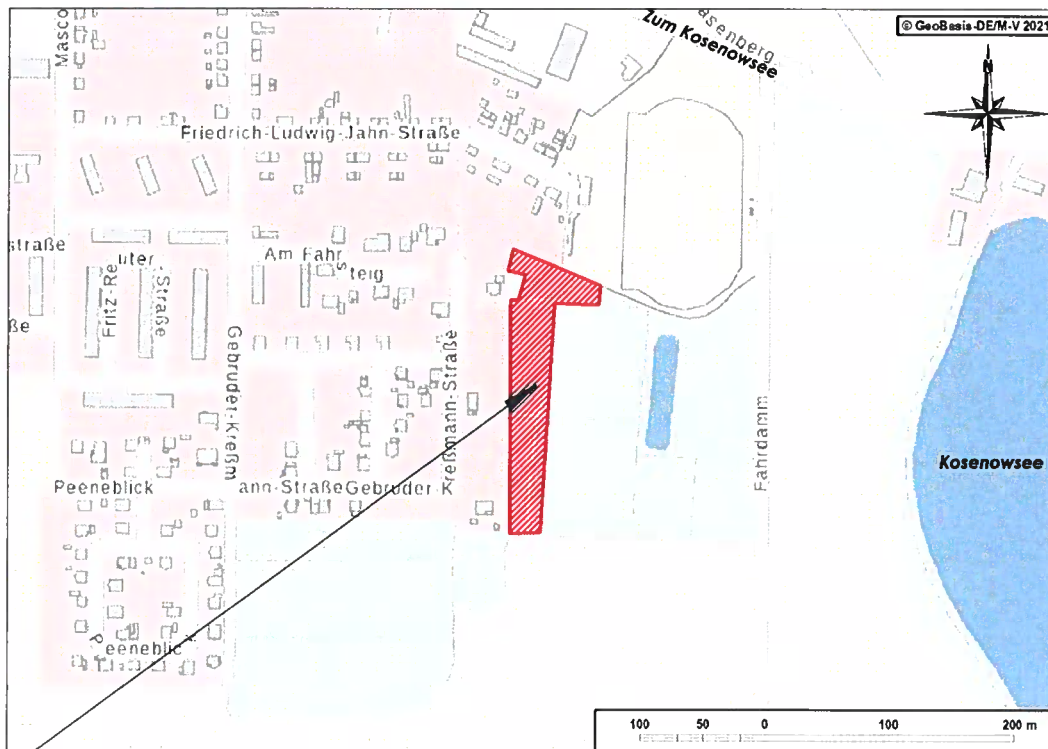
Gemarkung	Gützkow
Flur	5
Flurstück	205/12 teilweise
Fläche:	ca. 1 ha

Es handelt sich um die Flächen der 2. Reihe der Dauerkleingärten östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße.

Begrenzung des Plangebietes:

im Norden	durch Wohnbebauung
im Osten	durch Dauerkleingärten
im Süden	durch Flächen für die Landwirtschaft
im Westen	durch das Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Gützkow "Wohngebiet Seeblick II"  
östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße

### 2.

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Gützkow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wurden im Jahr 2017 die bisher als Kleingartenanlage ausgewiesenen Grundstücke in 1. und 2. Reihe unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO umgewidmet.

Zeitlich parallel zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zunächst für die Grundstücke in 1. Reihe unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ aufgestellt. (rechtskräftig seit 14.06.2017)

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die Plangebietsflächen als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO für 9 Einfamilienhausgrundstücke entwickelt. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist bis auf ein Grundstück bebaut. Das verbliebene Grundstück ist veräußert.

Aufgrund der großen Nachfrage wird derzeit eine Ergänzungsfläche südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 12 als Wohngebiet entwickelt.

(1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12)

Auf der in der Vergangenheit als Veranstaltungsplatz genutzten Fläche ist die Bildung von 3 Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Für die drei Grundstücke liegt bereits eine weit über das Dargebot hinausgehende Anzahl an Anträgen von Ansiedlungswilligen vor.

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Gützkow für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“ ist seit 09.09.2020 rechtskräftig. Derzeit wird mit der Erschließung begonnen. Die 4 ausgewiesenen Baugrundstücke sind bereits veräußert.

Weitere rechtskräftige Bebauungsplangebiete mit Wohnbauangeboten stehen derzeit nicht zur Verfügung. Daher ist absehbar, dass zeitnah im Stadtgebiet nur noch durch Lückenschließungen auf kleinteiligen Verdichtungsflächen in geringem Umfang individuelle Wohnbauangebote unterbreitet werden können.

Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist das Bebauungsplangebiet Nr. 17 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit ist die planerische Grundlage gegeben, dass die bisher als Kleingärten (Nr. 66 bis 71 und 78 bis 85) ausgewiesenen Teilflächen des Flurstückes 205/12 als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt werden können und damit zeitnah für den städtischen Bedarf Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 12 hat bei der Stadt Gützkow einen Kaufantrag für die zur Überplanung vorgesehene Teilfläche des Flurstückes 205/12 und den Antrag zur Befürwortung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 17 gestellt.

Er hat sich bereiterklärt, auf eigene Kosten die planerische und erschließungsseitige Baureifmachung der Grundstücke zu übernehmen, entsprechend den städtischen Vorgaben eine großzügige Grundstücksentwicklung zu berücksichtigen und bezahlbares Bauland bereitzustellen.

Die Stadt Gützkow befürwortet den Antrag des Vorhabenträgers.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Nachfrage ist die Bildung von maximal 9 Grundstücken mit jeweils rd. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant.

Die Stadt Gützkow wird im weiteren Verfahren zur Gewährleistung der Einfügung des Plangebietes in das nähere Umfeld und zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Qualität planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften festlegen, die sich an den

Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 12 orientieren.

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes wird von Süden über die im Rahmen der bereits in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 geplante Erschließungsstraße mit Anbindung an den Fährdamm gesichert.

Die innergebietliche Planstraße wird in der Trasse des derzeitigen Erschließungsweges als Stichstraße mit Wendeanlage an der östlichen Grenze des Plangebietes angelegt.

Die vorhandene Gehweganbindung innerhalb der Kleingartenanlage an die Gebrüder - Kressmann - Straße bleibt erhalten und wird als Geh- und Radweg ausgewiesen.

Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, Freibad usw. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

### **3.**

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht zur Entwicklung eines Wohngebietes geeignet, da dieser bereits durch jahrzehntelange Vornutzungen geprägt ist.

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.

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind die vorkommenden 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).

**4.**

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.

**5.**


Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

**6.**

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Der Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.


Gützkow, den 20.04.2022

  
J. Dinse  
Bürgermeisterin



Verfahrensvermerk:

Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im „Züssower Amtsblatt“ am 11.05.2022.

  
J. Dinse  
Bürgermeisterin

