

STADT GÜTZKOW
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

ZUR

1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12
„Wohngebiet Seeblick“
östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße



VORENTWURFSFASSUNG VON 12-2022

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	3 - 13
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes	3 - 4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 6
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	10 - 11
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	11 - 13
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	14 - 28
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	14 - 23
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14 - 15
2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15 - 16
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	16
2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	16
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16 - 17
2.1.6 Verkehrsflächen	17 - 20
2.1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	20
2.1.8 Grünflächen	20
2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21 - 23
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23 - 25
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	25 - 27
2.4 Hinweise	27 - 28
2.4.1 Denkmalschutz	27
2.4.2 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers	27
2.4.3 Belange des Immissionsschutzes	28
3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG	29
4.0 FLÄCHENBILANZ	30
5.0 EINGRIFFS/- AUSGLEICHSBILANZ	30 - 31
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	31

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T (Ergänzung im Rahmen des Entwurfes, Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung)

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12

Die Stadt Gützkow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 3., 4., 5. und 6. Änderung.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wurden die bisher als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesenen Grundstücke in 1. Reihe, unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Parallel dazu wurde für die Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße aufgestellt, der seit 14.06.2017 rechtskräftig ist. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 9 Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 12. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und bebaut.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland soll eine Ergänzungsfläche südlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 12 als Wohngebiet entwickelt werden. Die Ergänzungsfläche wurde in der Vergangenheit als Veranstaltungsplatz von der angrenzenden Kleingartenanlage genutzt.

Hierzu wurde durch die Stadtvertretung Gützkow am 06.08.2020 die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Der Zuschnitt des beantragten Ergänzungsgebietes ermöglicht die Bildung von 3 Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz soll von Osten über eine Planstraße an den Fährdamm erfolgen.

Über diese Planstraße sollen auch das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ sowie perspektivische Wohnbauentwicklungsflächen in diesem Bereich angebinden werden.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 12 hat sich bereit erklärt, die Wohnbaufläche zu entwickeln. Die für die Überplanung notwendigen Grundstücksflächen wurden vom Vorhabenträger bereits angekauft.

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

Die für die Wohngebietsentwicklung vorgesehenen Grundstücke sind bisher noch als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten und als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB ausgewiesen.

Daher ist es erforderlich, im Rahmen einer 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Wohnbauflächenausweisungen vornehmen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtvertretung Gützkow am 06.08.2020 gefasst.

Die Stadt Gützkow stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehenden Kosten frei.

Dies wird vor Satzungsbeschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

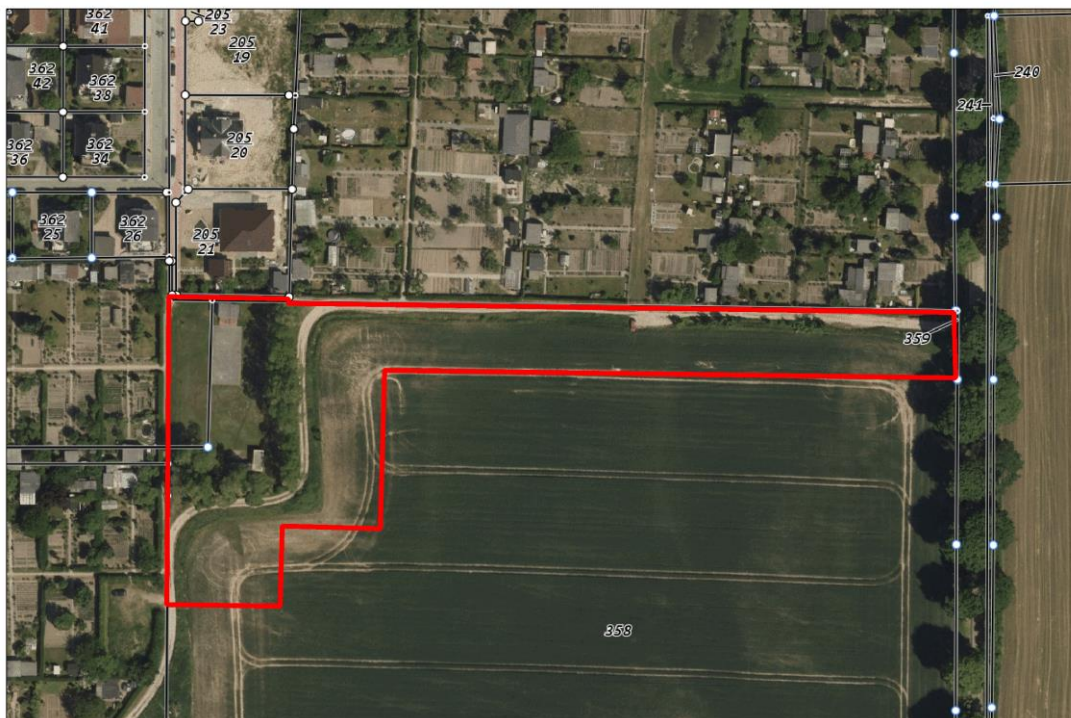
Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Gützkow umfasst Teilflächen der Flurstücke 358 und 361/1 in der Flur 5 der Gemarkung Gützkow mit einer Gesamtfläche von rd. 0.89 ha.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch Wohnbebauung und Kleingärten, im Osten durch den Fährdamm, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch Kleingärten begrenzt.

Der überwiegende Teil der beanspruchten Teilflächen der Flurstücke 358 und 361/1 wurden ehemals als Veranstaltungsplatz der Kleingartenanlage genutzt. Für die Anlage der Planstraße werden weitere Teilflächen des Flurstückes 358 in Anspruch genommen, die bisher überwiegend als Feldweg von den Anliegern genutzt werden.

Die noch unvermessene Teilfläche aus Flurstück 361/1 und das Flurstück 358 wurden vom Vorhabenträger gekauft.



Zustand der Plangebietsflächen

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein Veranstaltungsplatz, der von der angrenzenden Kleingartenanlage genutzt wurde. Dieser ist mit gepflegten Rasenflächen begrünt und weist randseitig kompakte Gehölzbestände mit Robinien auf. Ein Gebäude und eine Veranstaltungsbühne, die zu Lagerzwecken genutzt wird, stellen die alleinigen baulichen Anlagen auf dem Veranstaltungsplatz dar.

Einzelne Bäume innerhalb des Gehölzbestandes weisen teilweise Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und sind demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Entlang der westlichen Grenze des Veranstaltungsplatzes führt ein befestigter Gehweg, der in die Gebrüder-Kressmann-Straße mündet.

Foto 1: Veranstaltungsplatz mit gepflegten Rasenflächen und Gehölzbeständen mit Robinien in den Randbereichen



Von dem östlich des Plangebietes gelegenen Fährdamm führt ein unbefestigter Feldweg in westlicher Richtung. Der Fährdamm ist von einer Allee mit Ahornbäumen gesäumt, die in den Geltungsbereich des Plangebietes hineinreichen. Die Allee ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Belange des Alleenschutzes sind in die Planung einzustellen.

Der Feldweg wird in Richtung der Kleingartenanlage von Zäunen oder Heckenpflanzungen mit vorgelagerten gepflegten Rasenvegetationen begrenzt. Südlich des Feldweges schließen ackerbaulich genutzte Flächen an. Zwischen Feldweg und Acker befinden sich Gehölzbestände sowie ruderales Staudenfluren, die wichtige biotopverbindende Strukturen in dem von Ackerbau geprägten Naturraum darstellen.



Foto 2: Ein unbefestigter Weg führt vom Fährdamm in westlicher Richtung. Der Weg wird entlang des Ackers von einzelner Gehölzaufwuchs und ruderalen Vegetationen begrenzt. Nördlich schließt eine Kleingartenanlage mit Hecken und Zaananlagen an.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Gützkow fungiert als Grundzentrum und ist dem Oberzentrum Greifswald zugeordnet.
Folgende Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planänderung Beachtung:
*„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)
Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.“*
(Pkt. 4.1 (3) und (7) LEP M-V)

Bei der Auswahl des Plangebietes als Wohnbaufläche auf einer zentrumsnahen Umstrukturierungsfläche wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 03.11.2020 mitgeteilt, dass aufgrund der Lage und der Vornutzung des Standortes die Ziele der Raumordnung einer Entwicklung als Wohnbaufläche grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Es wurde empfohlen, die Planungsfläche erst im Rahmen einer größeren Baulandausweisung, zum Beispiel bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung von benachbarten Flächen, städtebaulich wirtschaftlich einzubinden. Dieser Empfehlung wird mit Ausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 „Wohngebiet Seeblick II“ gefolgt.

Perspektivisch sollen weitere Wohnbauentwicklungsflächen in diesem Bereich angebunden werden.

- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind folgende Vorschriften zum Umweltschutz in die Planung einzustellen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Betroffen sind die Flächen zur Anlage der Planstraße zwischen den Wohngrundstücken bis zum Anschluss an den Fährdamm.

Grundsätzlich entspricht die Ausweisung der Wohnbauflächen dem Programmsatz 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP).

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen kann wie folgt begründet werden:

- Die Anlage der Planstraße zur Erschließung der Baugrundstücke ist alternativlos.

Die Trasse der Planstraße wird bereits seit Jahrzehnten als Zufahrt zu den Kleingärten nördlich der Planstraße und weiterführend westlich des Plangebietes genutzt.

Von Westen über die Gebrüder - Kressmann - Straße ist eine Anbindung des Plangebietes nicht möglich.

In südlicher Verlängerung der Gebrüder - Kressmann - Straße steht lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 2 m zur Nutzung als Gehweg zur Verfügung.

Die Anlage der Planstraße mit Anbindung an den Fährdamm ist daher unabdingbar für die Erschließung des Wohngebietes.

Zeitlich parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Wohngebiet Seeblick II“. Für die bisher als Kleingartenanlage genutzten Grundstücke in 2. Reihe unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Gebrüder - Kressmann - Straße anschließend, erfolgte im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO. Die im Bebauungsplangebiet Nr. 17 geplanten 9 Baugrundstücke sollen ebenfalls von Osten über den Fährdamm und die Planstraße erschlossen werden.

Langfristig ist eine Ausweisung von weiteren Wohnbauentwicklungsflächen südlich der Planstraße vorgesehen.

Damit wird die Planstraße effektiv in die städtische Infrastruktur eingebunden.

Fußläufige Anbindungen an die Gebrüder - Kressmann-Straße werden sowohl über die Gebiete der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 als auch des Bebauungsplanes Nr. 17 festgesetzt.

- Die Inanspruchnahme der bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Eingriffe werden ausgeglichen.

Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung werden der entsprechend den Vorschriften notwendige Umfang für den Straßenausbau festgelegt und die Auswirkungen der Anlage der Planstraße auf die umliegenden Wohngebietsentwicklungen und auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird neben den Beschreibungen der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Schutzgut Boden auch auf das Schutzgut Fläche eingegangen. Hier wird die Fläche als unvermehrbares Ressource bewertet und der sich daraus ergebende sparsame Umgang mit dem Schutzgut diskutiert. Die Flächenversiegelung bleibt auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Baulich nicht beanspruchte Flächen werden mit Gehölzpflanzungen und natürlich gestalteten Freiflächen begrünt sowie als Flächen für CEF- Maßnahmen entwickelt.

In der Bilanzierung des Eingriffs werden Maßnahmen zur adäquaten Kompensation des Verlustes an Natur und Landschaft festgesetzt.

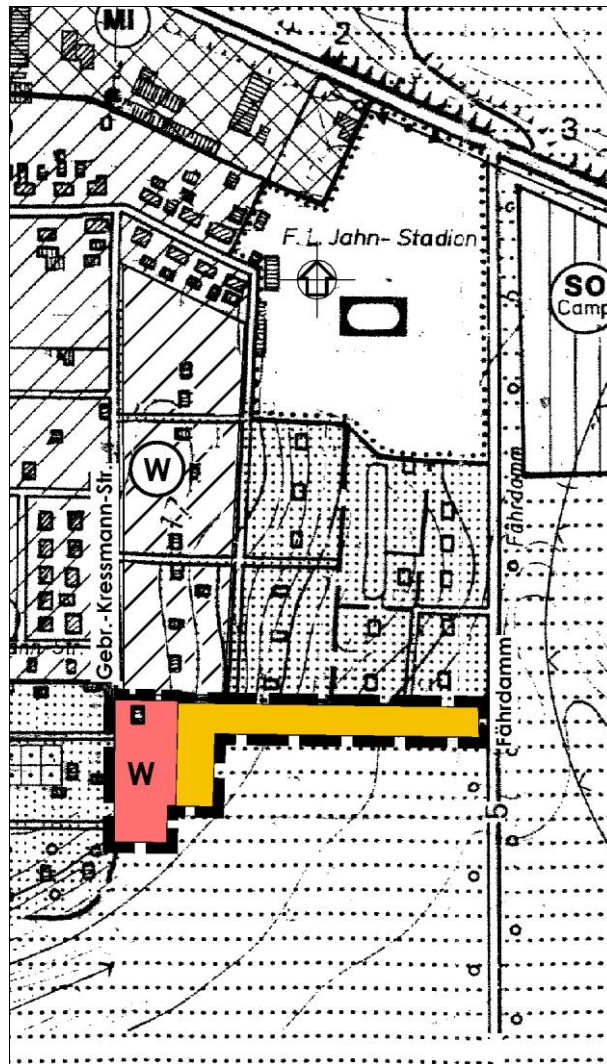
- Die Stadt Gützkow liegt gemäß Punkt 3.1.3 (5) RREP VP in einem Tourismuseentwicklungsraum.
Gemäß der Grundkarte zum RREP VP sind die Flächen entlang des Peenestroms bis angrenzend an den Kosenowsee als Tourismuseentwicklungsraum einbezogen.
Durch die Ausweisungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind keine negativen Einflüsse auf den Tourismuseentwicklungsraum zu befürchten.
- Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow i.d.F. der 1., 3., 4., 5. und 6. Änderung sind die Plangebietsflächen als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden. Daher wird im Parallelverfahren eine 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.



Auszug aus der 8. Änderung des
Flächennutzungsplanes

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), durchgeführt. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

- TEIL 2

Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Bebauungsplanergänzung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der geänderten Flächenausweisungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Es wurde eine Checkliste erstellt, in der für die Schutzgüter entsprechend der standörtlichen Situation und den Befindlichkeiten der Untersuchungsrahmen festgelegt wurde. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Fläche und Landschaftsbild sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. Die Checkliste für die Umweltprüfung wird mit den Beteiligungsunterlagen nach § 4 Abs. 1 BauGB versandt. Die eingehenden Hinweise werden in die Umweltprüfung eingestellt.

Entlang des Fährdamms befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee mit Ahornbeständen.

Die Bäume reichen mit den Kronen in den Geltungsbereich hinein bzw. befinden sich im geplanten Zufahrtsbereich. Die Belange des Alleenschutzes sind in die Planung einzustellen. Die Fällung eines Baumes der Allee ist unvermeidbar, so dass eine Befreiung vom Alleenschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Sich aus der Fällung ergebende Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich der Planung umgesetzt werden.

In den Randbereichen des Veranstaltungsortes befindet sich Gehölzbestand mit Robinien. Einzelne Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Fällungen von Einzelbäumen sind zum Zwecke der Erschließung der Wohngrundstücke unvermeidbar und erfordern eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Die für die Fällungen erforderlichen Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich der Planung umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau von rd. 17,0 m über NHN. Es wird daher davon ausgegangen, dass keinerlei Gefährdung für das geplante Wohngebiet vorliegt.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Konfliktplan
Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Biotopbestand sowie Verluste von Bodenfunktionen werden ermittelt und sich daraus ergebende Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen.
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Darin wurde untersucht, 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).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Fachgutachten benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann. Die CEF-Maßnahmen können im Plangeltungsbereich umgesetzt werden und beinhalten die Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien sowie von Ersatzbrut- und Nahrungshabitaten für Vogelarten des Halboffenlandes.

- Verkehrstechnische Untersuchung
Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklungen auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird in die Entwurfsfassung eingestellt.

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung Gützkow hat am **06.08.2020** den **Beschluss zur Aufstellung** der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das „Wohngebiet Seeblick“ gefasst und im „Züssower Amtsblatt“ am 09.09.2020 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom 10.09.2020 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger wurde ein **Vorentwurf mit Stand von 12-2022**, bestehend aus Plan, Begründung, Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt.
- Die Vorentwurfsunterlagen von 12-2022 werden der Stadtvertretung Gützkow zur Beschlussfassung über die Befürwortung und die Offenlage vorgelegt.
- Im Anschluss werden die Vorentwurfsunterlagen von 12-2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den für das Bebauungsplangebiet Nr. 12 festgesetzten Planungszielen wird für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO werden

1. Wohngebäude und
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zugelassen.

Geplant ist die Bildung von 3 Baugrundstücken zur Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude.

Laut § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist lediglich eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung, z. B. in Form einer kleinen privaten Einrichtung (Tagesmutter), denkbar.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

In Reinen Wohngebieten können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von

1. Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen werden.

Diese Ausnahmen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Wohnumfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Stadtgebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes soll verzichtet werden, da nordwestlich des Plangebietes in der Maschowstraße ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, der mitgenutzt werden kann. Nordöstlich des Plangebietes liegt der städtische Sportplatz.

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* wird mit 0,3 festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

Es wird ein Vollgeschoss (*l*) zugelassen.

In Verbindung mit den zulässigen Dachformen und Dachneigungen ist der Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der Eingeschossigkeit zulässig.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss wurde entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung in das gewachsene Stadtgefüge getroffen.

2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die *offene Bauweise (o)* gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Zugelassene Hausform sind Einzelhäuser.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkungen aufgrund des Gehölzschutzes sind durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu beachten.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 1.000 m² festgesetzt.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung des weitestgehenden Erhaltes der kompakten Gehölzbestände mit Robinien, welche die Grundstücksaufteilung und den Anschluss an die Planstraße vorgeben.

Die Festsetzung wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur zulässigen Anzahl von 1 Wohnung je Wohngebäude untersetzt.

2.1.4 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann. Zudem sind Tiefgaragen nicht ortstypisch und werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Reinen Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zulässig sind.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude wird maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential des Plangebietes an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke sowie zur vorgeschriebenen Bauweise mit Einzelhäusern untersetzen diese Planungsabsicht.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen somit die Realisierung von maximal 3 Wohneinheiten im Plangebiet.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Straßenverkehr

Eine straßenseitige Anbindung des Ergänzungsgebietes

- von Norden über die Gebrüder - Kressmann - Straße ist nicht möglich, da als öffentliche Verkehrsfläche nur ein 2 m breiter Gehweg zur Verfügung steht.
- von Westen durch die Kleingartenanlage ist aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der notwendigen Wegebreiten nicht möglich. Außerdem würde die Querung der Kleingartenanlage durch eine öffentliche Straße den Erholungscharakter des Gebietes beeinträchtigen.

Daher wird das Ergänzungsgebiet von Osten über den Fährdamm und die Trasse des südlich der Kleingartenanlage verlaufenden Feldweges erschlossen.



Hierzu ist die Anlage einer **Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche** geplant. Der Feldweg verläuft im Mittelteil durch eine Senke und steigt in Richtung des Ergänzungsgebietes an.

Im Rahmen einer Geländeregulierung ist ein Höhenausgleich erforderlich, um das Straßennivellament unter Beachtung der Vorschriften herstellen zu können. Das Gelände innerhalb der Senke ist anzufüllen und an die nördlich angrenzenden Kleingärten anzugleichen. Deshalb wird die Planstraße in einem Abstand von rd. 10 m zur Kleingartenanlage angelegt.

Als Straßenquerschnitt wird eine Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw) mit begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,20 m und Bankett für die Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung vorgesehen. Südlich schließt ein 2,00 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen an.

Die Befestigung der Planstraße wird vom Fährdamm bis zur südöstlichen Grenze des Plangebietes geführt und schließt mit einer Wendeanlage mit dem vorgeschriebenen Durchmesser von 22 m ab.

Davon unabhängig bleibt der vorhandene Feldweg südlich des Ergänzungsgebietes entlang der Kleingartenanlage weiter nutzbar.

Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Plangebiet befinden sich kompakte Gehölzbestände mit Robinien. Um den Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten, wurden Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Die Baugrundstücke 1 und 2 sind über den örtlich festgesetzten gemeinsamen Einfahrtsbereich von der Planstraße zu erschließen, um den zu fällenden Baumbestand zu minimieren. Die Zufahrt für Baugrundstück 3 konnte außerhalb der Gehölzschutzflächen eingeordnet werden.

Die Bereiche außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche wurden als Bereiche ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Der Aufwand für die verkehrliche Erschließung bei ausschließlicher Nutzung für die künftigen Bewohner des Ergänzungsgebietes wäre unverhältnismäßig.

Daher wird vorgesehen, dass weitere Quell- und Zielverkehre künftig über die Planstraße abgewickelt werden sollen. Hierzu gehören:

- Pächter der Kleingärten südwestlich des Ergänzungsgebietes
- Pächter der Kleingärten nördlich der Planstraße

Zu diesem Zweck werden von der Planstraße zwei Zu- bzw. Abfahrten zu den Kleingärten angelegt.

Die westliche Zu- bzw. Abfahrt wird gleichzeitig für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 mit 9 Wohngrundstücken ausgewiesen.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 von Norden über die Friedrich - Ludwig - Jahn - Straße geplant.

Mit der nunmehr vorgesehenen Erschließung über die Planstraße wird der innerörtliche Verkehr insbesondere im Bereich der sanierungsbedürftigen Friedrich - Ludwig - Jahn - Straße entlastet.

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Gützkow festgelegt, dass die im ursprünglichen Flächennutzungsplan großflächig ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen westlich der Feldstraße mit rd. 60 WE aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Flächen aus der Planung genommen werden.

Zur Befriedigung des kurzfristigen Bedarfes an Wohnbauflächen wurden die Bebauungsplangebiete Nr. 12 und Nr. 17 mit 18 WE als Wohnbauentwicklungsflächen einbezogen.

Anderweitige Baulandreserven stehen im Stadtgebiet nur noch in Form von kleinteiligen Lückenschließungen zur Verfügung.

Aus diesem Grund wird perspektivisch eine Erweiterung der Wohnbauflächen südlich des Plangebietes angedacht.

Dabei handelt es sich um Flächen mit einer Hangneigung in Richtung Kosenowsee, die für künftige Bauherrn einen sehr attraktiven Standort darstellen.

Der Fährdamm ist sanierungsbedürftig.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee wurde zunächst der Ausbau der Straßenanbindung *Zum Kosenowsee/Fährdamm saniert.*

Im Rahmen der Errichtung der Planstraße ist eine Fortführung der Sanierung des Fährdamms bis auf Höhe der Anbindung der Planstraße notwendig.

Es wird jedoch klargestellt, dass die Sanierung des *Fährdamms* nicht aus den Planvorhaben für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 und des Bebauungsplangebietes Nr. 17 resultiert.

Ruhender Verkehr

Nördlich der Planstraße werden **6 öffentliche Parkplätze** angelegt, die von den Besuchern des Wohngebietes und von den Kleingärtnern genutzt werden können.

Flächen für den ruhenden Verkehr der Baugrundstücke sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Fußläufige Erschließung

Entlang der westlichen Grenze des Ergänzungsgebietes wird ein **öffentlicher Gehweg** vorgesehen. So bleibt auch künftig für die Fußgänger, insbesondere für die Kleingärtner, die Durchlässigkeit in Verbindung zur Gebrüder - Kressmann - Straße erhalten.

Entlang der künftigen Planstraße wird ein begleitender Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgewiesen.

Im Rahmen einer **Verkehrstechnischen Untersuchung** werden die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklungen auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht. Die Verkehrstechnische Untersuchung wird in die Entwurfsfassung eingestellt.

2.1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze der Baugrundstücke 1 und 2 sowie zwischen den Baugrundstücken 2 und 3 sind kompakte Gehölzbestände mit Robinien vorhanden. Entsprechend der Vermessung der Baumstandorte einschließlich der Kronentraufen wurden zusätzlich die annehmbaren Wurzelbereiche dargestellt.

Die Baugrenzen wurden außerhalb der Gehölzschutzflächen eingeordnet.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die aus Gründen des Gehölzschutzes von Bebauungen freizuhalten sind, werden nichtüberdachte Stellplätze, Nebengebäude, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nördlich der geplanten Stellplätze für Pkw sowie südlich der Planstraße werden **öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün** vorgesehen. Die Grünflächen sind mit artenreichem Zierrasen der Regelsaatgutmischung Gebrauchsrasen - Kräuterrasen (RSM 2.4) anzulegen.

Östlich der Planstraße ist eine größere Freifläche als **öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünraum** anzulegen, von der aus sich freie Sichtbeziehungen in Richtung des baumbestandenen Fährdamms und zum Kosenowsee ergeben. Aus diesem Grund ist der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünraum ausgewiesene Bereich nicht mit Gehölzanpflanzungen zu versehen. Die Begrünung ist mit einer mehrjährigen Wiesensaatgutmischung vorzunehmen, so dass sich eine artenreiche und blühreiche extensiv zu pflegende Wiese entwickeln kann. Die Mahd der Wiese ist entsprechend dem vorgefundenen und gewünschten Arteninventar anzupassen. Die Freifläche soll als erholsamer Aufenthaltsort dienen und zu diesem Zwecke mit Sitzmobiliar und weiteren funktionalen Anlagen ausgestattet werden.

2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie die naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Im Plangebiet befindet sich im Bereich des geplanten Wohngebietes Baumbestand an Robinien. Zum Schutz der Bäume wurden die Baugrenzen außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zzgl. 1,50 m) festgelegt. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind weitere Maßnahmen des Baumschutzes notwendig.

Die unmittelbar angrenzend an das Plangebiet entlang des Fährdamms zu erhaltenden Bäume einer gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee wurden in die zeichnerische Darstellung und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, um den besonderen Belangen des Alleenschutzes Rechnung zu tragen. Auch hier gilt es, Schädigungen und Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestandes auszuschließen und den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Qualität des Wohngebietes wird maßgeblich durch das Verhältnis zwischen versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie den Charakter der begrünter Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücken mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten sind. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Auf textliche Vorgaben zu den Standorten der Pflanzungen wird verzichtet, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen.

Südlich der Planstraße sind auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Es ist eine Baumart folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Amerikanische Stadtlinde

Die Baumstandorte können bei Erfordernis um maximal 2 m verschoben werden, jedoch muss die Anzahl der Baumpflanzungen eingehalten werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die aufgrund der Fällung gesetzlich geschützter Bäume erforderlich werden. Mit dieser Baumreihe soll der von ackerbaulichen Bewirtschaftungen gekennzeichnete Raum eine klare Abgrenzung zum städtisch genutzten Raum erhalten.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

Die zur Pflanzung vorgeschlagenen Baumarten zeichnen sich durch einen besonderen Kronenhabitus aus, der mittels einer fachgerechten Pflege zu erhalten ist. Einkürzungen und Kappungen der Baumkronen sind nicht zulässig und machen einen Ersatz des so geschädigten Baumes erforderlich.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit sollen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für das Plangebiet Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen werden.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung an der Gebrüder - Kressmann - Straße vorgeprägt ist.

Bei der Festsetzung der Gestaltungsvorschriften wurde an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 angeknüpft und Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die eine städtebauliche Aufwertung und eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Stadtbild gewährleisten.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen eine positive Weiterentwicklung des Stadtbildes gewährleisten und den künftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung bieten.

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung.

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude werden Putz, Verblendmauerwerk, Glaskonstruktionen und Verbretterungen für untergeordnete Flächen zugelassen. Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung sind typisch für die Wohnbebauung im Bereich der Gebrüder - Kressmann - Straße. Sie bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen. Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Reglementierungen für Carports und Nebengebäude sollen nicht erfolgen, da es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung sollen Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen zwischen 32° und 45° zugelassen werden. Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur Hartbedachung, Glaskonstruktionen und Technik für erneuerbare Energien zulässig.

Mit den Regelungen zur Dachgestaltung i. V. m. der festgesetzten Eingeschossigkeit möchte die Stadt die Einfügung der geplanten Bebauung in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sicherstellen.

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen nicht zugelassen werden, da es sich nicht um für diesen Stadtteil typische Eindeckungsarten handelt und des Weiteren bei Rohreindeckung an die Löschwasserversorgung erhöhte Anforderungen zu stellen wären.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Festsetzungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten begrenzt. Die Regelungen sollen den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes betonen.

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Gestaltungssatzung der Stadt Gützkow über die Anordnung von Satellitenanlagen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V, rechtskräftig seit 15.10.2009, anzuwenden.

Die für das Plangebiet zutreffenden Regelungen sind in „§ 2 Anordnung Satellitenanlagen“, Anstrich 1 - 3 definiert:

- *„Satellitenanlagen dürfen nicht an der straßenseitigen Fassade von Gebäuden montiert werden.*
- *Satellitenanlagen dürfen nicht an der straßenseitigen Dachfront von Gebäuden montiert werden.*
- *Satellitenanlagen dürfen nicht in Vorgärten aufgestellt werden.“*

Die Zulassung von Satellitenanlagen ist Bestandteil der Informationsfreiheit.

Die Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein **Fachgutachten mit Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht.

Die Bestandsaufnahmen und Abschätzung eines potenziellen Vorkommens geschützter Arten auf der Grundlage vorgefundener Habitatstrukturen erfolgte in den Monaten Oktober und November des Jahres 2022.

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.

Der ruderale Saumbereich entlang des Feldweges sowie der Weg selbst stellen ein potenzielles Habitat für **Reptilien** dar. Aufgrund der Größe und Ausstattung der Habitate und der nahen Ortslage kann jedoch nur von einem sporadischen Vorkommen geschützter Reptilienarten ausgegangen werden.

Ein Kleingewässer südlich des nahegelegenen Sportplatzes stellt sich als potenzielles Laichgewässer für **Amphibien** dar. Als terrestrisches Teilhabitat wird häufig das nähere Umfeld zum Gewässer genutzt, so dass eine Frequentierung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Vorkommen von Kammmolch und Laubfrosch sind möglich.

Auswirkungen auf die Populationen, insbesondere durch eine Zerschneidung der Lebensräume infolge der Anlage der Erschließungsstraße, sind nicht zu erwarten.

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen. Die kurzrasige Festwiese wird vor allem von Amsel, Star und Bachstelze zur Nahrungssuche genutzt. Im Bereich des Wegrandes sind Offen- und Halboffenlandarten, wie Bluthänfling und Stieglitz zu erwarten. In den vereinzelt Gehölzbeständen können verschiedene Meisenarten, Buchfink und Mönchsgrasmücke vorkommen.

Bei den Begehungen konnten mit Ausnahme eines Nischenbrüternistplatzes in einem offenen Dachkasten keine Besiedlungshinweise von Vögeln festgestellt werden. Auch die Bäume im Bereich des Veranstaltungsortes weisen keine geeigneten Höhlungen und Freibrüternester auf. In den randseitigen Hecken sind jedoch Nistplätze von Vögeln nicht auszuschließen, konnten jedoch aufgrund der Belaubung nicht eindeutig nachgewiesen werden. Auch eine Besiedlung der ruderalen Vegetationen entlang des Feldweges ist möglich, aber aufgrund der geringen Breite nicht sehr wahrscheinlich. Möglich ist z.B. ein bodennaher Brutplatz der Goldammer.

Auf dem südlich des Feldweges anschließenden Acker ist ein Vorkommen der Feldlerche möglich. Da nur ein geringer Anteil des Ackers umgenutzt wird, sind Auswirkungen auf die Populationen der Feldlerche nicht wahrscheinlich. Zudem ist die zusätzliche Störwirkung durch die geplante Erschließungsstraße auch in Betracht der derzeitigen Nutzung des Feldweges durch die Kleingärtner als gering zu bewerten.

Im Plangebiet wurden keine Besiedlungsspuren von **Fledermäusen** festgestellt. Die Gehölze weisen keine Höhlungen auf, die als Quartiere geeignet wären. Auch an den Gebäuden befinden sich nur wenige Besiedlungsmöglichkeiten, z.B. als Tagesquartiere für Fledermäuse.

Das Plangebiet stellt sich insbesondere aufgrund des Gehölzbestandes als geeignetes Jagdhabitat dar. Jedoch handelt es sich um nicht sehr insektenreiche Biotope, so dass nur einzelne Tiere und in M-V häufig anzutreffende Arten erwartet werden. Dies sind die Fledermausarten Zwerg-, Mücken- und Breitflügel-Fledermaus. Aufgrund der geringen Größe und vergleichsweise intensiven Pflege der Freiflächen sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Biotopverlust zu erwarten. Als intensiv genutzte Jagdhabitats für Fledermäuse sind das Kleingewässer südlich des Sportplatzes und der Kosenowsee zu benennen. Aus diesem Grunde sind Beeinträchtigungen der Jagdhabitats durch Lichtemissionen zu vermeiden.

Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind bauzeitliche Regelungen zur Rodung von Gehölzen und zu Gebäudeabbrüchen sowie Amphibien- und Reptilienschutzmaßnahmen festzulegen. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen zudem die Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen sowie die Minimierung von Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen im Wohngebiet und entlang der Planstraße.

Zur Kompensation der Habitatverluste sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) umzusetzen. Vorgesehen sind die extensive Bewirtschaftung eines 10 m breiten Randstreifens nördlich der Planstraße sowie die Einordnung von Steinschüttungen und Baumstammabschnitten zur Schaffung von Ersatz-Reptilienhabitaten (CEF 1). Auf dem Randstreifen ist zudem die Pflanzung von heimischen Gebüschern und Laubbäumen geplant, um Ersatz- und Nahrungshabitats für Halbaffenarten anzubieten (CEF 2).

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens vorhandenen Bodendenkmale das Vorhandensein von Bodendenkmalen nahe liegend ist bzw. ernsthaft angenommen werden muss.

Da jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, wurden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 1 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der Durchführung der Vorhaben zu beachten sind.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden werden aufgezeigt.

2.4.2 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers

Grundsätzlich hat die Ableitung des Oberflächenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

In Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen für das nördlich anschließende Bebauungsplangebiet Nr. 12 wurde eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat aufgezeigt, dass im südlichen Bereich, angrenzend an das Ergänzungsgebiet, Geschiebelehm in mächtigen Bodenlagen angetroffen wurde, der eine natürliche Versickerung des Regenwassers nicht ermöglicht.

Daher ist im Zuge von Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baugrundstücken das Vorkommen von versickerungsfähigen Böden erneut zu prüfen und entsprechend den konkreten Erfordernissen sind Mulden, Rigolen, Sickerschächte oder Zisternen vorzusehen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Sammlung und Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers mit erlaubnispflichtiger Einleitung in den südlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter vorgesehen.

2.4.3 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Standortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches im Norden durch Wohnbebauung und Kleingärten, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch Kleingärten begrenzt wird.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt ist nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit besitzen.

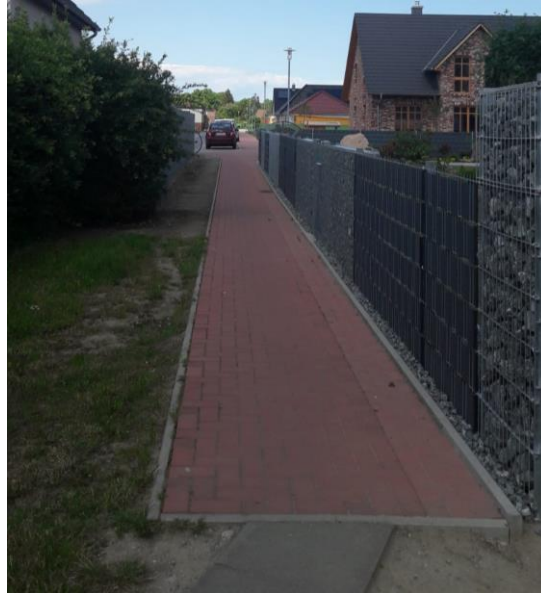
Die aus der Umsetzung der Planungen resultierenden zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung für umgebende Nutzungen. Die Anlage der Planstraße mit der Anbindung der Geltungsbereiche der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12, des Bebauungsplangebietes Nr. 17 sowie weiterer perspektivisch angedachter Wohnbauentwicklungsflächen südlich der Planstraße wird zu einer Zunahme des Zufahrtsverkehrs über den Fährdamm führen. Die Planstraße wird in einem Abstand von 10 m zu den Grenzen der Kleingärten geführt und durch Grünanlagen und Maßnahmenflächen für den Artenschutz abgegrenzt.

Der Fährdamm fungiert lediglich als Anliegerweg.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen nördlich des Ergänzungsgebietes in der Gebrüder - Kressmann - Straße an.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 12 und der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind über einen öffentlichen Gehweg verbunden.



Über diesen öffentlichen Gehweg soll die medienseitige Erschließung für die im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 geplanten Vorhaben abgesichert werden.

In Verlängerung des öffentlichen Gehweges wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 eine 3 m breite Trasse als Gehweg festgesetzt. In dieser Trasse können die Medien für die geplanten 3 Grundstücke verlegt werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

4.0 FLÄCHENBILANZ (überschlägig)

Geltungsbereich	8.876 m ²
davon	
• Grundstücksflächen der geplanten Baugrundstücke (Nettobauland)	3.541 m ²
davon geplante Aufteilung in	
- Grundstück 1	1.078 m ²
- Grundstück 2	1.035 m ²
- Grundstück 3	1.428 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	2.955 m ²
davon	
- Planstraße	2.595 m ²
- Gehweg	285 m ²
- Parklätze	75 m ²
• öffentliche Grünflächen	860 m ²
davon	
- Grünraum	732 m ²
- Straßenbegleitgrün	128 m ²
• Maßnahmenflächen für den Artenschutz (CEF 1 und CEF 2)	1.520 m ²

5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ

Mit der Ergänzung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 ist ein Verlust von siedlungstypischen, ruderalen sowie ackerbaulich genutzten Flächen zu erwarten.

Die geplanten Bebauungen bedingen zudem Versiegelungen von Böden, die eine zusätzliche Kompensation erforderlich machen. Die betroffenen Biotope sind von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der Neufassung von 2018.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in die Entwurfsfassung eingestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise im Plangebiet durchgeführt werden.

Gemäß § 9 Abs. 1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird in der Satzung geregelt.

Die Übernahme der Kosten für die externen Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Gützkow entsprechend Planungsfortschritt eingearbeitet.

Stadt Gützkow im Dezember 2022

Die Bürgermeisterin