



Bebauungsplan Nr. 16
„Netto-Markt an der Greifswalder Straße“
Stadt Gützkow

– Begründung zum Entwurf –

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen.....	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	7
5.1.	Landes- und Regionalplanung	8
5.2.	Versorgungsstandorte der Region	20
5.3.	Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte.....	21
5.4.	Städtebauliche Einordnung im Rahmen der Einzelhandelsstruktur des Grundzentrums Gützkow.....	23
5.5.	Flächennutzungsplanung	24
5.6.	Verbindliche Bauleitpläne.....	24
6.	Nachrichtliche Übernahme.....	25
6.1.	Hochwasserschutz	25
6.2.	Baugrund.....	25
7.	Erläuterung des Bebauungsplans	26
7.1.	Bemerkungen zum Verfahren	26
7.2.	Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption.....	27
7.3.	Textliche Festsetzungen	28
7.3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	29
7.3.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
7.3.3.	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.....	29
7.3.4.	Planungsalternativen.....	29
7.4.	Ver- und Entsorgung	30
7.4.1.	Leitungsbestand	30
7.4.2.	Regenentwässerung.....	30
7.4.3.	Löschwasser	31
8.	Immissionsschutz.....	31
9.	Artenschutzrechtliche Belange.....	32
10.	Abfallwirtschaft.....	32
11.	Altlasten – Altablagerungen	32
12.	Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung	33
13.	Denkmalschutz, Archäologie.....	33
14.	Aufnahmepunkte Katasteramt.....	33
15.	Flächenbilanz.....	33

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Stand 13.05.2017.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 17.12.2009 (GVOBl. M-V 2009 S. 729).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2008; I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Standort an der Greifswalder Straße 9, 17506 Gützkow (siehe Abb. 1) ist seit 2012 Sitz eines Einzelhandelbetriebes. Für eine geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes soll Baurecht für eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 m² geschaffen werden. Diese Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit erfordert die Ausweisung des Plangebiets als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel und entspricht den gesetzlichen Anforderungen gem. § 11 Abs. (3) 2 BauNVO. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nicht in dargestellten gewerblichen Bauflächen zulässig. Daher muss eine Ausweisung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung des großflächigen Einzelhandels erfolgen.



Abbildung 1: Verortung des Plangebiets in der Gemeinde Stadt Gützkow (schwarz umrandet) – Übersicht
Seite 4 von 34

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst des Bebauungsplans Nr. 16:

- Sicherstellung eines Standortes für den großflächigen Einzelhandel
- Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Wohnbevölkerung der Stadt Gützkow und ihres Nahbereichs
- Sicherstellung der Konkurrenzfähigkeit des Netto-Marktes
- Qualitätssteigerung der Produktpalette
- Ermöglichung einer großzügigen und kundenfreundlichen Neugestaltung der Verkaufsraumflächen
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie ggf. Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt
- Einbindung des Baugebietes an die vorhandene Siedlungsstruktur

3. Räumlicher Geltungsbereich

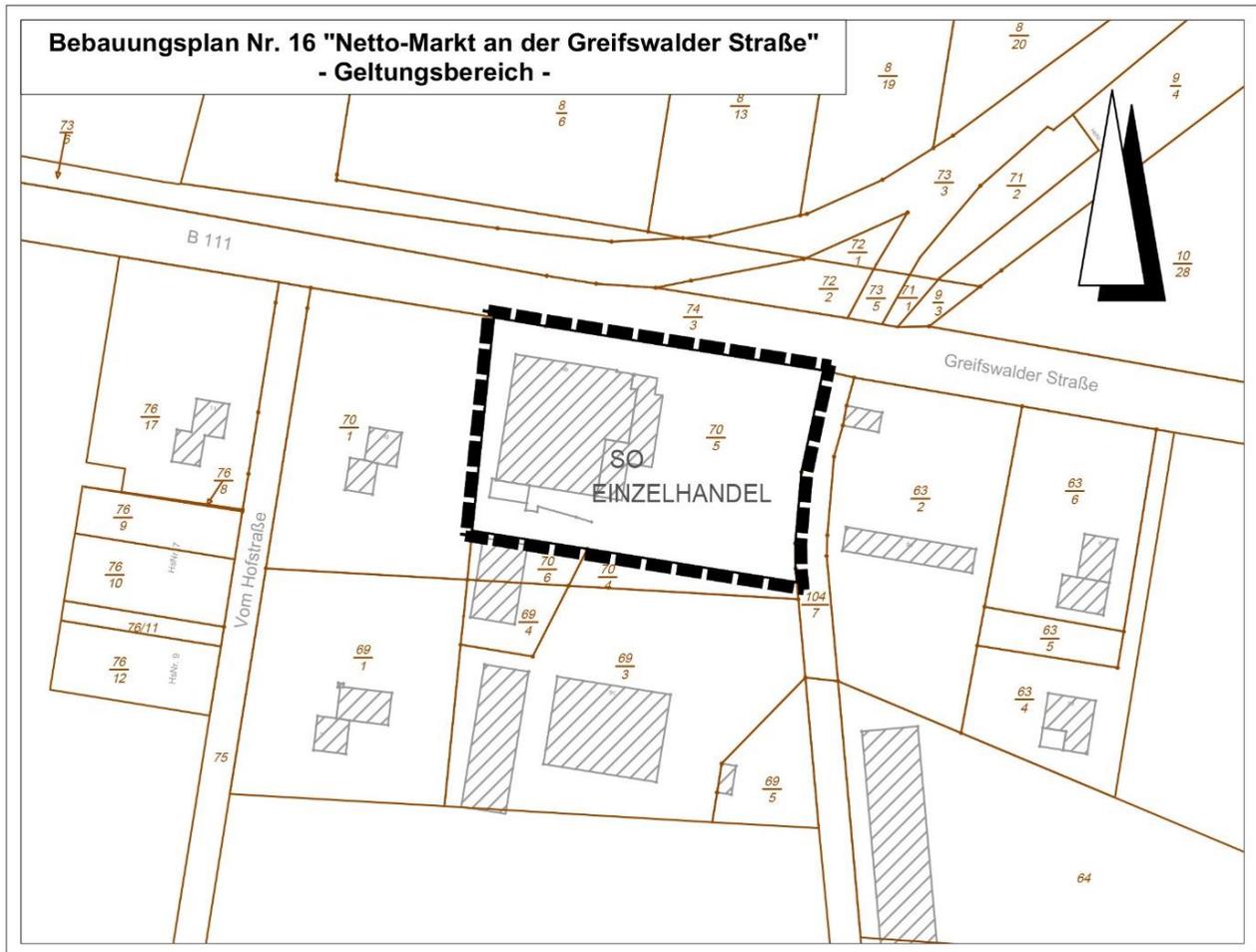


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16 – Übersicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ befindet sich in einem Gewerbegebiet der Stadt Gützkow, welches de facto ein Mischgebiet darstellt, nordwestlich des Stadtzentrums, im Ortsteil Wieck, in der Gemarkung Wieck C und Flur 1. Durch den Geltungsbereich wird das Flurstück 70/5 beplant (siehe Abb. 2 und Abb. 3). Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Greifswalder Straße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 111 darstellt und im Osten durch die Erschließungsstraße sowie das Gewerbegebiet begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls Bestandsbebauung des Gewerbegebiets. Westlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gelände der Netto-Markt-Filiale an der Greifswalder Straße 9 und umfasst ca. 0,5 Hektar.

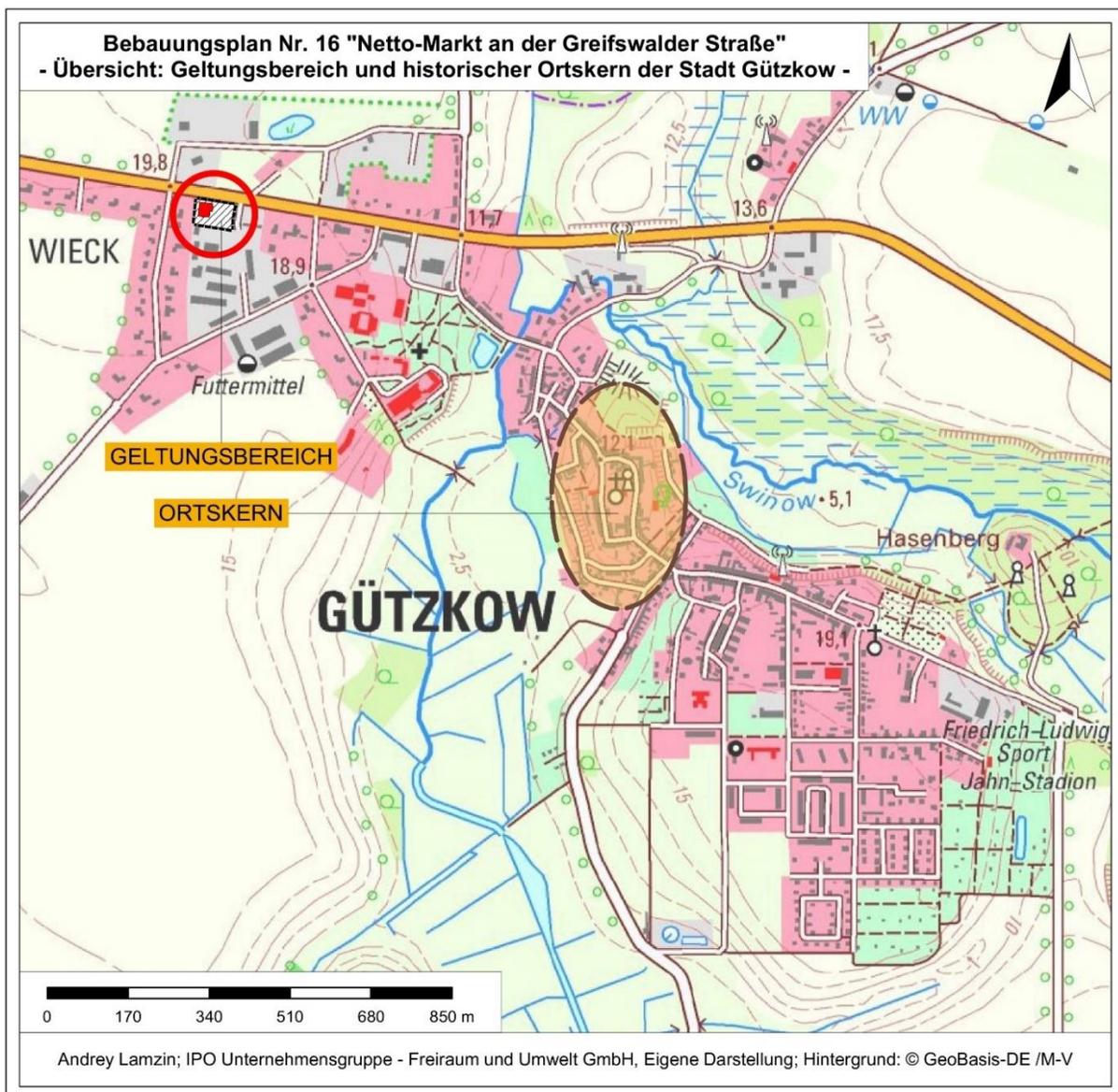


Abbildung 3: Lage des Plangebiets zum Stadtzentrum Gützkow – Übersicht

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Archäologische Funde weisen auf eine durchgehende Besiedlung der bestehenden Hochlagen seit dem Mesolithikum hin. Nach wechselnder Zugehörigkeit zu verschiedenen Grafschaften und Herzogtümern wurde das Gemeindegebiet Teil der preußischen Provinz.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wieck C des Stadtteils Wieck, welcher seit 1928 als ehemaliges Rittergut eingemeindet wurde. Im Stadtteil befanden sich einst Stallanlagen des ehemaligen Gutshofes die zum Teil noch als Ruinen erhalten geblieben sind. Im Krieg weitgehend unzerstört wurde die Gemeinde über die Zuordnung zum Bezirk Rostock, Kreis Greifswald der DDR seit 1990 auch Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Seit 2011 liegt die Stadt Gützkow im Landkreis Vorpommern-Greifswald, unmittelbar an der Abfahrt der Bundesautobahn A 20 in Richtung Insel Usedom.

Ausgehend vom historischen Ortskern, welcher durch den Swinow-Bach im Osten, Norden und Westen umflossen wird, erfolgte die Entwicklung der Siedlung zunächst in südöstliche Richtung. Mit der Erschließung der dortigen Wohnbauflächen und der Errichtung der heutigen Peenetal-Schule bis zu Beginn der 1970er Jahre sowie dem Sportplatz und den Kleingartenanlagen erstreckte sich das Stadtgebiet anschließend bis nahezu an den östlich gelegenen Kosenow-See. Nach der politischen Wende zu Beginn der 1990er Jahre entstand das Gewerbegebiet im nordwestlichen Anschluss an die Stadt im Ortsteil Wieck, entlang der Greifswalder Straße. Mit dem Beginn der 2000er Jahre wurde die Flächennutzung des gesamten Gemeindegebiets über die Aufstellung eines Flächennutzungsplans konkretisiert. Seitdem konzentrierte sich die Entwicklung hauptsächlich auf die Erschließung neuer Wohngebiete im Süden der Stadt sowie auf touristische Maßnahmen.

Neben dem Netto-Standort im Plangebiet befindet sich derzeit nur noch ein weiterer Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel im Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um den Lidl-Markt an der Greifswalder Straße 1, etwa 500 Meter östlich des Netto-Marktes. Im Stadtgebiet befinden sich verschiedene Einrichtungen der Nahversorgung der Einwohner, eine Feuerwehr, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zwei Schulen. Es sind Arztpraxen für Allgemeinmedizin und eine Apotheke vorhanden. Zudem sind verschiedene Gewerke zur Ausstattung der umliegenden, ländlichen Gewerbe angesiedelt. Im Stadtgebiet und den weiteren Ortsteilen befinden sich zudem touristische Einrichtungen wie Caravanstellplätze, Ferienwohnungen und Naherholungsstätten am Kosenow-See.

Die Stadt wird durch die Bundesstraße B 111 direkt erschlossen und erstreckt sich zum überwiegenden Teil entlang eines Straßenzugs beginnend mit der B 111 und deren

Abzweig über die Park-, Pommersche- und August-Bebel-Straße. Am Ortsausgang führt sie als Landstraße L 263 wieder zurück auf die B 111.

5. Übergeordnete und örtliche Planungen

5.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Gützkow befindet sich laut aktuell geltenden Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern des Planungsverbandes Vorpommern in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

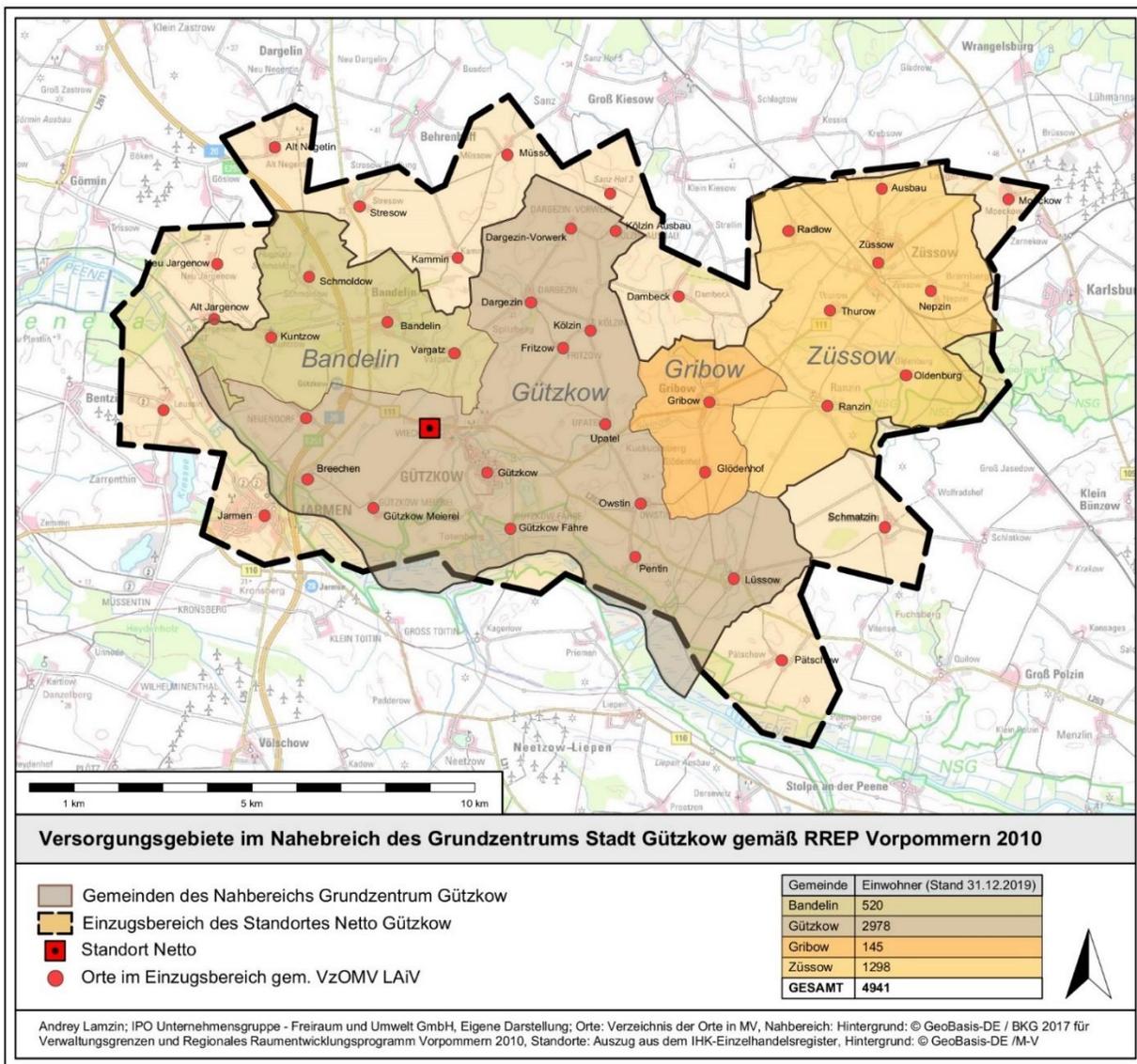


Abbildung 3: Grundzentrum Gützkow und Nahebereich

Zudem ist sie mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums ausgewiesen und wird in die Kategorie eines ländlichen Raums mit günstiger wirtschaftlicher Basis gezählt. Das bedeutet, dass die Stadt Gützkow „weiter gestärkt wird, damit sie als bedeutender Wirtschaftsstandort ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten kann“ (RREP Vorpommern 2010, 3.1.1 (3)). Als Grundzentrum soll die Stadt Gützkow „die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. „Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen“ (RREP Vorpommern 2010, 3.2.4 (2)). Zum Nahbereich des Grundzentrums gehören die Gemeinden Gützkow, Bandelin, Gribow und Züssow (siehe Abb. 3).

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) befasst sich unter Punkt 4.3.2 mit Einzelhandelsgroßprojekten, zu denen dieser Standort mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ gezählt wird. Unter Absatz (3) heißt es:

„(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Z).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- Eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind (gem. LEP 2016, 4.3.2, Abb. 21, Seite 55):

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte (Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren

- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste)

Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.“

(LEP 2016, 4.3.2 Abs. (3), Seite 53)

Durch die bauleitplanerischen Maßnahmen werden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen um das Grundzentrum Gützkow als Versorgungsstandort zu stärken und zu stabilisieren (Integrationsgebot gemäß LEP M-V 2016, 4.3.2 Abs. (3)).

In der Begründung zu diesem Punkt wird zutreffend bemerkt, dass...

„... Aufgrund der Größe der Grundzentren, ..., die Voraussetzungen entsprechend der Kriterien zur Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen nicht immer gegeben sind.“¹ Die Stadt Gützkow hat in der Vergangenheit weder Einzelhandelskonzepte aufgestellt noch zentrale Versorgungsbereiche bestimmt. Auch sind derartige Festlegungen aufgrund der Größe als Grundzentrum in Zukunft nicht absehbar. Als Alternative sieht das LEP M-V 2016 die Ermittlung der Nahversorgungsstruktur des Grundzentrums vor.

Zudem werden in der Begründung auch Zielvorgaben formuliert, welche durch die Verwirklichung von Einzelhandelsgroßprojekten erfüllt werden sollen. Dazu zählen:

- Bestehendes Baurecht für großflächigen Einzelhandel
- Verträglichkeit des Netto-Marktes mit dem Lidl-Markt
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur
- Sparsame Flächeninanspruchnahme
- Vermeidung motorisierten Individualverkehr

¹ LEP MV 2016; Begründung zu 4.3.2; Seite 55

Im Folgenden soll hier der Standort des Netto-Marktes Gützkow auf die Einhaltung dieser Zielvorgaben hin untersucht werden:

Bestehendes Baurecht für großflächigen Einzelhandel

Im Hauptort Gützkow besteht bereits Baurecht für einen großflächigen Einzelhandel. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wurde ein Bebauungsplan für die Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder 1, 175056 Gützkow aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 15.12.2016. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 und die im Parallelverfahren durchgeführte 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gützkow ist, der gleiche wie bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ und der ebenfalls im Parallelverfahren durchgeführten 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gützkow, die Schaffung des erforderlichen Baurechts um eine Erweiterung des Lidl-Marktes und somit die Überschreitung zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 999 Quadratmeter) zu ermöglichen. Trotz bestehenden Baurechts gibt es seitens des Lidl-Markt-Betreibers keine Absicht den Markt tatsächlich zu vergrößern.

Verträglichkeit des Netto-Marktes mit dem Lidl-Markt

Damit der Netto-Markt auch in Zukunft gegenüber dem Lidl-Markt konkurrenzfähig bleiben kann, ist es erforderlich für diesen die gleichen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und eine Erweiterung zur Großflächigkeit zu ermöglichen, indem ein Bebauungsplan aufgestellt und eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Beide Märkte befinden sich im Ortsteil Wieck und dienen der Versorgung des Ortsteils, der Gesamtstadt Gützkow, sowie vieler anderer sich im Nahbereich der Märkte befindender Dörfer und Ortschaften. Trotz ähnlicher Lage, eines vergleichbaren Kernsortiments und zum Teil gleichem Kundenkreis ergänzen sich die beiden Märkte an diesem Standort. Wesentlicher Unterschied im Kundenkreis der Märkte ist der, dass der Netto-Markt im Gegensatz zum Lidl, die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit für umliegende Dörfer und Ortschaften im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Bereich des Gützkower Umlandes sowie des Stadtteils Wieck darstellt. Der Lidl-Markt dagegen stellt die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit für Bewohner des östlichen Teilbereichs des Ortsteils Wieck, sowie des historischen Ortskerns als auch der östlichen Ortsteile der Stadt Gützkow und vieler anderer Dörfer und Ortschaften des Gützkower Nahbereichs dar (siehe Abb. 4 und Abb. 5).

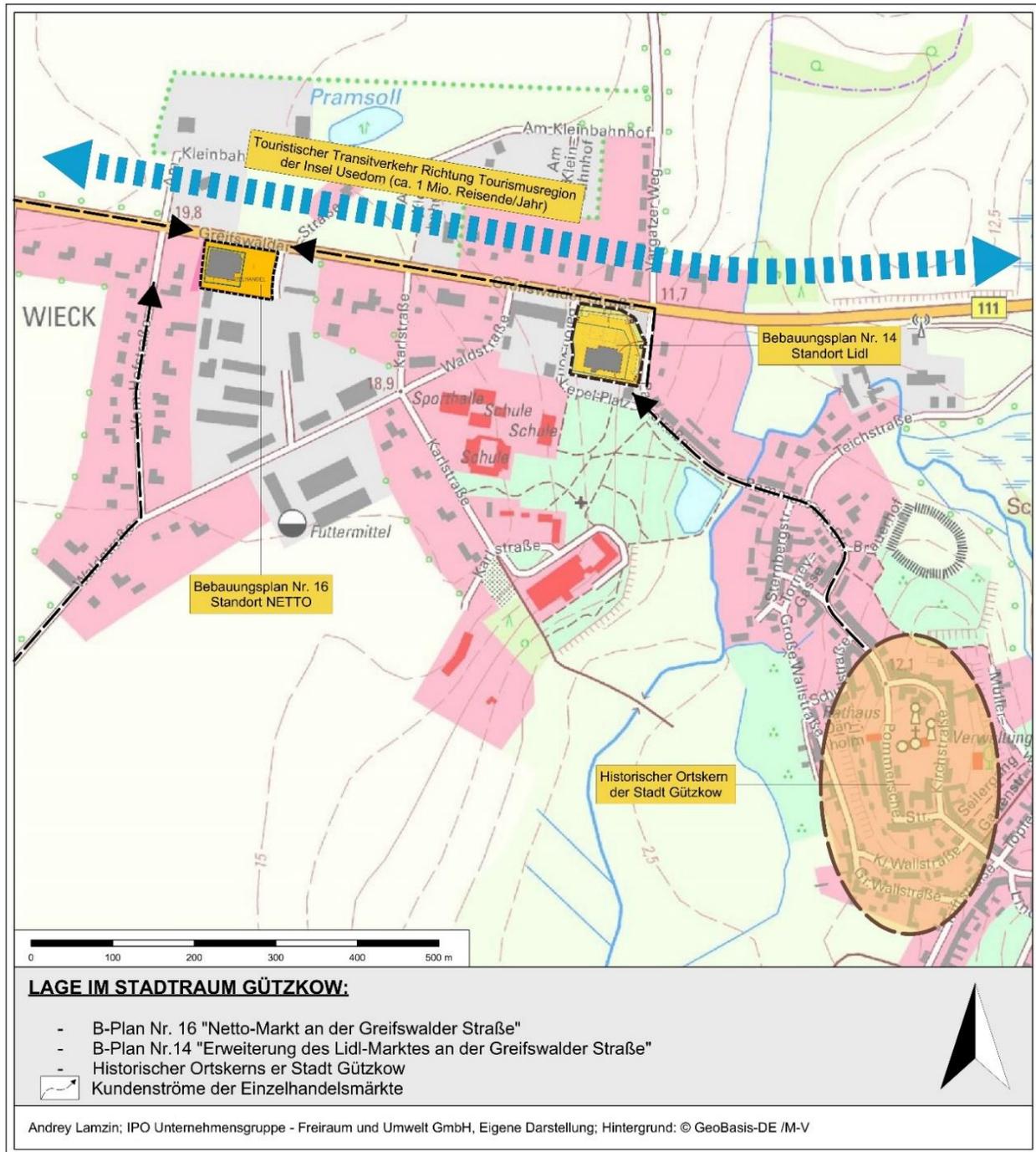


Abbildung 4: Verortung der Bebauungspläne Nr. 14 (Lidl) und Nr. 16 (Netto) im Stadtraum

Ein besonders wichtiger Kundenkreis für beide Märkte ist der touristische Transitverkehr entlang der Bundesstraße 111 in Richtung Tourismusregion der Insel Usedom. Jährlich passieren über eine Million Gäste die Stadt Gützkow, ohne dabei den Kernort durchqueren zu müssen. Ein großer Teil dieser Touristen entscheidet sich auf ihrer Reise in einem der beiden Einzelhandelsmärkte etwas Verpflegung einzukaufen. Auf Grund der hohen

Anzahl an Reisenden sind zur Hauptsaison zwei Einzelhandelsmärkte an diesen Standorten notwendig um der entstehenden Nachfrage Rechnung zu tragen. Besonderen Vorteil genießt der Netto-Markt, da dieser als nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit in der Nähe der Bundesautobahn A20 fungiert (ca. 2.000 Meter) und den Transitreisenden von der Autobahn die Möglichkeit bietet einen Einkauf im Einzelhandel zu tätigen (siehe Abb. 5).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Schaffung bau- und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für eine Erweiterung für beide Märkte von großem Nutzen ist, da so rechtlich abgesichert ist, dass diese sich erweitern können um ihre Konkurrenzfähigkeit in der Zukunft zu bewahren und langfristig zu sichern. Des Weiteren sind diese Maßnahmen erforderlich um die Versorgungsnachfrage in Gützkow und dessen Nachbereich abzudecken und potentielle Versorgungsengpässe zu vermeiden.

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche auf maximal 1.050 m² wird jedoch keine Vergrößerung des Sortimentes angestrebt. Vielmehr wird das bestehende Sortiment breiter aufgefächert. Die Regale werden niedriger gestellt um eine bessere Übersicht und ein besseres Raumgefühl zu erhalten. Die Regalzwischengänge werden verbreitert, so dass sich auch besonders im ländlichen Raum die älter werdende Generation einmal mit Rollator und Einkaufswagen oder Kinderwagen begegnen können. Durch die kundenfreundlichen niedrigen Regale und breitere Zwischengänge reagiert man auf die stets älter werdende Generation sowie auf das Einkaufserlebnis- und Empfinden des Kunden und rückt dieses in den Vordergrund.

Auf Grund gesetzlicher Regelungen zum Thema Pfand, Pfandrückgabe und Wiederverwertung der Wert- und Rohstoffe ist es erforderlich den Pfand- und Leergutbereich zu verändern und zu vergrößern. In diesem Fall wird der Leergutbereich komplett aus dem ursprünglichen Lagerbereich herausgenommen und im traufseitigen Anbau separat geplant. Hierfür wird ein separater Pfandbereich entstehen, aus dessen Wand die Pfandautomaten zum Kunden gerichtet sind. Hier kann der Kunde sein Leergut abgeben. Nur die Fläche vor den Pfandautomaten ist dem Kunden zugänglich und zählt daher mit zur Verkaufsfläche. Der eigentliche Pfandautomatenbereich ist dem Kunden nicht zugänglich und wird nicht zur Verkaufsfläche dazugezählt.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“

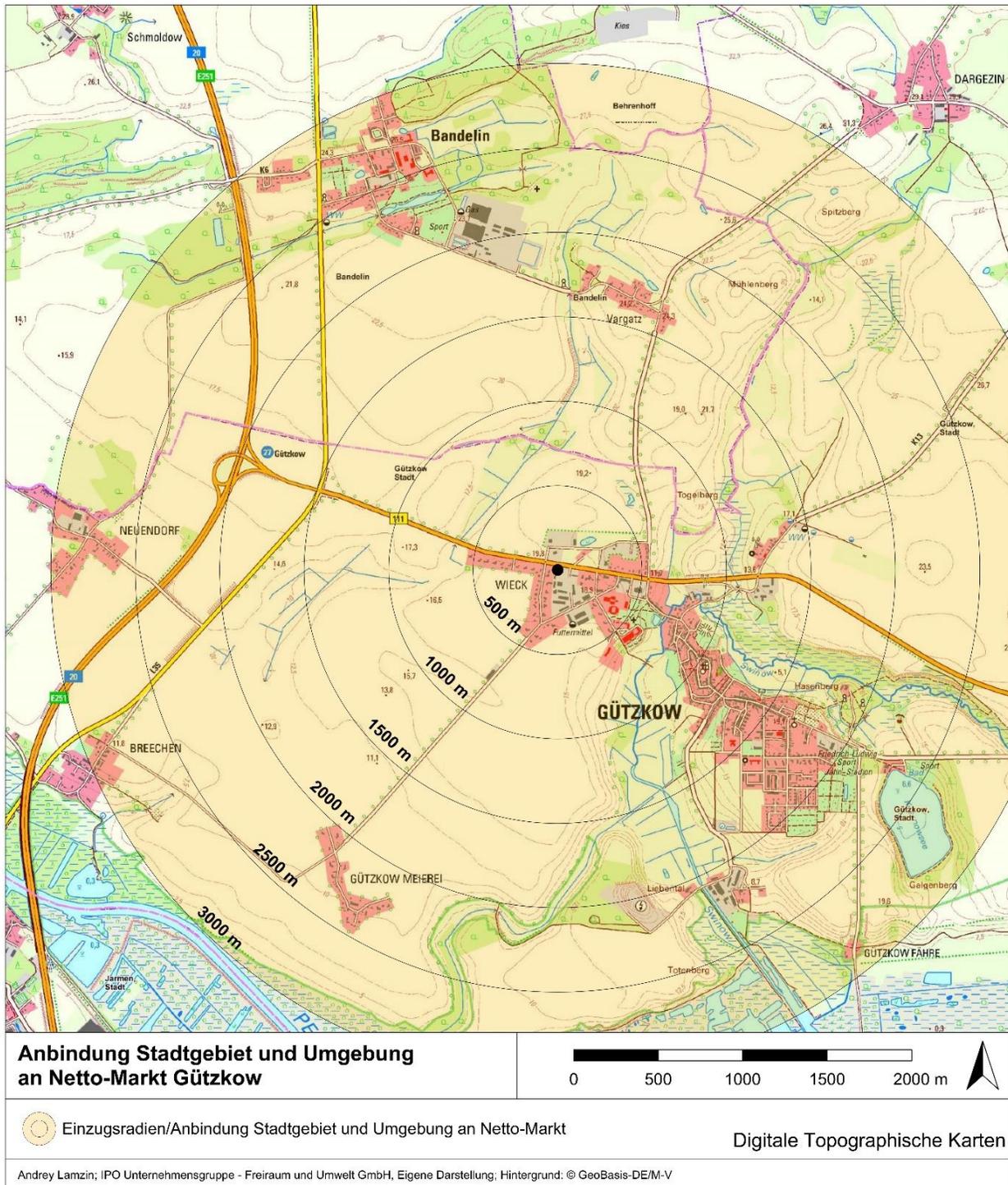


Abbildung 5: Anbindung innerhalb des Stadtgebietes und des Gützkower Umlandes

Zunächst ist festzuhalten, dass „das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs, in Abgrenzung zum Randsortiment, den Hauptteil des Warenangebotes bezeichnet, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen ist. Das Kernsortiment bestimmt somit in der Regel auch die Art eines

Einzelhandelsbetriebes.“² Demzufolge handelt es sich bei dem Standort um einen Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel, da das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel) darstellen. Bei der Abschätzung von Folgen der geplanten Erweiterung auf etwaige andere Einzelhandelsstandorte muss entsprechend innerhalb dieser Sortimentskategorie Lebensmittel-Einzelhandel verglichen werden. Zudem muss auch darauf hingewiesen werden, dass neben dem Kernsortiment Lebensmittel auch ein umfangreiches Randsortiment angeboten wird.

Die Anforderung an „*Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*“ besteht aus verschiedenen Teilaspekten, die jeweils für sich untersucht werden können. „*Bevölkerung*“ wird dabei mit den Einwohnern Gützkows sowie auch mit den Einwohnern seines Nahbereichs identifiziert. Darüber hinaus kann der unbestimmte Anteil an Einwohnern hinzugerechnet werden, die in den Ortsteilen des ermittelten Einzugsbereiches liegen. Der Nahbereich umfasst ca. 4.941 Einwohner (Siehe Abbildung 3). Auch kann, wie im Punkt „*Verträglichkeit des Netto-Marktes mit dem Lidl-Markt*“ bereits genannt, der saisonale Transitverkehr auf dem Weg von und zur Insel Usedom als Tourismusdestination berücksichtigt werden.

„*Versorgung*“ kann sich entsprechend des Kernsortiments auf die Versorgung mit Lebensmittel des qualifizierten Grundbedarfs beziehen. Dieser Aspekt wird auch nach der geplanten Erweiterung erfüllt.

Der Aspekt der „*Verbrauchernähe*“ besitzt eine räumliche Komponente, welche in Zielvorgabe „*Vermeidung motorisierten Individualverkehrs*“ näher behandelt wird. Vorwegnehmend kann bescheinigt werden, dass der Standort des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ über eine ausgesprochen günstige Lage verfügt in Bezug auf die Verbraucher als Einwohner der Stadt Gützkow (siehe Abb. 7)) als auch die Einwohner des Nahbereichs des Grundzentrums Gützkow.

„*Sicherung*“ ist ein Teilaspekt, der in verschiedener Art und Weise beschrieben werden muss. Dass dieser Lebensmittel-Einzelhandel die Einwohner mit Lebensmittel versorgt bzw. absichert ist mit Hinblick auf das Kernsortiment offenkundig. „*Sicherung*“ muss hierbei jedoch auch unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, der die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes anspricht. Die geplante Erweiterung ist notwendig geworden, um den Standort an die veränderten Anforderungen der Logistik des Einzelhandels anzupassen. Würden solche Anpassungsmaßnahmen ausbleiben, wäre auch die „*Absicherung*“ des Standortes im Wettbewerb mit anderen Einzelhandelsstandorten des gleichen

² Ebd.

Sortimentes gefährdet. Da der Standort bereits an der Versorgung der Einwohner beteiligt ist, wäre diese bei einem solchen Wettbewerbsnachteil ebenfalls gefährdet.

Zusammenfassend kann bei dieser Anforderung davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ die „Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gewährleistet ist.

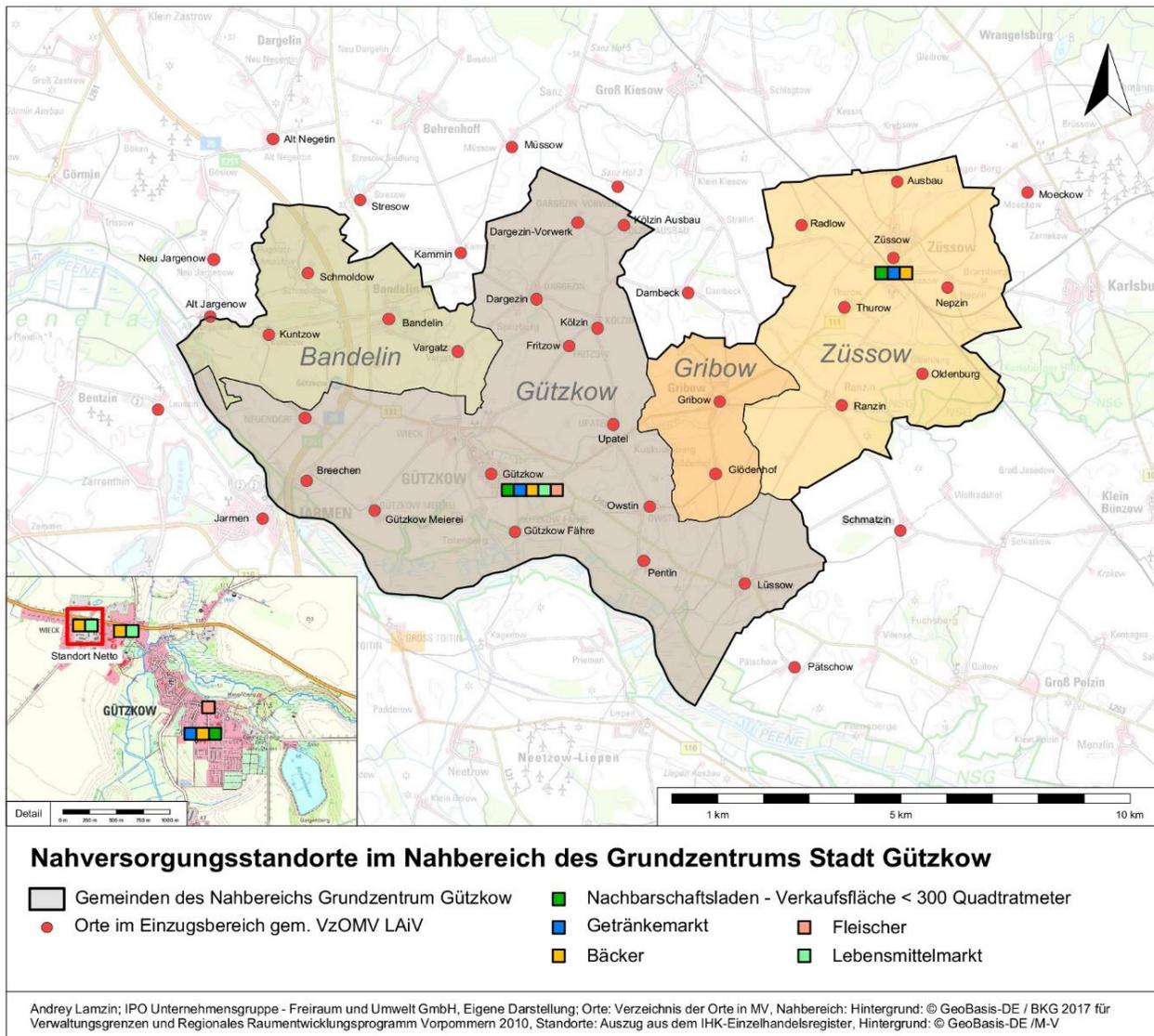


Abbildung 7: Nahversorgungsstruktur im Nahbereich Gützkow

Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur

Wie unter Punkt „Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich“ bereits angesprochen wurde, befindet sich das Plangebiet im Ortsteil Wieck der Stadt Gützkow, welcher 1928 als ehemaliges Rittergut eingemeindet wurde. Für den Zeitschnitt 1953 kann bezeugt werden, wie sich die Stadt südlich gerade bis Höhe der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße mit Wohnbebauung ausgedehnt hatte. Bis heute hat sich die Wohnbebauung weiter Richtung Süden und Osten entwickelt. Süd- südöstlich grenzen Kleingartenanlagen an die Wohnquartiere an und bilden den abschließenden Ortsrand von Gützkow.

Der Ortsteil Wieck mit dem Plangebiet ist bereits zu diesem Zeitpunkt über straßenseitige Wohnbebauung erschlossen. Die Wohngebiete entlang der Greifswalder Straße, der Waldstraße sowie der Vom Hofstraße sind bereits vorhanden. Im Zuge der nachfolgenden

städtebaulichen Entwicklung wurden diese im Bestand verdichtet und durch weitere Wohnbebauung und das Gewerbegebiet „Greifswalder Straße“ ergänzt.

Im Laufe der Entwicklung fand im Stadtgebiet eine Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen hin zu Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen Einrichtungen statt. Die Standort-Umnutzung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes auf dem Gelände des Netto-Marktes ist ein gutes Beispiel dafür. Die Erweiterung findet auf einem Grundstück statt, welches bereits in der Ausgangssituation vollständig durch den Lebensmittel-Einzelhandel und seine Nebenanlagen geprägt war. **Damit abschließend kann eine Einpassung in die gewachsene Ortsstruktur bescheinigt werden.**

Sparsame Flächeninanspruchnahme

Die Errichtung des Bestandsgebäudes der Netto-Markt-Filiale erfolgte zwischen 2010 und 2012 auf dem Gelände der ehemaligen Wirtschaftsgebäudes der Wiecker Pflanzenproduktion. Die Erweiterung des Bestandes folgt der Anpassung an wirtschaftliche und logistische Entwicklungen im Lebensmittel-Einzelhandel. Des Weiteren bleibt das Vorhaben auf dem bisher durch den Einzelhandel geprägten Grundstück beschränkt. Dadurch wird eine Verdichtung des Standortes erzielt, ohne die Umgebungsnutzungen negativ zu beeinflussen.

Die alternative Errichtung eines Neubaus in der angestrebten Größe auf einem Grundstück am Stadtrand oder auf der „grünen Wiese“ ist aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht unsinnig. Wird das wirtschaftliche Erfordernis nach Erweiterung der Verkaufsfläche als gegeben angenommen, **entspricht das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ einer sparsamen Flächeninanspruchnahme.**

Vermeidung motorisierten Individualverkehrs

Der Nahbereich Gützkow besteht aus vier Gemeinden mit einer Fläche von rund 111 km². In diesen Gemeinden sind 4.941 Einwohner (Stand 31.12.2019) verteilt auf 28 dispers gelegene Orte (VzO M-V 2016 Stand 29.06.2018, siehe auch Abbildung 3). Die sich ergebene Einwohnerdichte von ca. 45 Einwohnern je km² ist sogar für Verhältnisse in Mecklenburg-Vorpommern sehr gering.³ Im Nahbereich des Grundzentrums Gützkow befinden sich mehrere Landwirtschaftsbetriebe, welche auch Lebensmittel anbauen und sogar

³ Nach Aussagen des Statistischen Jahrbuchs 2017 mit den Daten für das Jahr 2015 liegt die Einwohnerdichte M-Vs bei 69 Einwohnern je km², welches bereits der geringste Wert unter den 16 Bundesländern darstellt.

Hofläden betreiben. Lebensmittel-Einzelhandelsstandorte mit Anteilen an Kernsortimenten gemäß Punkt 4.3.2 LEP M-V 2016 sind jedoch übersichtlich in der Anzahl. Ein gewisser Anteil motorisierten Individualverkehrs ist somit unvermeidbar, um die unter 3.1.1 (1) RREP Vorpommern erwähnten gleichwertigen Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen zu gewährleisten.

Die Lage an der Bundesstraße B 111 ermöglicht für Einwohner des Nahbereichs eine Durchquerung des Stadtgebietes zu vermeiden. Gleiches gilt für den touristischen Transitverkehr von jährlich über einer Million Gästen in Richtung der Tourismusregionen der Insel Usedom, welche zumindest anteilig mit dem PKW anreisen⁴.

Für die Einwohner des westlichen Bereichs des Ortsteils Wieck, sowie der umliegenden Ortschaften wie Gützkow Meierei, Neuendorf und Bandelin liegt der Netto-Markt an der Greifswalder Straße 9 als nächstgelegener Standort für Kernsortimente im Umkreis von 500 m – 3.000 m von den Wohngebieten (siehe Abb. 5). Für die Bewohner des Stadtkerns der Stadt Gützkow ist der Standort, die zweitnächstgelegene Einkaufsmöglichkeit, nach dem Lidl-Markt an der Greifswalder Straße 1 (siehe Abb. 4). Auch die für die Wohnbebauung vorgesehenen Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 12 befinden sich innerhalb dieser Erreichbarkeiten.

Einer Vermeidung unnötigen motorisierten Individualverkehrs wird mit diesem Vorhaben zumindest teilweise entsprochen.

Zielvorgabe an Einzelhandelsgroßprojekte

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur
- Sparsame Flächeninanspruchnahme
- Vermeidung motorisierten Individualverkehrs

Status B-Plan Nr. 16

----- Erfüllt -----
----- Erfüllt -----
----- Erfüllt -----
----- Teilweise erfüllt -----

Die Statistik bescheinigt dem Postleitzahlenbereich, welcher den Nahbereich des Grundzentrums Gützkow umfasst einen hohen Kaufkraftabfluss. Die Zentralitätskennziffer liegt

⁴ Landesamt für innere Verwaltung unter: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Wirtschaftsbereiche/Gastgewerbe-und-Tourismus>; zuletzt eingesehen am 27.08.2018

für die Bereiche von Gützkow und Züssow bei 56,0 und 31,6.⁵ Die geringen Werte gelten für das gesamte Spektrum der Sortimente und nicht nur für Nahrungs- und Genussmittel. Zudem sind diese Werte auf den gesamten Nahbereich erhoben, welcher große Bereiche nordöstlich von Gützkow umfasst und sehr nah an den Werten der Ober- bzw. Mittelzentren der Planungsregion Vorpommern orientiert ist. Ein Abfluss an Kaufkraft, die nicht der Nahversorgung mit qualifiziertem Grundbedarf dient, ist daher verständlich. Zentralitätskennziffern, die auf einzelne Sortimente bezogen sind, liegen nicht vor. Zumindest kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren des täglichen Bedarfs ihren Absatz vor Ort finden. Eine Stärkung dieses Standortes würde dazu beitragen den bescheinigten Abfluss an Kaufkraft nicht zu verstärken.

Vergleichend kann hier der Standort Jarmen herangezogen werden. Zwar ist Jarmen nicht als Grundzentrum ausgewiesen, erfüllt aber die gleichen Funktionen eines Grundzentrums. Mit einem etwas größeren Nahbereich sowie einer vergleichbaren Einwohnerzahl befinden sich allein im dortigen Stadtgebiet fünf Lebensmittelmärkte mit vergleichbarer Verkaufsfläche.⁶

5.2. Versorgungsstandorte der Region

Die Gemeinde Stadt Gützkow ist als Grundzentrum ausgewiesen und zählt somit als wichtiger Versorgungsstandort in der Region. Den nächstgelegenen Versorgungsstandort stellt die ca. 5 Kilometer westlich von Gützkow befindende Landstadt Jarmen dar. Trotz der Bedeutung als wichtiger Versorgungsstandort, ist Jarmen nicht als Grundzentrum ausgewiesen, verfügt aber dennoch über ein umfangreiches Versorgungsangebot, welches aus fünf Einzelhandelslebensmittelmärkten besteht. Bei der Betrachtung der Abbildung 8 ist erkennbar, dass Gützkow und Jarmen die einzigen bedeutenden Versorgungsstandorte im Umkreis von 10-15 km darstellen. Kleinere Versorgungsstandorte wie zum Beispiel Züssow, Karlsburg oder Tutow füllen die Versorgungslücken im ländlichen Raum und ergänzen die bedeutenden Versorgungsstandorte durch eine gleichmäßige Verteilung der Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in der Einzelhandelsstruktur der Region. Die nächstgroßen Versorgungsstandorte im Gützkower Umland sind die rund 15 km nördlich gelegene Universitäts- und Hansestadt Greifswald, sowie die ca. 15 – 20 km entfernten Gemeinden Wolgast (nordöstlich von Gützkow), Anklam (südöstlich von Gützkow) und Demmin (westlich von Gützkow). Bis auf die Stadt Greifswald, welche ein Oberzentrum der Region darstellt, sind Wolgast, Anklam und Demmin als Mittelzentren ausgewiesen. Die nächsten, als Grundzentren ausgewiesenen Gemeinden sind Altentreptow und Friedland, etwa 25 km südlich von Gützkow (siehe Abb. 8).

⁵ Auskunft der IHK Neubrandenburg zu einzelhandelsrelevanten Kenngrößen vom 22.08.2018.

⁶ Die Zentralitätskennziffer für den Postleitzahlenbereich um Jarmen beläuft sich auf 139,2.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Region über eine gleichmäßige Einzelhandelsstruktur verfügt. In den Ober-, Mittel- und Grundzentren kommt es der Versorgungsfunktion und der Einwohnerdichte des jeweiligen Ortes entsprechend zu einer deutlichen Ballung der Einzelhandelsstandorte. In den peripheren Bereichen lassen sich nur vereinzelt Einzelhandelsstandorte vorfinden. Dennoch ist eine gleichmäßige sowie der Einwohnerdichte und Nachfrage gerechte Versorgung der Region sichergestellt.

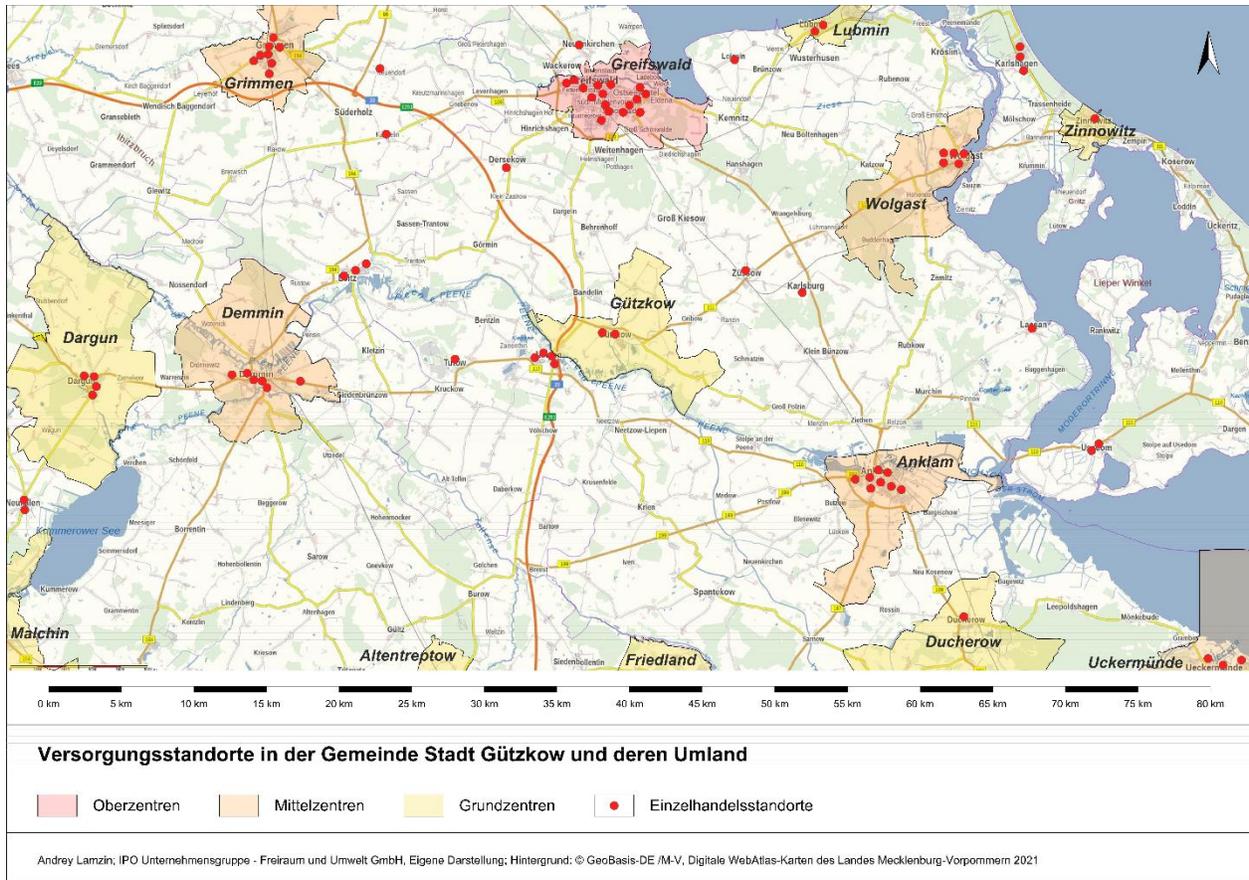


Abbildung 8: Ausgewiesene Zentren sowie Einzelhandelsstandorte in Gützkow und Umland

5.3. Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte

Durch die Erweiterung des Netto-Marktes zu einem großflächigen Einzelhandel steigt die Verkaufsfläche auf maximal 1.050 m². Es ist nicht davon auszugehen, dass durch diese Maßnahme nachteilige Auswirkungen auf andere, benachbarte Einzelhandelsstandorte entstehen werden. Auf Grund der Tatsache, dass es sich lediglich um eine Erweiterung des bestehenden Netto-Marktgebäudes handelt, wird sich die Anzahl der Einzelhandelsstandorte in der Region nicht verändern. Wie in Punkt 5.1. **Landes- und Regionalplanung** - Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung genannt, soll durch die Erweiterungsmaßnahme des Bestandsgebäudes das Sortiment nicht erweitert,

sondern lediglich breiter aufgefächert werden. Dies wird durch eine großzügige und kundenfreundliche Neugestaltung der Verkaufsraumflächen ermöglicht. Diese Intervention wird sich keinesfalls nachteilig auf die Einzelhandelsstruktur der Region auswirken, da das **Sortiment** und die **Menge** der angebotenen Produkte, die in der Region verkäuflich sein werden, die Gleichen bleiben wie vor der Erweiterung des Netto-Marktes.

Es ist ggf. anzunehmen, dass die Erweiterung der Netto-Markt-Filiale einen geringfügigen (zeitweisen) Einfluss auf die Einkaufsströme und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung der Stadt Gützkow und Jarmen haben wird.

Die Stadt Gützkow verfügt über zwei filialisierte Einzelhandelsstandorte. Dabei handelt es sich um den Netto-Markt and der Greifswalder Straße 9 und den Lidl-Markt an der Greifswalder Straße 1. Nach Durchführung der o. g. Bauleitplanmaßnahmen (Bebauungsplan Nr. 16 und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Gützkow) wird der Netto-Markt, ebenfalls wie der Lidl über die notwendigen bauleitplanerischen Voraussetzungen verfügen um sich zu einem großflächigen Einzelhandel zu entwickeln / erweitern. Es wird eingeschätzt, dass nach Beendigung der Erweiterungsmaßnahme die Neugier der Kunden diese davon überzeugen wird, in dem erweiterten Netto-Markt einzukaufen. Somit könnten bestimmte Kundenkreise vorübergehend vom Lidl-Markt zum Netto-Markt wechseln. Allerdings ist auch davon auszugehen, dass auf Grund der Beibehaltung des ursprünglichen Produktsortiments / Angebots, sich die Kundenströme auf die gewohnten Einzelhandelsstandorte zurückverteilen werden. Es ist unwahrscheinlich, dass auf Grund der Gebäudeerweiterung und Neugestaltung der Verkaufsraumflächen hohe Kundenzahlen allein deswegen langfristig zum Netto-Markt wechseln.

Da sich durch die Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen geographisch an den Einzelhandelsstandorten in Gützkow und der gesamten Region nichts ändert, bleiben durch die gleiche Standortlage auch das Kaufverhalten und die Kundenströme nahezu unverändert.

Darüber hinaus bestehen Baurecht für eine Erweiterung des Lidl-Marktes zu einem großflächigen Einzelhandel und somit wie beim Netto-Markt, gleichwertige bauleitplanerische Voraussetzungen für eine Expansion. Auf Grund der o. g. Gründe bleibt durch die Erweiterungsmaßnahme des Netto-Marktes die Konkurrenzfähigkeit des Lidl-Marktes bestehen und die Einzelhandelsstruktur der Stadt Gützkow und der gesamten Region nahezu unverändert.

Für den Netto-Markt ist die Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandel eine sinnvolle Maßnahme, um innerhalb des Grundzentrums Gützkow konkurrenzfähig zu bleiben und das Bestehen sowie die positive Entwicklung der Filiale zu sichern.

Was den benachbarten Versorgungsstandort Jarmen anbetrifft, so kann gesagt werden, dass dieser durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Gützkow kaum beeinflusst werden wird. Auf Grund der ungefähren Entfernung von 5 km, werden sich die Kundenströme in Jarmen durch die Netto-Erweiterung in Gützkow nicht verändern. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Bewohner der Landstadt Jarmen auf Grund einer Discounter-Erweiterung für einen deutlich längeren Weg zum Einkaufen entscheiden werden. Somit kann eine Gefährdung der Konkurrenzfähigkeit der Einzelhandelsstandorte in Jarmen ausgeschlossen werden.

Bei der Betrachtung des Gützkower Umlandes und der umliegenden Versorgungsstandorte, wird angenommen, dass diese auf Grund der Entfernung zu Gützkow durch die Erweiterungsmaßnahme des Netto-Marktes nicht nachteilig beeinflusst werden. Die Auswirkungen der Netto-Erweiterung betreffen auf Grund der geographischen Standortlage im Wesentlichen nur die Gemeinde Stadt Gützkow sowie die Landstadt Jarmen.

Durch das Planvorhaben sind keine strukturschädigenden Effekte / Auswirkungen auf umliegende Versorgungsstandorte gemäß § 34 Absatz (3) BauNVO sowie keine gravierenden Umsatzumverteilungen zu erwarten. Durch die Erweiterung der Netto-Markt-Filiale wird die Einzelhandelsstruktur der Region und insbesondere der Stadt Gützkow gestärkt und modernisiert, indem diese den aktuellen Anforderungen an die Versorgung angepasst wird.

5.4. Städtebauliche Einordnung im Rahmen der Einzelhandelsstruktur des Grundzentrums Gützkow

Die Erweiterung des Netto-Marktes spielt sich auf dem Grundstück der bestehenden Netto-Markt-Filiale ab. Auf Grund des bestehenden Markt-Gebäudes finden durch die Erweiterungsmaßnahme keine nachteiligen Eingriffe in das Stadtbild statt. Gemäß § 11 BauNVO Absatz (3) werden die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindehauptortes nicht wesentlich beeinflusst. Durch die Umbaumaßnahme zu einem modern gestalteten Lebensmittel-Discounter kann eine Aufwertung des Stadtbildes erreicht werden. Die städtebauliche Einordnung in die Einzelhandelsstruktur des Grundzentrums Gützkow bleibt auf Grund der gleichbleibenden Zahl der Einzelhandelsstandorte unverändert. Lediglich die Großflächigkeit des Marktes wird zusätzlich die große Bedeutung dieses Einzelhandels am Standort Gützkow unterstreichen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

verändern sich nur geringfügig oder gar nicht und fügen sich somit optimal in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

5.5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow hat seit seiner Aufstellung im Jahr 2001 bereits acht Änderungen erfahren. Sieben der acht Änderungen betrafen dabei den Gemeindehauptort Stadt Gützkow. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich der 9. Änderung, die im Parallelverfahren in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ erfolgt, bisher eingeschränkte Gewerbegebiete aus. Weitere relevante Rahmenpläne, städtische Satzungen oder Konzepte liegen nicht vor. Die Stadt Gützkow hat keine Versorgungsbereiche definiert und sieht auch keine Veranlassung dies in naher Zukunft durchzuführen.

5.6. Verbindliche Bauleitpläne

Für das betroffene Flurstück 70/5 bestehen noch keine verbindlichen Bauleitpläne.

- Nördlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Greifswalder Straße“ in der 1. Änderungsfassung für das Gewerbegebiet „Greifswalder Straße“.
 - *(Datum des Inkrafttretens 13.05.1999)*

- Etwa 500 Meter östlich des Netto-Standortes befindet sich der unter Punkt „Bestehendes Baurecht für großflächigen Einzelhandel“ bereits genannte Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“.
 - *(Datum des Inkrafttretens 10.12.2020)*

- Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Gützkow im südlichen Bereich des Ortsteils Wieck über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnanlage für Behinderte Alte Peenestraße“.
 - *(Datum des Inkrafttretens 09.11.2006)*

- Des Weiteren existieren in den, sich am südöstlichen Ortsrand des Gemeindehauptortes Gützkow befindenden Wohngebieten der Bebauungsplan Nr. 1 „Gebiet zwischen Maschowstraße und Gebrüder-Kreesmann-Straße“,
 - *(Datum des Inkrafttretens 25.03.1993)*

- der Bebauungsplan Nr. 5 „Reines Wohngebiet zwischen Gebrüder-Kreessmann-Straße und Kleingärten,
➤ *(Datum des Inkrafttretens 15.06.2017)*
- sowie der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“.
➤ *(Datum des Inkrafttretens 15.06.2017)*
- Weiter östlich, unmittelbar am Kosenowsee besteht der Bebauungsplan Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravancampingplatz am Kosenowsee“.
➤ *(Datum des Inkrafttretens 15.10.2015)*
- Außerhalb des Gemeindehauptortes, ca. 1.200 Meter südlich des historischen Ortskerns, im Liebental befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Photovoltaik Deponie“.
➤ *(Datum des Inkrafttretens 09.05.2012)*

Zusammenfassend bestehen auf dem Gemeindegebiet Stadt Gützkow insgesamt acht rechtskräftige Bebauungspläne und der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr.16 „Netto-Markt an der Greifswalder“. Acht Bebauungspläne (einschl. B-Plan Nr. 16) betreffen dabei den Gemeindehauptort.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1. Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes. Das Plangebiet befindet sich in ca. 700 m Entfernung zum nächstgelegenen Vorfluter, dem Swinow-Bach, welcher in die Peene entwässert. Eine Ausweisung als Hochwasserrisikogebiet ist nicht erfolgt.

6.2. Baugrund

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt, je nach Vermessungspunkt 20 cm bis 30 cm und ist somit unwesentlich. Im Bereich Bestandsgebäudes und der nördlichen PKW-Stellplatzinsel, sowie des parallel zur Greifswalder Straße verlaufenden grünen Randstreifens gibt es eine leichte Erhöhung, so dass

auf dem Gelände in einigen Bereichen ein maximaler Höhenunterschied von bis zu 55 cm festzustellen ist. Durch die Vornutzung als Wirtschaftsgebäude für die Wiecker Pflanzenproduktion und die bauliche Erschließung des Bestandsgebäudes der Netto-Markt-Filiale ist von einem tragfähigen Baugrund auszugehen.

7. Erläuterung des Bebauungsplanes

7.1. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ der Stadt Gützkow wurde durch die Stadtvertretung am 17.12.2020 gefasst und am 10.02.2021 bekannt gemacht. Auf Grund des geringen Änderungsinhalts wurde ein Scoping-Termin als für nicht notwendig erachtet. Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang wurden mit dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom 29.04.2021 eingeholt.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2021. Die Bekanntgabe der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 09.06.2021 im Züssower Amtsblatt Nr. 06 des Jahrgangs 2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (1) BauGB erfolgte während einer öffentlichen Vorstellung bei der Stadtvertreterversammlung am 17.06.2021 um 19:00 Uhr im Saal der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Gützkow.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (2) BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom bis zum Die öffentliche Auslegung wird im Züssower Amtsblatt Nr. 02 des Jahrgangs 2022 am ortsüblich bekanntgemacht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB erfolgt mit Schreiben vom

In Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ erfolgt im Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gützkow.

7.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Ziel des Bebauungsplans ist die Anpassung des Einzelhandelsstandortes an der Greifswalder Straße an die gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Bevölkerung. Aus diesem Grund soll der bestehenden Netto-Markt-Filiale die Möglichkeit gegeben werden ihre Verkaufsfläche auf maximal 1.050 m² zu erweitern. Bei der Erweiterung wird von einer Verlängerung der Kubatur des Bestandsgebäudes um 7 Meter in östliche Richtung zum Parkplatz des Marktes ausgegangen. Die flächenhafte Vergrößerung soll der Verbesserung logistischer Vorgänge und Ausstattung mit höherwertigem Inventar dienen.

Der Bestandsbau wird nach Erweiterung eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Aus diesem Grund werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Somit sind gemäß § 22 (1) BauGB die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden. Um die geplante Erweiterung durchzuführen und zukünftig flexibel aufgestellt zu sein, werden die Baugrenzen dem zukünftigen Erweiterungsbau einige Meter Puffer lassen. Während die, durch die Baugrenzen eingerahmte Fläche 46,02 m x 48,13 m misst, wird das erweiterte Marktgebäude eine Größe von lediglich 40,51 m (inkl. 5,00 m Rampe) x 41,69 m haben und somit aus allen Himmelsrichtungen nicht vollständig an die Baugrenze heranrücken (siehe Abb. 9).

Die bisherige Verkehrsplanung bleibt in ihrem Kern unberührt. Die derzeitige Zufahrt in das Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Ecke. Hier führt von der Greifswalder Straße aus eine Erschließungsstraße Richtung Süden und erschließt den Parkplatz des Netto-Marktes sowie das südlich anschließende Gewerbegebiet. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Erschließungsstraße und den Parkplatz zu einer Rampe an der Südseite des Marktes. Die bisherigen Stellplätze für PKW belaufen sich auf 83 Stück. Durch die geplante Erweiterung auf 1.050 m² Verkaufsfläche muss mit einem Verlust von 17 Stellplätzen gerechnet werden. Durch Umgestaltung der bisherigen Stellplatzflächen können jedoch 3 neue Stellplätze hinzugefügt werden. Die Gesamtanzahl beläuft sich demnach auf 69 PKW-Stellplätze. Dies entspricht einem Verhältnis von einem Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche. Bei der vorherigen Verkaufsfläche von 790 m² lag das Verhältnis bei einem Stellplatz je 10 m² Verkaufsfläche. Da keine Vergrößerung des Einzugsbereiches angestrebt wird, ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung des Zu- und Abfahrverkehrs auszugehen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“

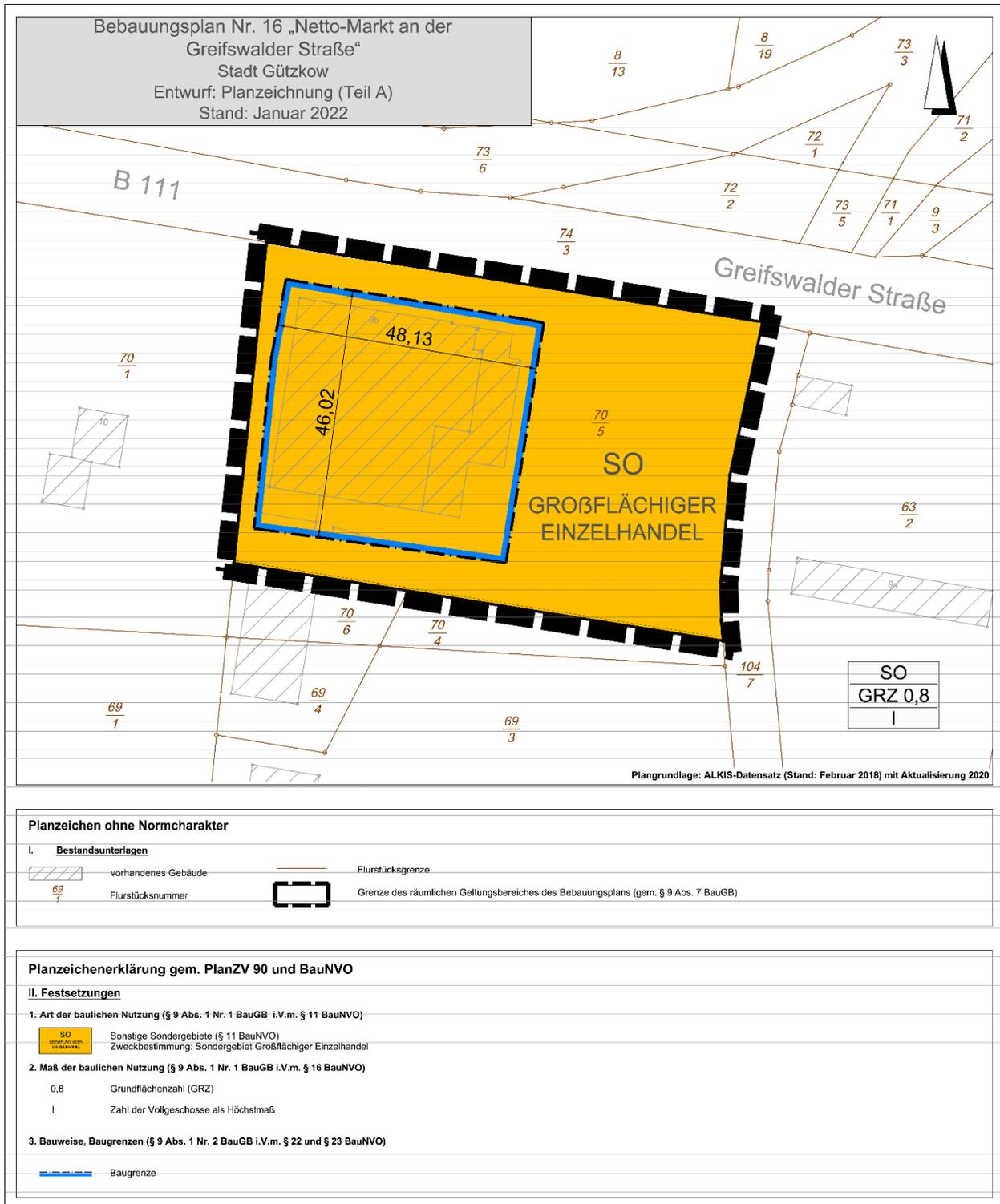


Abbildung 9: Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“

7.3. Textliche Festsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung vorzubereiten und zu leiten.

7.3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel gemäß § 11 Abs. (3) 3. BauNVO ausgewiesen. Das entspricht den gesetzlichen Normen bei Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit, welche bei einer Geschossfläche von 1.200 m² festgelegt ist.⁷ Das festgesetzte Gebiet SO Einzelhandel soll der Entwicklung dieses Standortes und einer verbrauchernahen Versorgung der Einwohner des Nahbereiches dienen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird eine maximale überbaubare Grundfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) gleich 0,8 festgesetzt (siehe Abb. 8). Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche auf 1.050 m² begrenzt.

7.3.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. (4) und 23 BauNVO sind Baugrenzen festgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen sind die überbaubaren Flächen festgelegt (siehe Abb. 8).

7.3.3. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Durch örtliche Bauvorschriften soll eine gestalterische Ausprägung der Bebauung festgesetzt werden. Um sich an Veränderungen der Umwelt und Gesellschaft anpassen zu können, werden im Plangebiet Dachbegrünungen und das Aufstellen von Solaranlagen zugelassen.

7.3.4. Planungsalternativen

Der Standort an der Greifswalder Straße eignet sich optimal zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels (Siehe Landes- und Regionalplanung). Das Flurstück liegt in guter Erreichbarkeit der Einwohner und mit der Lage an der B 111 ist der Standort auch für den Nahbereich des Grundzentrums Gützkow sehr schnell erreichbar.

Alternativen ergeben sich noch aus der planerischen Gestaltung der Festsetzungen. Neben den vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ wären auch weitere Festsetzungen möglich. Im Plangebiet könnten detailreiche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Fläche getroffen werden. Eine mögliche Alternative wäre es, einen Bereich für ein separates Bäckerei-Café mit Sitzfläche zu integrieren und diesen über genau festgesetzte Gehwege an das Markt-Gebäude, die PKW-Stellplatzflächen und die Erschließungsstraße anzubinden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit landschaftliche / landschaftsarchitektonische Elemente im

⁷ Siehe § 11 Abs. (3) 3.Satz 3 BauNVO

Bebauungsplan einzupflegen um rechtliche Grundlagen für gestalterische Aspekte der Planung, wie Grünflächen oder Baumbepflanzungen schon im Zuge der Bauleitplanung zu regeln und zu ordnen.

Des Weiteren bleibt der Standort auch für nachnutzende Einzelhandelsbetriebe attraktiv. Großflächiger Einzelhandel ist sowohl in speziell bestimmten Sondergebieten zulässig, jedoch auch in Kerngebieten. Obwohl es sich bei dem Einzelhandelsstandort um eine wichtige Versorgungseinrichtung der Stadt und ihres Nahbereichs handelt, kann aufgrund des geringen räumlichen und funktionalen Umfanges nicht von einem Siedlungskern gesprochen werden.

7.4. Ver- und Entsorgung

7.4.1. Leitungsbestand

Durch die Vornutzung als Wirtschaftsgebäude für die Wiecker Pflanzenproduktion und die aktuelle Nutzung des Bestandsgebäudes der Netto-Markt-Filiale ist von einem Leitungsbestand und einer medientechnischen Erschließung im Plangebiet auszugehen. Für die Regenentwässerung liegt das Konzept der Bestandsbebauung vor. Die Stadt Gützkow führt Regen- und Schmutzwasser getrennt voneinander ab. Die Leitungen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung dürfen nicht überbaut werden.

7.4.2. Regenentwässerung

Durch die Maßnahme wird die Vorflutsituation für das Entwässerungsgebiet Gützkow geringfügig geändert. Durch die Erweiterung des Marktes vergrößert sich das Entwässerungsgebiet unwesentlich. Die nächstgelegene natürliche Vorflut befindet sich ca. 650 m östlich des Plangebietes in Gestalt eines Grabens, welcher in den Swinow-Bach entwässert. Dieser befindet sich im Verantwortungsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Untere Peene. Das anfallende Schmutzwasser wird in Zukunft wie bereits aktuell über die angeschlossene Kanalisation entsorgt. Auf Grund der Vornutzung des Bestandsgebäudes des Netto-Marktes ist ein funktionierendes Regenentwässerungssystem bereits vorhanden und wird auch nach Umsetzung der Erweiterungsmaßnahme zur Entwässerung der Fläche weiterhin genutzt. Das anfallende Regenwasser wird in die bestehenden Mulden eingeleitet. Um das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser entwässern zu können, werden die Mulden gegebenenfalls entsprechend vergrößert. Somit wird der erweiterte Netto-Markt mit ausreichenden Entwässerungsanlagen ausgestattet sein.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Überplanung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 16 kommt es nicht zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen ohne Versiegelung. Für die angrenzenden Biotope sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Maßnahme zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Bauvorhaben auf bereits versiegelter Fläche (Parkplatz des Netto-Marktes) abspielt und eine Neuversiegelung nicht geplant ist. **Zusammenfassend kann gesagt werden, dass keine Konfliktpotentiale mit der Umwelt bestehen und aus der „grünen Perspektive“ nichts gegen das Vorhaben spricht.** Nähere Aspekte werden im Umweltbericht (UB) sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) behandelt.

10. Abfallwirtschaft

Die Beseitigung des anfallenden Verpackungs- und Restmülls erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Das zuständige Entsorgungsunternehmen des Landkreises nutzt 3-achsige Einsatzfahrzeuge mit einer Länge von bis zu 12,00 m und einem Außenwenderadius von ca. 12,00 m. Eine Befahrung durch diese Fahrzeuge ist gewährleistet. Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsurg.de/>) verfügbar. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

11. Altlasten – Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet selbst nicht als Altlastverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt und nicht im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst. Gleichwohl können derartige Bodenfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht ausgeschlossen werden, weswegen eine 100%ige Sicherheit der Altlastenfreiheit nicht gegeben werden kann, so dass Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die untere Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort zu benachrichtigen.

Daher wird ein entsprechender Hinweis in den Text (Teil B) aufgenommen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich

auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter „Munitionsbergungsdienst“ sind das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben verfügbar. Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V empfiehlt ein entsprechendes Auskunftersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

12. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. 1, S. 1283)

13. Denkmalschutz, Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt. Im Bereich des Plangebietes befand sich vor Errichtung des Netto-Marktes ein Wirtschaftshaus der Wiecker Pflanzenproduktion. Sollten während der Arbeiten auffällige Bodenverfärbungen auftreten oder Fundstücke zutage gefördert werden, wird die Arbeit unterbrochen und die Bodendenkmalpflege kontaktiert.

14. Aufnahmepunkte Katasteramt

Es ist derzeit nicht bekannt, dass sich ein Festpunkt im Plangebiet befindet. Nähere Informationen werden nach Beteiligung des zuständigen Amtes eingearbeitet.

15. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 0,5 Hektar. Davon entfällt auf das Sondergebiet Einzelhandel die gesamte Fläche. Grünflächen, Gehwege und sonstige, für anderweitige Nutzung vorgesehene Flächen sind im Plangebiet nicht gesondert ausgewiesen.

Anlage I:

Umweltbericht

Anlage II:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag