



**Planzeichen ohne Normcharakter**

**I. Bestandsunterlagen**

vorhandenes Gebäude  
 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO**

**II. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

Baugrenze

**TEXT (TEIL B)**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO Absatz (2) Nr. 2**

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel § 11 Absatz (3) BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel dient der Versorgung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Zulässig sind:

a) Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>  
 b) Stellplätze

**1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

2.1 Zulässig sind, innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen, Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.  
 Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sonstigen Sondergebiet (§14 Abs. 1 BauNVO)  
 Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke stehen:

- Korbbüschchen
- Parkplatzschranken
- Zisternen
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter
- Abstellplätze für Fahrräder
- Ladestationen für Elektromobilität
- Werbeanlagen
- Stellplätze

**3. Grünordnung gemäß § 9 Absatz (1) Nr. 20, 25 und Absatz (6) BauGB**

Zulässig auf Grünflächen sind Werbeanlagen, sofern sie nicht innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke stehen.

Bepflanzung ist zulässig, solange diese nicht innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke gepflanzt ist, oder die Höhe der Bepflanzung 1,20 Meter nicht überschreitet.

**4. Zeitlich und naturschutzrechtlich bedingt eingeschränkte Nutzungen gemäß § 9 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG**

4.1 Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten  
 Vor Abriss, Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude und Veränderung der Außenfassaden ist eine Erfassung des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse dieser Bestandserfassungen sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen. Bei Nachweis von Fledermausquartieren oder von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Behörde für den § 44 Absatz (1) BNatSchG ist aufzunehmen.

4.2 Bauzeitenregelungen zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten  
 Bei Nachweis von aktuellen Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutaison (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 30.09.) zu beginnen. Ein Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutaison ist nur möglich, wenn eine Kontrolle keine Hinweise auf aktuelle Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten an den abzureißenden, umzubauenen bzw. zu erweiternden Gebäuden erbracht hat. Die Belange des § 44 Absatz (1) BNatSchG sind zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

**5. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sowie Kosten gemäß § 1a Absatz (3) und § 135a und b BauGB**

Siehe Umweltbericht.

**6. Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V**

6.1 Dachbegrünung und Solaranlagen sind auf Dächern zulässig.

6.2 Verkehrsflächen  
 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - sind gepflastert mit Kunststein-Verbundpflaster auszubauen.

**7. Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V**

7.1 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 84 Absatz (1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Absatz (3) der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.  
 (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**8. Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**

(1) Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

(2) Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräben) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz (1) und Absatz (2) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1996; GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Absatz (1) DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

(3) Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Absatz (3) DSchG M-V bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

(4) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

**HINWEISE**

**1. Menschenrettung**

Die Löschwasserbereitstellung ist grundsätzlich gesichert. Aufgrund der Personalsituation der Freiwilligen Feuerwehr Gützkow, insbesondere in der Tageseinsatzbereitschaft, kann diese die Menschenrettung nicht alleine vornehmen. Durch die Anlagenbetreiber sind eigenständig Konzepte zur Menschenrettung zu erstellen bzw. organisatorische Maßnahmen für eine rechtzeitige Evakuierung vor Anknurf der Freiwilligen Feuerwehr zu ergreifen.

**2. Altlasten**

Das Plangebiet ist nicht als Altlast-, Altlastenverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt und nicht im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst. Derartige Bodentunde können in Mecklenburg-Vorpommern jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weswegen eine 100%-ige Sicherheit der Altlastenfreiheit nicht gegeben werden kann. 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 behördenpflichtig beim Munitionsbereinigungsamt des LPBK M-V erhalten werden. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter "Munitionsbereinigungsamt" sind ein 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 Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

**3. Auflagen Bodenschutz**

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenverfärbungen oder Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussschäden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

**4. 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. 1263)

**5. Auflagen Abfall**

Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Gützkow gemäß § 2 Absatz (1) Satz 1 BauGB vom 17.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz (1) Satz 2 BauGB im "Züssower Amtsblatt" Nr. 02 am 10.02.2021 erfolgt.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden. Die Planungsanzeige erfolgte am 29.04.2021.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (1) Satz 1 BauGB ist im Rahmen einer Vorstellung bei der Sitzung der Stadtvertretung Gützkow am 17.06.2021 um 19:00 Uhr im Saal der Freiwilligen Feuerwehr Gützkow durchgeführt worden. Die Bekanntgabe der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 09.06.2021 im "Züssower Amtsblatt" Nr. 06 des Jahrgangs 2021 erfolgt.

Ergänzend wurde die Einsichtnahme in die Planunterlagen des Vorwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 4a Absatz (4) BauGB auf der Internetseite des Amtes Züssow unter dem Link: <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter dem Link: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne/Gesamtsuche?gemeinde=G%C3%BCtzkow%2C+Stadt+gutzkow> gewährleistet.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz (4) BauGB, aufgefordert worden.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie § 2 Absatz (2) BauGB mit Schreiben vom 28.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

6. Die Stadtvertretung Gützkow hat am 03.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie § 2 Absatz (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 21.03.2022 bis zum 22.04.2022 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz (2) BauGB öffentlich ausgelegen und waren nach vorheriger Terminabsprache während folgender Zeiten einsehbar:

Dienstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Ergänzend wurde die Einsichtnahme der Bekanntmachung sowie der Unterlagen des Entwurfs gemäß § 4a Absatz (4) BauGB auf der Internetseite des Amtes Züssow unter: <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen/> <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> gewährleistet.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und das nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 09.03.2022 im "Züssower Amtsblatt" Nr. 03 des Jahrgangs 2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

9. Die Stadtvertretung Gützkow hat die festgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom ..... gebilligt.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

11. Der katastermäßige Bestand wird am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom ..... AZ.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

14. Die Satzung über den Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im "Züssower Amtsblatt" Nr. .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz (5) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467), hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Gützkow, den Die Bürgermeisterin

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Absatz (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Stadt Gützkow vom ..... folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 16 "Netto-Markt an der Greifswalder Straße"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), als Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erlassen:

Gützkow, den Die Bürgermeisterin



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

Entwurf M 1 : 500



Übersichtsplan 1 : 2.000

Planverfasser:  
 Stand: Januar 2022

IPO Freiraum und Umwelt GmbH  
 INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION  
 Storchenviese 7 • 17489 Greifswald  
 i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Bauftragung:  
 Netto Marken-Discount AG & Co. KG  
 Industriepark Porpholz 1  
 93142 Mochlitz-Haldhof