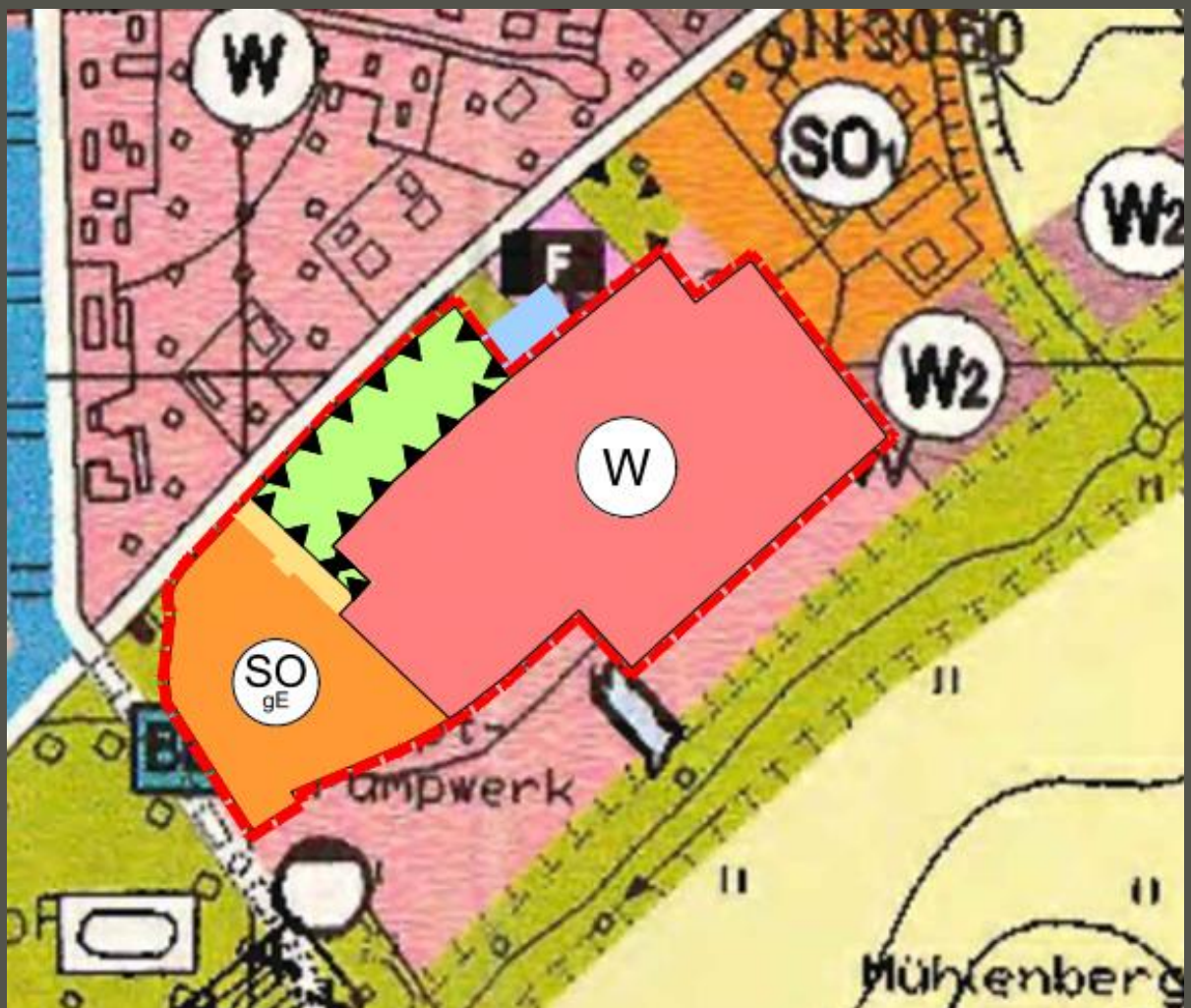


3. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung
Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Grundlagen der Planung	3
2.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsbindungen	5
3.	Entwicklungsziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
4.	Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	11

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Auf Initiative des Antragstellers, der MGR II Grundstücksgesellschaft Züssow GmbH & Co. KG zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, hat die Gemeinde am 06.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im OT Züssow gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB gefasst. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines NORMA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200,00 m³. Zudem ist die Verlagerung der örtlichen Bäckereiverkaufseinheit und des ortsansässigen Getränkemarktes in das Plangebiet vorgesehen, um durch eine Konzentration im Plangebiet eine zentrale Versorgungseinheit in der Gemeinde Züssow zu entwickeln. Die Integration der Bäckereiverkaufseinheit mit Cafebetrieb erfolgt in einer geplanten Größe von ca. 50 m² (Verkaufsfläche) und für den Getränkemarkt in einer geplanten Größe von ca. 550 m² (Verkaufsfläche).

Für den Änderungsbereich soll vorbereitend für die nachfolgende Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die zukünftige Flächennutzung geregelt werden. Die Gemeinde Züssow plant, die Flächen im Änderungsbereich zukünftig weiterhin für die dauerhafte Wohnnutzung (hier: Wohnbaufläche gem. § 1 BauNVO) sowie künftig für einen großflächigen Einzelhandelsstandort, mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Versorgungsfunktion der Gemeinde Züssow mit ihren angeschlossenen Ortsteilen sowie benachbarten Gemeinden (hier: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, SOgE, gem. § 11 BauNVO), planungsrechtlich zu sichern.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 76/25, 76/45, 76/46, 76/47 sowie 76/63 der Flur 1 in der Gemarkung Züssow, in einem Flächenumfang von etwa 3,90 ha, wovon die Sondergebietsfläche einen Anteil von ca. 0,9 ha vereinnahmt.

Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- im Norden: Verlauf der Bundesstraße B 111, Wohnbauflächen im Anschluss,
- im Osten: der Standort der Freiwilligen Feuerwehr (Fläche für Gemeinbedarf), ein Hofladen mit Gastronomie (Sonderbaufläche Diakoniebauernhof),
- im Süden: eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für die Landwirtschaft,
- im Westen: Verlauf der Straße „Am Mühlenberg“ sowie eine Sportanlage mit Fußballplatz (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz).

In diesem Zusammenhang ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum Wohnbaufläche sowie als Grünfläche mit gleichzeitiger „Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ (hier: Realnutzung als Lärmschutzwall). Die mit der Aufstellung des zukünftigen

Bebauungsplans zu formulierenden Ziele lassen sich daraus nicht vollständig entwickeln.

Insofern soll für den dargestellten Änderungsbereich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

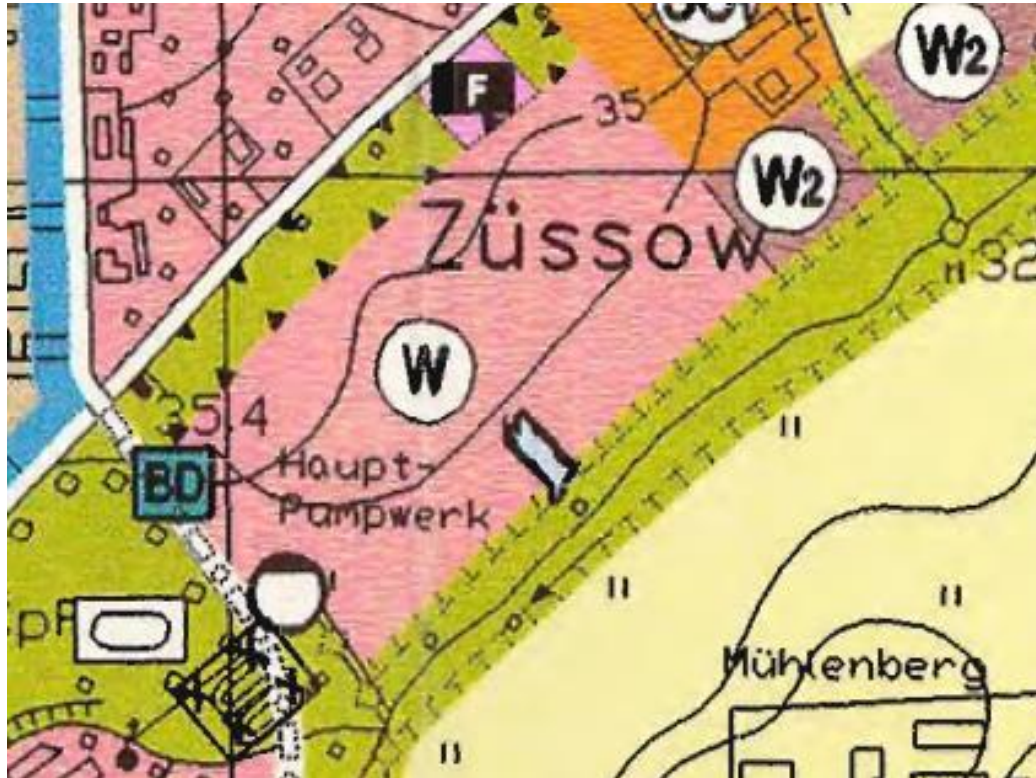


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Züssow

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Züssow in der aktuellen Fassung.

2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Burg Stargard ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP MV) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen, welche im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow zu berücksichtigen sind (Berücksichtigungspflicht).

Der **Programmsatz LEP M-V 4.1 (1)** fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP M-V 4.1 [3]**).

Die **Zielstellung 4.1 (5) LEP M-V** stellt folgenden zu berücksichtigenden Belang in die Planung ein: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (**LEP M-V 4.2 [2]**).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (**LEP M-V 4.1 [3]**).

Die **Zielstellung 4.1 (5) LEP M-V** stellt folgenden zu berücksichtigenden Belang in die Planung ein: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** beinhaltet darüber hinaus verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen eine räumlich ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung gesteuert werden soll.

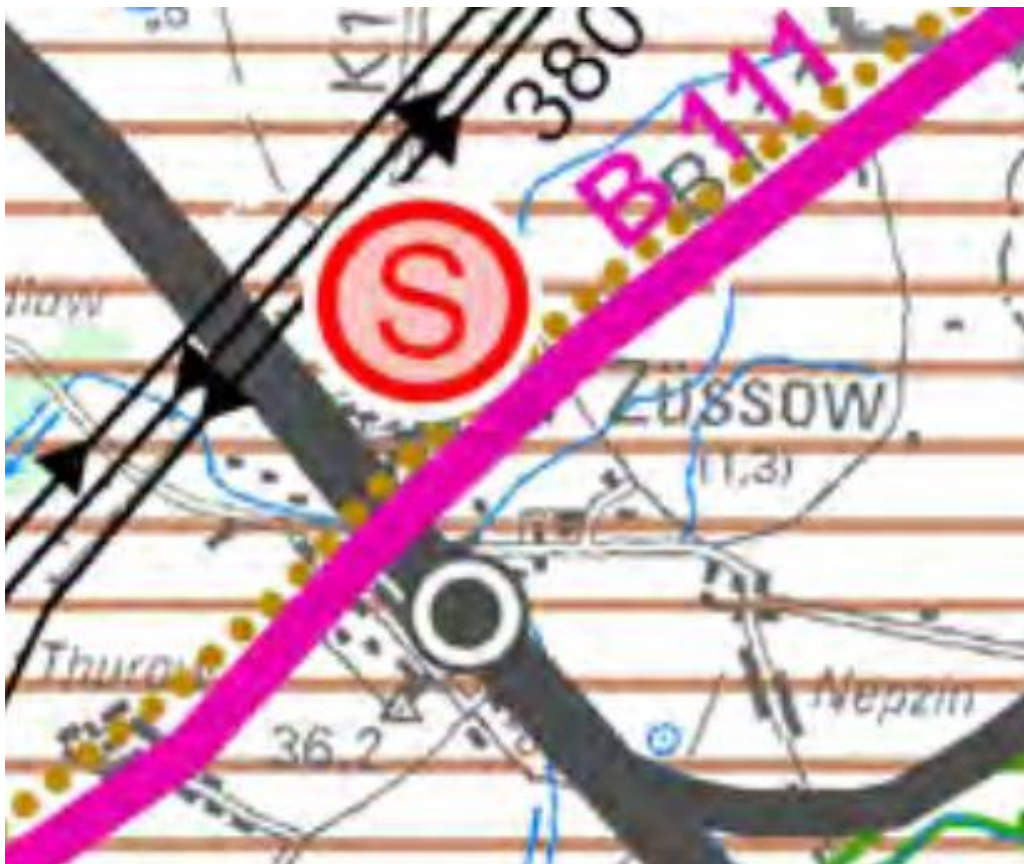


Abbildung 2: Auszug aus der Kartendarstellung Blatt 1 des RREP-VP 2010

Gemäß dem **Ziel 3.2.4 [2] RREP VP-LVO M-V** sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nachbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nachbereichs bereitstellen (**Ziel 3.2.4 [2] RREP VP-LVO M-V**). Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre

Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Die Gemeinde Züssow wird gemäß dem RREP VP-LVO M-V als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Mit Blick auf die tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde Züssow weisen vorhandene Strukturen (wie Schule, Kita, Pflegeeinrichtungen, Apotheke, Betriebe der Nahversorgung, überregionale Bahnanbindung usw.) auf eine grundzentrumsähnliche Struktur hin. Dementsprechend lässt sich feststellen, dass Versorgungsaufgaben bereits war genommen werden. Somit optimiert die mit dieser Planung vorgesehene Verbesserung der Versorgungsangebote für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren die bereits vorhandenen Strukturen der Gemeinde Züssow als ein faktisches Grundzentrum.

Das Planvorhaben kann als städtebaulich integriert und von wesentlichen Anteilen der Bevölkerung aus der Gemeinde Züssow sowie Teilbereichen der angrenzenden Kommunen als gut erreichbar bezeichnet werden. Das Vorhaben kann somit unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nach Art, Umfang und Lage als funktions- und bedarfsgerecht und auf die örtliche Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet bewertet werden. Durch das Planvorhaben wird das Nahversorgungsangebot der Gemeinde Züssow, welches ebenso eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung von Teilbereichen der angrenzenden Kommunen aufweist, weiter qualifiziert und insbesondere gesichert.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Die mit der im Vorfeld der Planung erfolgten Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort in Züssow berücksichtigt die Entwicklung des Zentralen Ortes (Gemeinde Züssow) und kommt zu dem Ergebnis, dass die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Struktur von Züssow nicht gefährdet ist. Dementsprechend wird die Planung in Bezug auf das **Ziel 4.3.2 [2] RREP VP-LVO-M-V** und darüber hinaus als verträglich angesehen.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Züssow geht primär die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs einher. Um dieses Planungsziel zu erreichen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SOgE) gemäß § 11 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgesehen.

Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters in peripherer Lage erzeugt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 111 keine als Ausschlusskriterium einzuordnende städtebaulichen Spannungen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Änderung der Nutzungsart eines ursprünglich vollumfänglich zur Wohnbebauung vorgesehenen Standortes im westlichen Bereich des in Rede stehenden Geltungsbereiches. Wohnbauflächenausweisungen im östlichen Teil des Plangebietes bleiben erhalten. Tatsächlich sind derzeit lediglich 8 Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern im südlichen Randbereich, außerhalb des in Rede stehenden Änderungsbereiches umgesetzt worden.

Weiterhin soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Reorganisation eines untergeordneten Teils der bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen durch eine Neuordnung der äußeren Erschließung von der Bundesstraße B 111 ausgehend sowie des anschließenden inneren Erschließungs- und Lärmschutzkonzeptes erfolgen. Entsprechend sollen künftig sowohl der NORMA SB-Markt, als auch Teilbereiche des Wohngebietes von der Bundesstraße aus erschlossen werden. Die Errichtung von Anlagen zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen den beiden Nutzungsarten Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel und der Wohnnutzung sind nun auch im Inneren des Plangebietes vorgesehen. Die detaillierte Behandlung der genannten Aspekte findet auf der Ebene der parallel geführten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlenberg“ im OT Züssow statt.

Einzelhandelskonzept

Die Firma Stadt+Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH hat im Jahre 2020 im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Norma-Marktes in Züssow den Bestand und die Auswirkungen eines Verbrauchermarktes nebst Bäcker und Getränkehandel für den Ort bzw. die Gemeinde Züssow und darüber hinaus untersucht. Die Ergebnisse liegen den Unterlagen als gesonderte Anlage bei und werden im Folgenden zusammengefasst.

Der in Rede stehende Standort an der Bundesstraße B111 wird durch seinen räumlichen Bezug zum Siedlungskern als städtebaulich integriert bescheinigt. Durch eine sehr gute Erreichbarkeit wirkt das Vorhaben über das Gemeindegebiet Züssows hinaus als Nahversorger mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auch für umliegende Gemeinden aufgrund fehlender Alternativen in der geplanten Größenordnung. Entsprechend wirkt das Vorhaben positiv auf

die Weiterentwicklung der wohnstandortnahen Versorgung über den Ort Züssow hinaus und leistet somit einen wichtigen Beitrag im Sinne der Sicherung der Angebotsvielfalt.

Als einziger strukturprägender Wettbewerber im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ort Züssow ist der im Ortskern befindliche „Landmarkt Wörfel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 212 m² vorhanden. Die nächstgelegenen vergleichbaren Wettbewerber befinden sich in Gützkow (Fahrzeit ca. 10min). Die nächsten überörtlich zu erreichenden Standorte mit derzeit wesentlich größeren Verkaufsflächen und entsprechenden Angebotspaletten befinden sich in Wolgast (15 km), Gützkow (10 km) und Greifswald (18 km).

Bei dem Planvorhaben in Züssow handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Für den Getränkemarkt und den Bäcker wird ein Sortimentsanteil von 100% im Segment Nahrungs- und Genussmittel (insb. Getränke) zu Grunde gelegt. Mit der Planung soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² ermöglicht werden. Dadurch soll eine deutliche Aufwertung des strukturellen Angebotes für alle Sortimentsbereiche vollzogen werden. Die Sortimentsbereiche gliedern sich wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel: 1.560 m²
- Drogeriewaren: 120 m²
- Sonstige Sortimente (Aktionswaren) 120 m²

Das Vorhaben wirkt letztlich positiv auf die Sicherung und die Stärkung der Nahversorgung des Gemeindegebietes und darüber hinaus. Städtebauliche Negativauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Betroffen ist ein etwa 3,9 Hektar großer Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Lärmschutzwall) dargestellt ist.

Die Flächen der unterschiedlichen Klassifizierungen werden in der folgenden Tabelle durch Vergleich der derzeitigen Flächenausweisungen (wirksamer FNP) mit den geplanten Flächenausweisungen (3. Änderung des FNP) gegenübergestellt.

Flächenbezeichnung	wirksamer FNP	3. Änderung des FNP
Wohnbaufläche	32.659 m ²	25.399 m ²
Sondergebietsfläche	0,0 m ²	8.673 m ²
Fläche für Lärmschutzwall	6.910 m ²	4.822 m ²
Verkehrsfläche	0,0 m ²	674 m ²
Änderungsbereich	39.569 m²	39.569 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich)

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung, hier: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Mühlentberg“ der Gemeinde Züssow im Parallelverfahren**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Fremdenbeherbergung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Die Prüfung der Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen, so dass im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Ergebnisse der Umweltprüfung

aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen werden.