

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i. V. m.

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

– Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz (1) BauGB –

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gützkow stammt aus dem Jahr 2001 und hat seit seiner Erstaufstellung bereits acht Änderungen erfahren. Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Wieck C, Flur 1, nordwestlich des Stadtzentrums Gützkow, unmittelbar an der Bundesstraße B 111 und umfasst das gesamte Flurstück 70/5 mit einer Fläche von ca. 0,5 Hektar. Das Grundstück war zunächst durch die Nutzung als Standort für die Wiecker Pflanzenproduktion und anschließend bis heute noch durch gewerbliche Nutzung als Einzelhandelsstandort geprägt. Bisher stellte der Flächennutzungsplan für dieses Gebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

Ziel der Planung

Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Netto-Markt-Filiale auf maximal 1.050 m² Verkaufsfläche und somit zu einem großflächigen Einzelhandel.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit erfordert die Ausweisung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Zwecknutzung „Großflächiger Einzelhandel“ und entspricht den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 11 Absatz (3) Nr. 2 BauNVO.

Die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Greifswalder Straße 9, in der Stadt Gützkow soll durch geordnete Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ gesichert werden. Bebauungspläne müssen aus Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ passt die Darstellung des FNP im Parallelverfahren diesbezüglich an.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ wurde durch die Stadtvertretung am 17.12.2020 gefasst und am 10.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht. 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 Stadtvertretung Gützkow hat am 03.02.2022 den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (2) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 21.03.2022 bis zum 22.04.2022. Die öffentliche Auslegung wurde im Züssower Amtsblatt Nr. 03 des Jahrgangs 2022 am 09.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2022. Am 06.10.2022 wurde der Abwägungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Gützkow gefasst und die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow beschlossen. Dem Bauleitplan ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigefügt worden.

Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte mit der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Erarbeitung eines Umweltberichts als auch Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Durch stark ausgeprägte menschliche Nutzung des Gebietes ergaben sich kaum Konflikte im Bereich des Umweltschutzes. Eine genaue Bilanzierung erfolgte ebenfalls im Verfahren der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Während des gesamten Zeitraumes der Planaufstellung ist keine private Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Alle Anregungen und Hinweise von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden berücksichtigt bzw. werden berücksichtigt.

Der durch das Bau- und Grundstückmanagement des Amtes Züssow geforderte rechnerische Nachweis zur ausreichenden Entwässerungskapazität der Muldenversickerungsanlagen auf dem Flurstück 70/5 war zum Zeitpunkt der Feststellung über die 9. Änderung des FNP noch in Bearbeitung und wird nach Rücksprache mit dem Amt Züssow vor Beginn der Baumaßnahme vorgelegt werden.

Planungsalternativen

Auf Grund der Eigenart von großflächigen Einzelhandelsstandorten lässt die Rechtslage wenig Spielraum, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Auch die Änderung zu einer gemischten Baufläche und die Ausweisung eines Kerngebietes wäre für diese Nutzungsform möglich gewesen. Kerngebiete dienen „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“ (§ 7 Absatz (1) BauNVO). Auf Grund der Kleinräumigkeit und der Ausrichtung auf einen reinen Einzelhandelsstandort wurde von der Ausweisung als Kerngebiet abgesehen.

Schlussbemerkung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ ist mit Ablauf des 09.03.2023 rechtskräftig geworden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Züssower Amtsblatt Nr. 03 des Jahrgangs 2023. Jedermann kann die Fest-

stellung über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16 und die Begründung mit Strategischer Umweltprüfung als auch die für die Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ab dem Tag des Inkrafttretens im Amt Züssow, Bürgerbüro Gützkow, FB Bau- und Grundstücksmanagement, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Dokumente zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16 „Nettomarkt an der Greifswalder Straße“ mit Begründung, Strategischer Umweltprüfung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 6a Absatz (2) BauGB auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Internetadresse www.amt-zuessow.de sowie ergänzend auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern unter der Internetadresse <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> eingestellt.

Gützkow, den 10.03.2023



J. Dings

Bürgermeisterin der Stadt Gützkow

