7. Änderung des Flächennutzungsplanes

i. V. m. Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“

Stadt Gützkow

Begründung

Gemeinde Stadt Gützkow im Amt Züssow

Kontakt: Frau D. Brummund/ Frau N. Schulz

Telefon: (038355) 643216

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

Im Auftrag der IPO Unternehmsgruppe GmbH

Stand: April 2019

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Bemerkungen zum Verfahren 4
3. Gesetzliche Grundlagen 4
4. Räumlicher Änderungsbereich 5
5. Übergeordnete und örtliche Planungen 6
5.1. Landes- und Regionalplanung 6
5.2. Flächennutzungsplanung 13
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich 14
7. Planungsalternativen 14
8. Auswirkungen 15

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Standort an der Greifswalder Straße ist seit 2006 Sitz eines Einzelhandelbetriebes. Für eine geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes soll Baurecht für eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² geschaffen werden.
Diese Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit erfordert die Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und entspricht den gesetzlichen Anforderungen nach § 11 Abs. (3) 3. Satz 1 BauNVO. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nicht in dargestellten Wohnbauflächen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stadt Gützkow zulässig. Daher muss eine Ausweisung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung des großflächigen Einzelhandels erfolgen.
Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst dieser Änderung des Flächennutzungsplans:

- Sicherstellung eines Standortes für den großflächigen Einzelhandel
- Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Wohnbevölkerung in Gützkow und ihrem Nahbereich
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung einer Strategischen Umweltprüfung

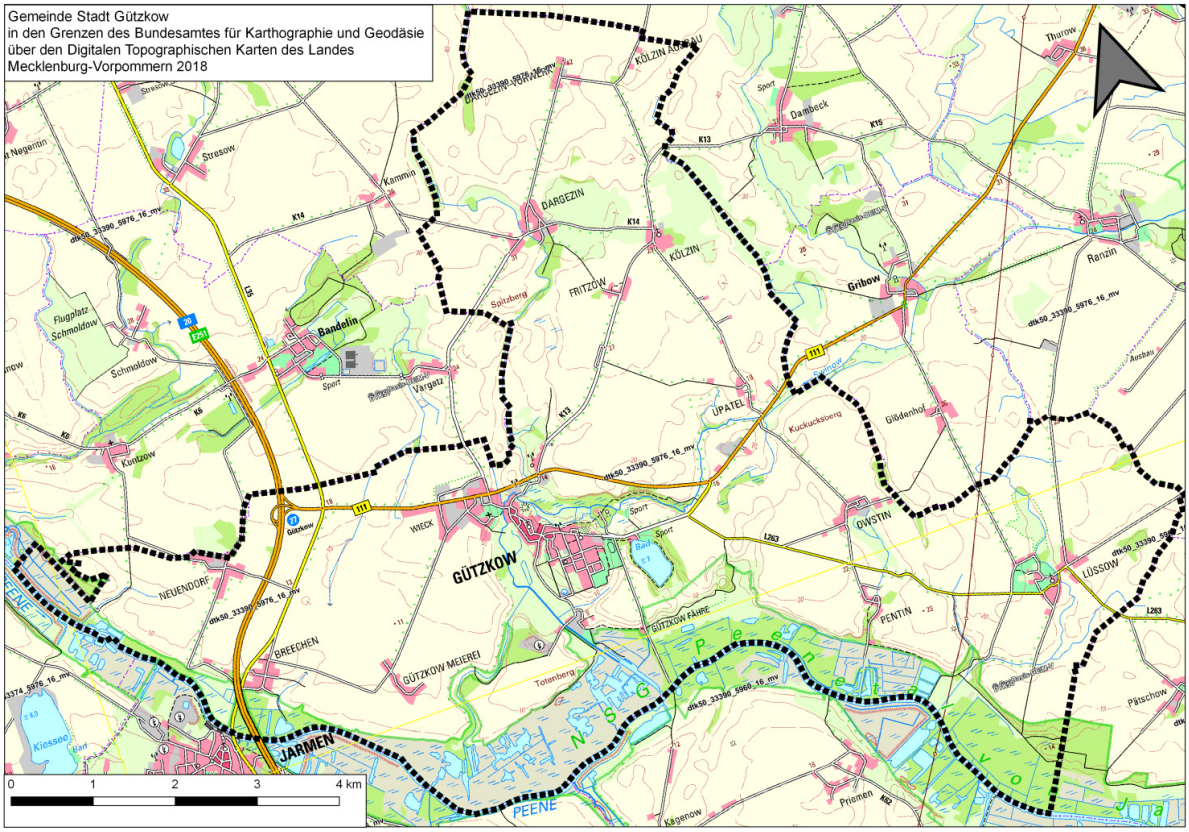

Abbildung 1 Die Gemeinde Gützkow (schwarz umrandet) – Übersicht

2. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gützkow wurde durch die Stadtvertretung am 15.12.2016 gefasst und am 11.01.2017 bekannt gemacht.
Ein Scoping-Termin wurde aufgrund des geringen Änderungsinhaltes als für nicht notwendig erachtet. Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang wurden mit dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom 23.01.2017 eingeholt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) erfolgte mit Schreiben vom 17.07.2018.

3. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist sowie das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) zuletzt geändert am 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136), in Kraft am 27. April 2006
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. /344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

4. Räumlicher Änderungsbereich

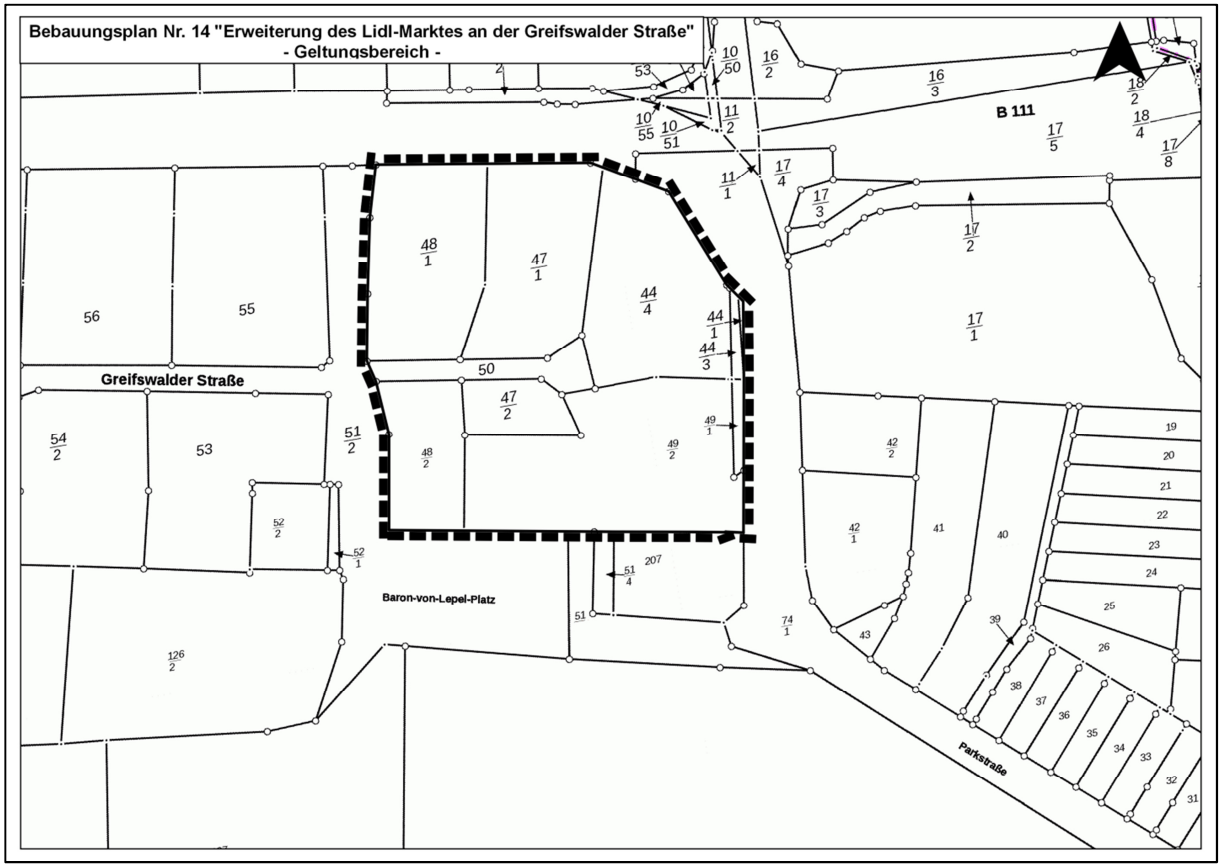

Abbildung 2 Übersicht Geltungsbereich B-Plan Nr. 14

Der Änderungsbereich des F-Plans befindet sich in der Stadt Gützkow in der Gemarkung Wieck und Flur 1. Durch den Geltungsbereich werden die Flurstücke 44/1, 44/3, 44/4, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49/1/, 49/2 und 50 geändert dargestellt. Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Flurstücksverschmelzung durchgeführt, sodass der Geltungsbereich nur noch das einzige Flurstück 44/5 umfasst. Er wird im Norden und Westen eingerahmt durch die Greifswalder Straße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 111 darstellt. Im Süden grenzt er an den Baron-von-Lepel-Platz, sowie ein privates Grundstück und im Osten an die Parkstraße. Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes des Herrenhauses Schloss Wieck und westlich des ehemaligen Schulzenhofes.

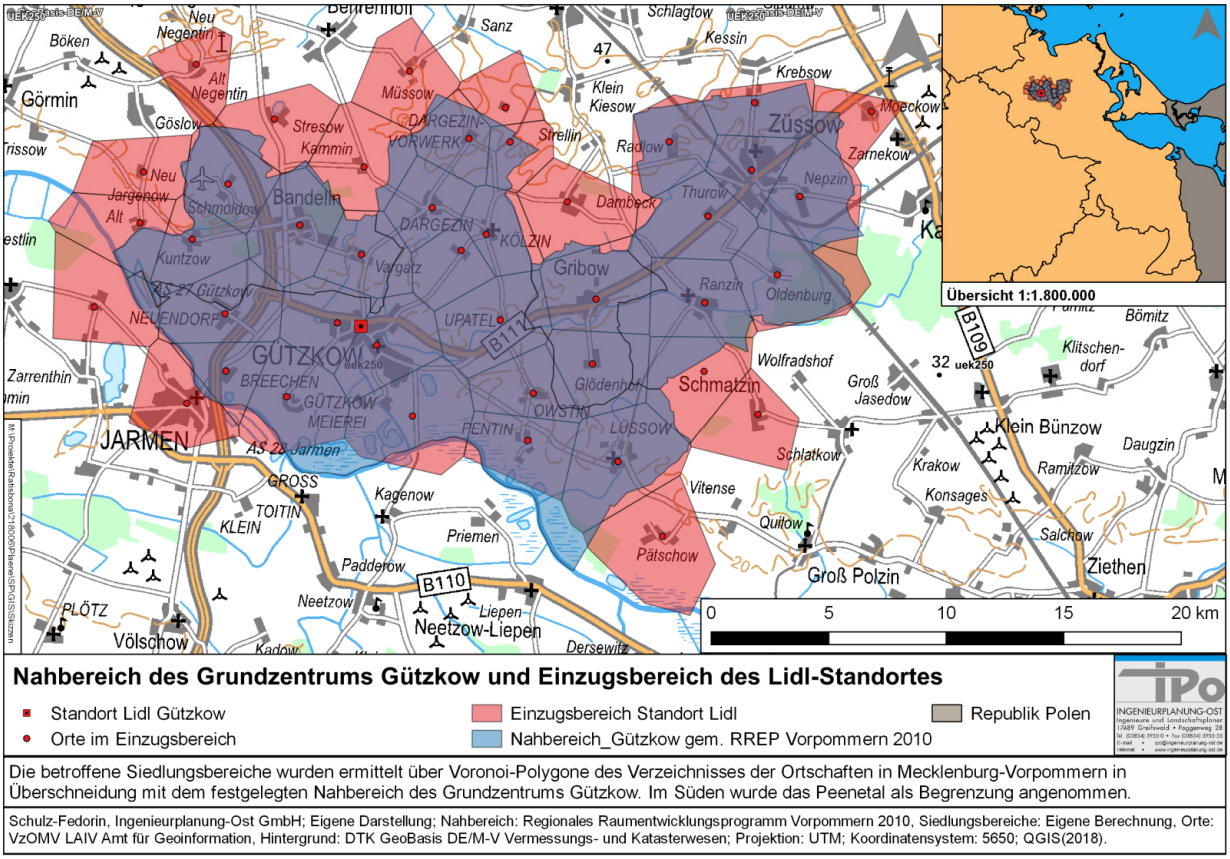

Abbildung 3 Einzugsbereich des Standortes Lidl-Gützkow

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.

Zudem ist sie mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums ausgewiesen und wird in die Kategorie eines ländlichen Raumes mit günstiger wirtschaftlicher Basis gezählt. Das bedeutet, dass die Gemeinde „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. Sie 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. Definierte Versorgungsbereiche für die Stadt Gützkow sind nicht vorhanden und werden in absehbarer Zeit nicht erstellt werden. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) befasst sich unter Punkt 4.3.2 mit Einzelhandelsgroßprojekten, zu denen dieser Standort mit Umsetzung des B-Planes Nr. 14 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

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie
- 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)

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:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur

[1] LEP MV 2016; Begründung zu 4.3.2; Seite 55

- sparsamen Flächeninanspruchnahme
- Vermeidung motorisierten Individualverkehrs

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

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Zunächst ist festzuhalten, dass „das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes, 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. Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² wird jedoch keine Vergrößerung des Sortimentes angestrebt. Vielmehr ird das bestehende Sortiment breiter aufgefächert.
Die Anforderung nach „*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. 5.037 Einwohner. (Siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) Auch kann 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 B-Plans Nr. 14 eine ausgesprochen günstige Lage verfügt in Bezug auf die Verbraucher als

[2] Ebd.

Einwohner der Stadt Gützkow (siehe Abbildung 5) 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 versorgert bzw. absichert ist mit Hinsicht 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 Sortimentes gefährdet. Da der Standort bereits an der Versorgung der Einwohner beteiligt ist, wäre diese bei einem solchen Wettbewerbsnachteil ebenfalls gefährdet.

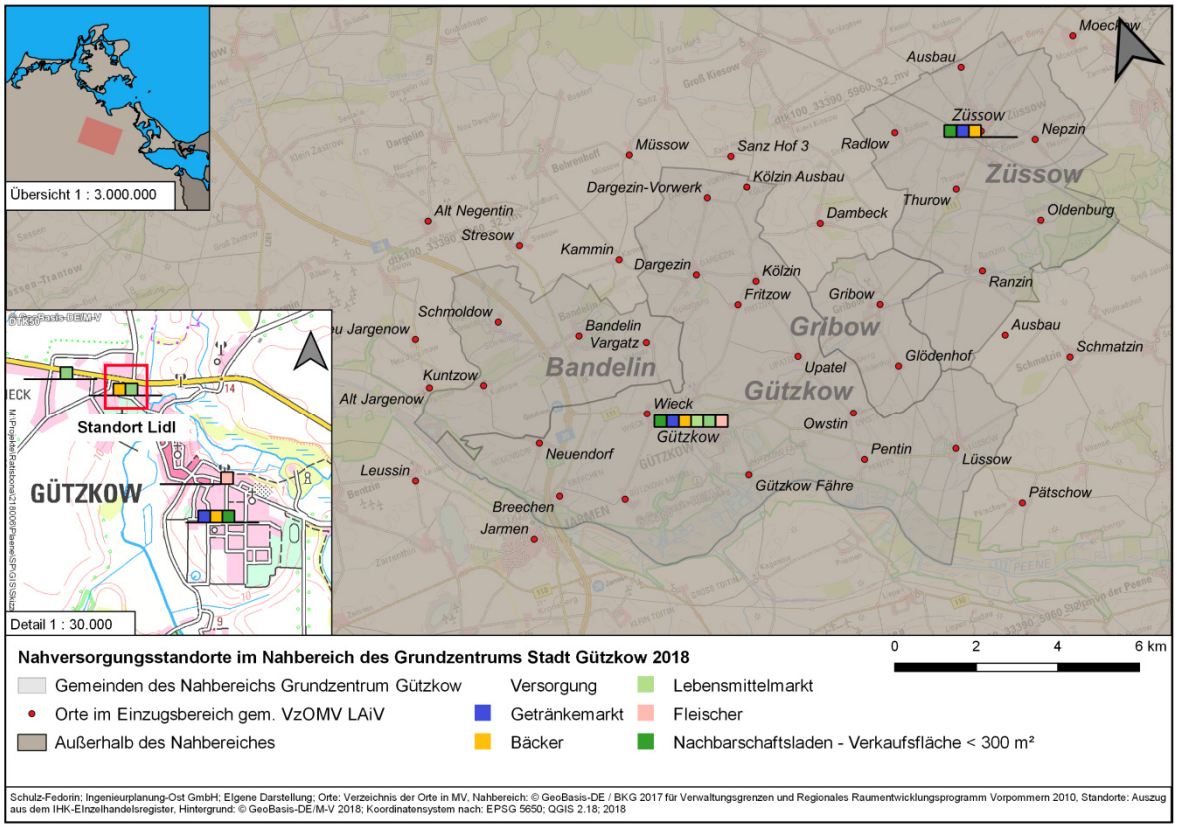

Abbildung 4 Nahversorgungsstruktur im Nahbereich Gützkow

Zusammenfassend kann bei dieser Anforderung davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 14 die „Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gewährleistet ist.

Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur

Wie unter Punkt ***Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.*** 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. Die sich anschließenden Kleingärten sind noch im Aufbau befindlich.
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 bspw. die Wohnbebauung am Vargatzer Weg und das Gewerbegebiet „Greifswalder Straße“ ergänzt.
Die Wohnbebauung wurde zum Großteil nach Süden entwickelt. Der Einzelhandelsstandort in diesem Gebiet beschränkt sich auf einen Lebensmittelhandel für die fußläufige Umgebung von etwa 250 m² Verkaufsfläche sowie einen kleinen Bäcker und einen Getränkehandel. Zu einem weiteren Teil ist auch eine Entwicklung nach Norden und Nordosten feststellbar. Hier befindet sich auch das Gützkower Schloßgymnasium, welches im ehemaligen Herrenhaus des Gutes Wieck eingerichtet wurde und einen Einzugsbereich im weiteren Landkreis besitzt. Im Stadtgebiet fand eine Umnutzung statt von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen hin zu Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen Eirichtungen. Die Standort-Umnutzung des ehemaligen Gutsstalles zu einem Lebensmittel-Einzelhandel ist dafür ein prägnantes Beispiel. Die nördlichen Ausfahrten sind zudem die Hauptzufahrten der Ortsteile des Nahbereichs. 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 erfolgte 2005/2006 auf dem Gelände des ruinösen ehemaligen Gutsstalles des Gutes Wieck. Dieser Vorgang stellte bereits eine Wiedernutzbarmachung versiegelter Flächen dar. Die Erweiterung des Bestandes folgt der Anpassung an wirtschaftliche und logistische Entwicklungen im Lebensmittel-Einzelhandel. Des Weiteren bleibt das Vorhaben auf die bisher durch den Einzelhandel
geprägten Grundstücken 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 B-Plan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes 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 5.037 Einwohner (Stand 31.12.2016) verteilt auf 28 dispers gelegene Orte (VzO M-V 2016 Stand 29.06.2018, siehe auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). 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 Hofläden betreiben. Lebensmittel-Einzelhandelsstandorte mit Anteilen an Kernsortimenten gem. Punkt 4.3.2 LEP M-V 2016 und dessen Abbildung 21 sind jedoch übersichtlich in der Anzahl (Siehe Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** → *Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*, sowie **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) Ein gewisser Anteil motorisierten Individualverkehrs ist somit unvermeidbar, um die

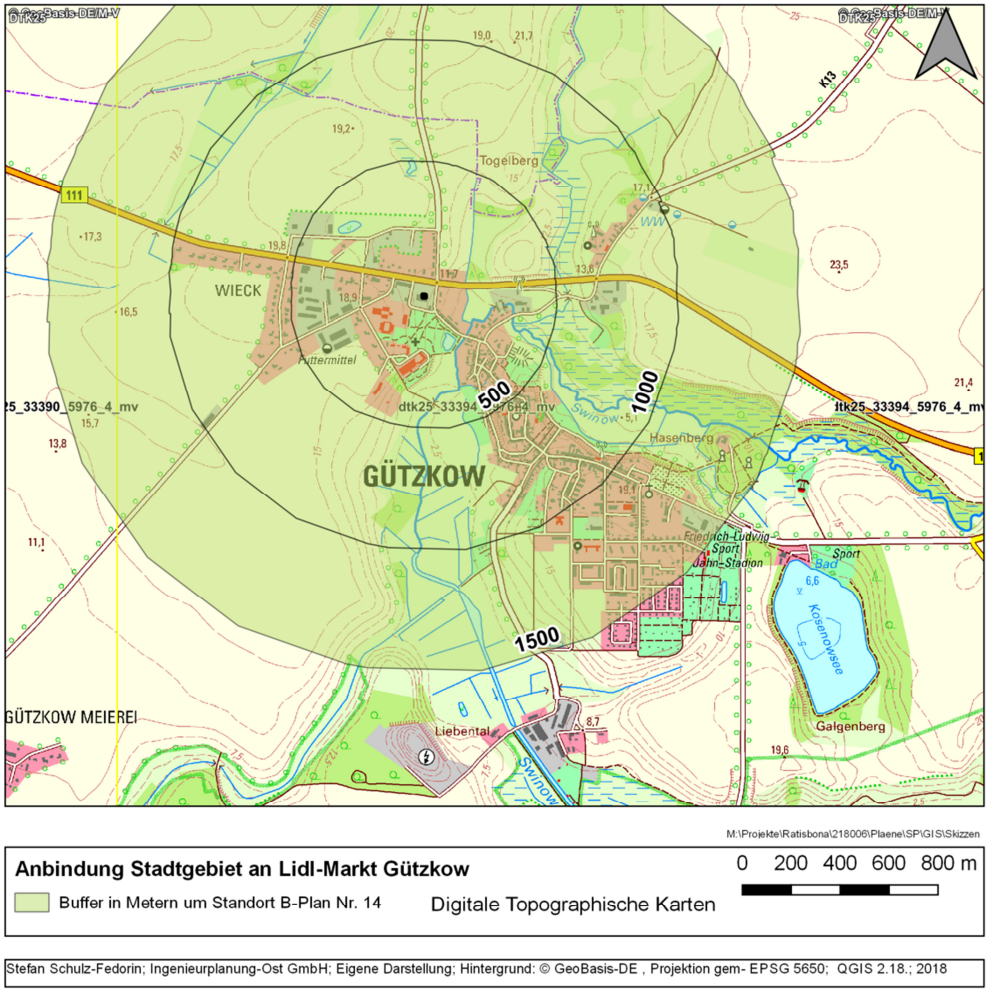

Abbildung 5 Anbindung innerhalb des Stadtgebietes

[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.

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 anreisen[4].

Für die Einwohner des Stadtkerns der Stadt Gützkow sowie seiner angeschlossenen Wohngebiete liegt der Lidl-Markt an der Greifswalder Straße noch als nähst gelegener Standort für Kernsortimente innerhalb einer gewachsenen Ortsstruktur im Umkreis von 500 m - 1.500 m von den Hauptwohngebieten. (Siehe**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) Auch die bereits mit B-Plänen ausgestatteten und für die Wohnbebauung vorgesehenen Plangebiete B-Plan Nr. 12 befinden sich innerhalb dieser Erreichbarkeiten.

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

Zielvorgabe an Einzelhandelsgroßprojekte	Status B-Plan Nr. 14
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	erfüllt
- Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur	erfüllt
- sparsamen Flächeninanspruchnahme	erfüllt
- Vermeidung motorisierten Individualverkehrs	(erfüllt)

Die Statistik bescheinigt dem Postleitzahlenbereich, welcher den Nahbereich des Grundzentrums Gützkow umfasst einen hohen Kaufkraftabfluss. Die Zentralitätskennziffer liegt 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 erhoben auf den gesamten Nahbereich, welcher deutlich nach Nordosten orientiert ist und sehr nah an den 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

[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

[5] Auskunft der IHK Neubrandenburg zu einzelhandelsrelevanten Kenngrößen vom 22.08.2018.

Bedarfes 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 des Grundzentrums Jarmen herangezogen werden. Mit der gleichen Funktion als Grundzentrum und einem etwas größeren Nahbereich sowie einer vergleichbaren Einwohnerzahl befinden sich allein im dortigen Stadtgebiet fünf Lebensmittelmärkte mit vergleichbarer Verkaufsfläche.[6]

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow hat seit seiner Aufstellung im Jahr 2001 bereits sechs Änderungen erfahren. Fünf der sechs Änderungen betrafen dabei den Gemeindehauptort.

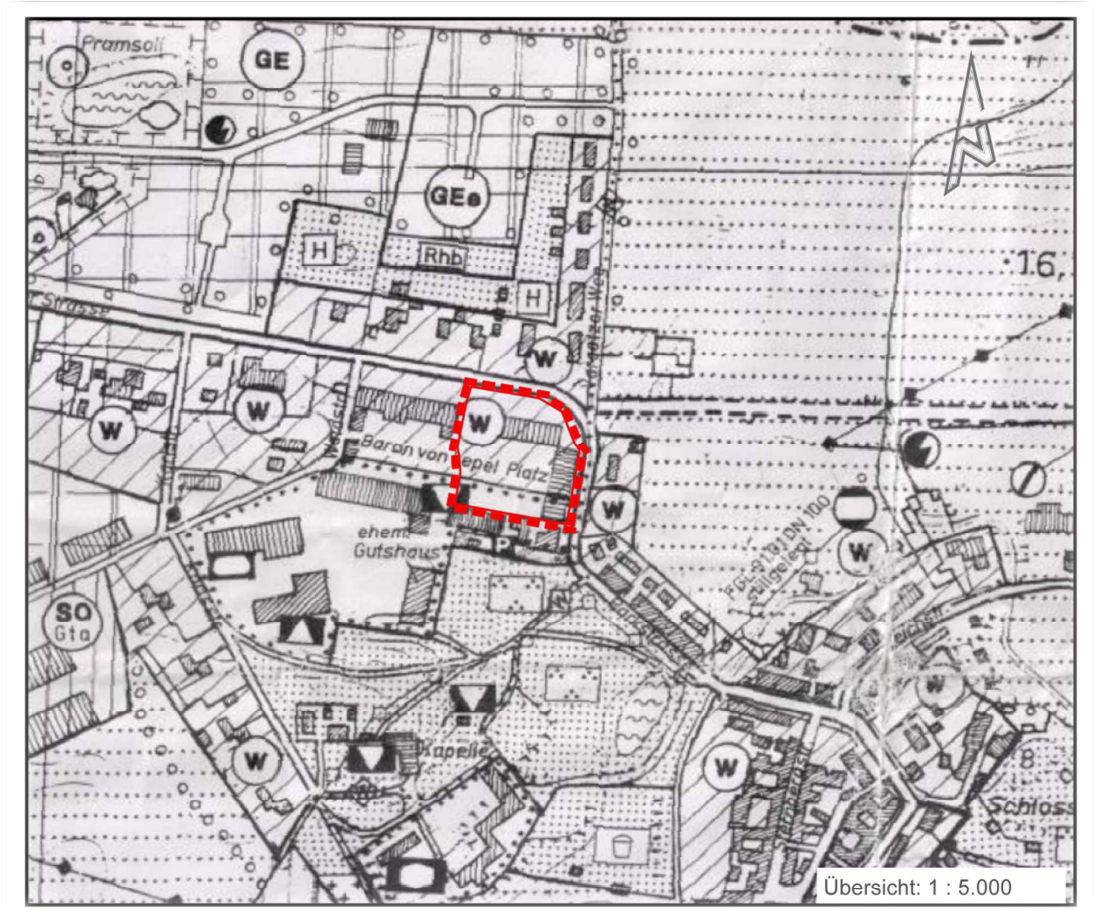

Abbildung 6 Derzeitiger Flächennutzungsplan und 7. Änderungsbereich

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist de-jure für den Änderungsbereich der 7. Änderung bisher Wohnbauflächen aus. (siehe Abbildung 6) Mit Schreiben vom 24.04.2015 wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald jedoch bestätigt, dass es sich bei der umgebenden Bebauung de-facto um ein Mischgebiet handelt. Als solches wird es in die Planung einbezogen.

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

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.

6. 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 des gleichnamigen Stadtteiles, welcher seit 1928 als ehemaliges Rittergut eingemeindet wurde. Die Stallanlagen des ehemaligen Gutshofes befanden sich teilweise auf den Flächen des Plangebietes und sind als Ruinen noch westlich angrenzend erhalten. Im Krieg weitgehend unzerstört wurde die Gemeinde über die Zuordnung zum Bezirk Rostock der DDR seit 1990 auch Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Seit 2011 liegt die Gemeinde Gützkow im Landkreis Vorpommern-Greifswald, unmittelbar an der Abfahrt der Autobahn 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 Gemeindegebietes über die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes konkretisiert. Seitdem konzentrierte sich die Entwicklung hauptsächlich auf die Erschließung neuer Wohngebiete im Süden der Stadt sowie auf touristische Maßnahmen.

7. Planungsalternativen

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow in Darstellungen für Wohnbauflächen. Das B-Planverfahren mit paralleler F-Plan-Änderung soll dazu dienen, den bestehenden Einzelhandel zu erweitern. Die damit verbundene Überschreitung zur Großflächigkeit erfordert eine besondere Ausweisung als großflächiger Einzelhandel. Neben der vorliegenden Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet wäre gemäß § 11 Abs. (3) 3. auch die Ausweisung eines Kerngebietes für diese Nutzungsform möglich gewesen. Kerngebiete dienen „vorwiegend der Unterbringung von Handelbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“ (§ 7 Abs. (1) BauNVO). Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Ausrichtung auf einen reinen Einzelhandelsstandort wird von der Ausweisung als Kerngebiet abgesehen.

8. Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die kommunale Flächenplanung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Zudem wird der Standort langfristig für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gesichert und die Versorgung der Gemeinde und des Nahbereiches der Stadt Gützkow sichergestellt.
Da die Erweiterung nicht das Ziel verfolgt den bisherigen Einzugsbereich zu erweitern, wird auch nicht mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen gerechnet. Somit ist davon auszugehen, dass diese Änderung des Flächennutzungsplanes die bisherige Verkehrssituation nicht negativ beeinträchtigen wird.

Anlage I: Strategische Umweltprüfung für die „7. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Gützkow“