



Satzung zum 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 Unternehmensgruppe GmbH

Stand: April 2019

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.	Übergeordnete und örtliche Planungen.....	9
5.1.	Landes- und Regionalplanung	9
5.2.	Flächennutzungsplanung	17
5.3.	Verbindliche Bauleitpläne.....	17
6.	Nachrichtliche Übernahme	17
6.1.	Hochwasserschutz	17
6.2.	Baugrund.....	17
7.	Erläuterung des Bebauungsplans	17
7.1.	Bemerkungen zum Verfahren	17
7.2.	Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption.....	18
7.3.	Textliche Festsetzungen	19
7.3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.3.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3.3.	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	20
7.3.4.	Planungsalternativen	20
7.4.	Ver- und Entsorgung	20
7.4.1.	Leitungsbestand	20
7.4.2.	Regenentwässerung.....	21
7.4.3.	Löschwasser	21
8.	Immissionsschutz.....	22
9.	Artenschutzrechtliche Belange.....	22
10.	Abfallwirtschaft.....	22
11.	Altlasten - Altablagerungen	23
12.	Denkmalschutz, Archäologie.....	23
13.	Aufnahmepunkte Katasteramt.....	23
14.	Flächenbilanz	23

1. 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

2. 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 gem. § 11 Abs. (3) 2. BauNVO. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nicht in dargestellten Wohnbauflächen zulässig. Daher muss eine Ausweisung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung des großflächigen Einzelhandels erfolgen.

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst dieses Bebauungsplanes:

- Sicherstellung eines Standortes für den großflächigen Einzelhandel
- Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Wohnbevölkerung der Stadt Gützkow und ihres Nahbereiches
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie ggf. Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt
- Einbindung des Baugebietes an die vorhandene Siedlungsstruktur

3. Räumlicher Geltungsbereich

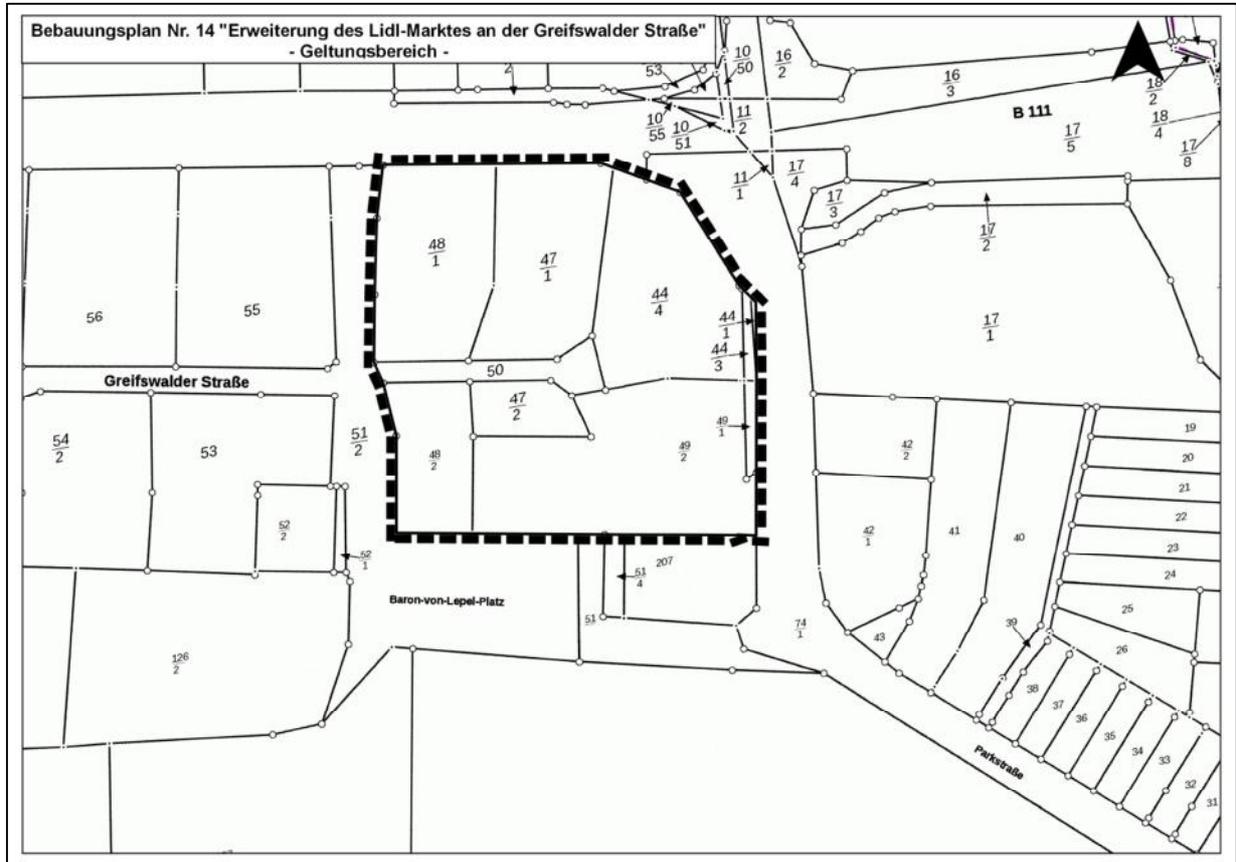


Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich B-Plan Nr. 14

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 befindet sich in der Stadt Gützkow in der Gemarkung Wieck und der 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 beplant. Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Flurstücksverschmelzung durchgeführt, sodass der Geltungsbereich nur noch das einzige Flurstück 44/5 umfasst. Es wird im Süden und Westen eingerahmt durch den Baron-von-Lepel-Platz. Im Norden grenzt er an die Greifswalder Chaussee, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 111 darstellt, sowie im Osten an die Parkstraße. Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes des Herrenhauses Schloss Wieck und westlich des ehemaligen Schulzenhofes.

Begründung zum B-Plan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“ Stand April 2019
 IPO Unternehmensgruppe GmbH

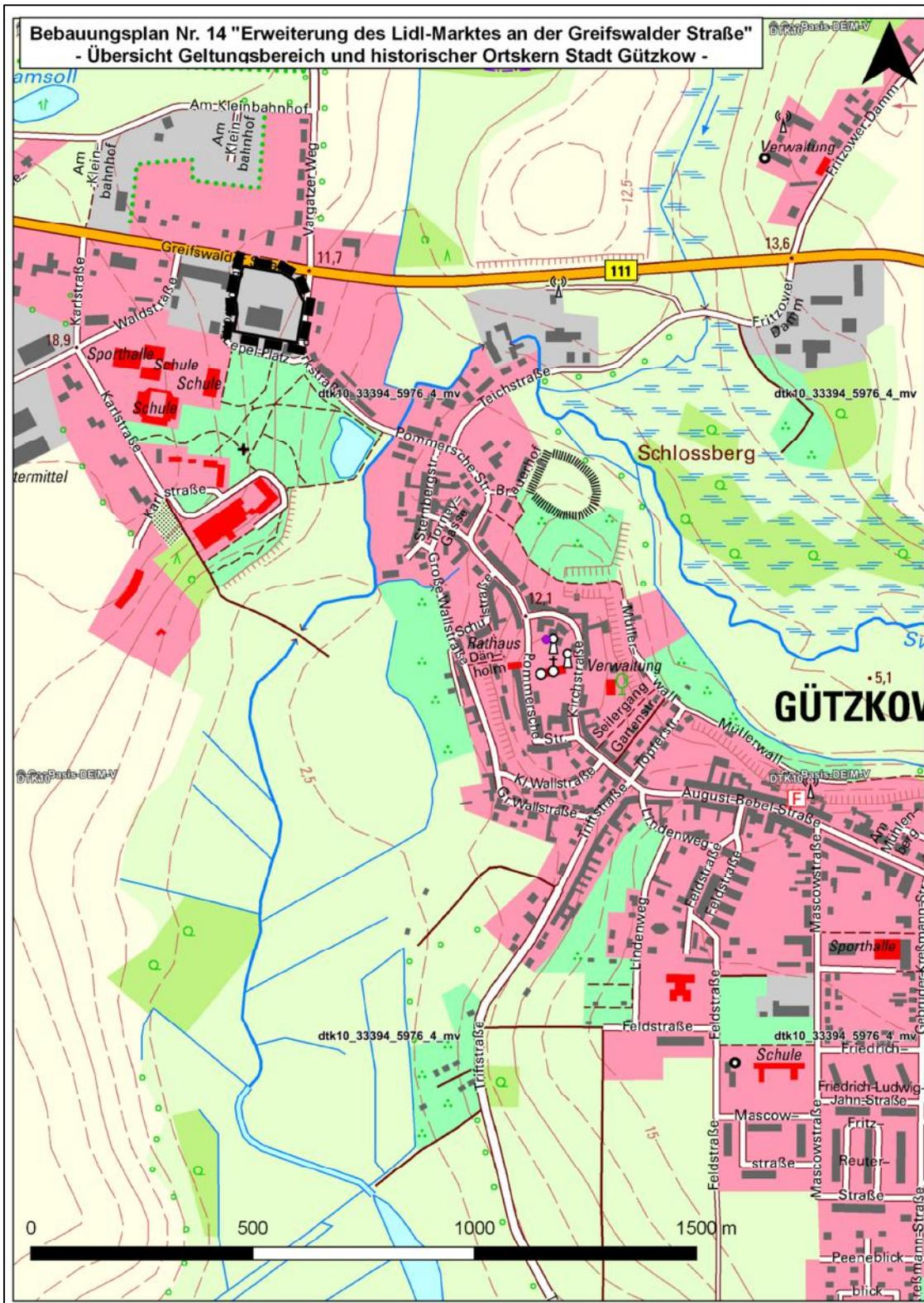


Abbildung 2 Übersicht der Lage des Plangebiets (schwarz umrandet) zum Stadtzentrum Gützkow

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

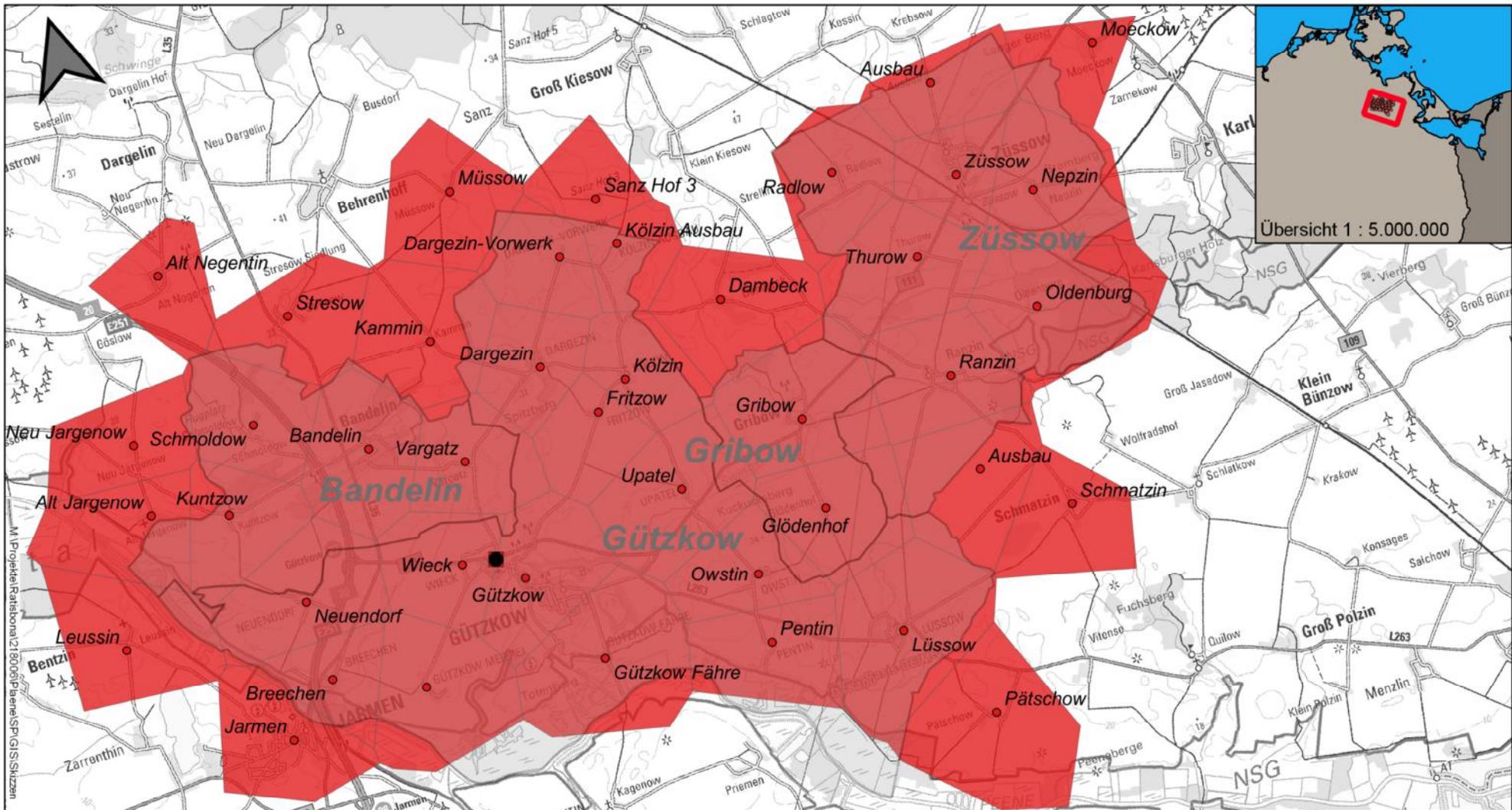
Archäologische Funde weisen auf eine durchgehende Besiedlung der bestehenden Hochlagen seit dem Mesolithikum hin. Nach wechselnder Zugehörigkeit zu verschiedenen Grafschaften und Herzogtümern wurde das Gemeindegebiet Teil der preußischen Provinz.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wieck 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, 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 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. Neben dem Lidl-Standort im Plangebiet befindet sich derzeit nur noch ein weiterer Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel im Gemeindegebiet.

Im Stadtgebiet befinden sich verschiedene Einrichtungen der Nahversorgung der Einwohner, eine Feuerwehr, Kinderbetreuungseinrichtungen und 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 Straßenzuges 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.



Versorgungsgebiete im Nahbereich des Grundzentrums Stadt Gützkow gem. RREP Vorpommern 2010

1:90.000

- Gemeinden des Nahbereichs Grundzentrum Gützkow
- Außerhalb des Nahbereiches
- Orte im Einzugsbereich gem. VzOMV LAiV
- Einzugsbereich des Standortes Lidl Gützkow
- Standort Lidl Gützkow

Gemeinde	Einwohner Stand 31.12.2016		
Bandelin	549		
Gützkow	3042		
Gribow	149		
Züssow	1297	gesamt	5037

Abbildung 3 Grundzentrum Gützkow und Nahbereich

Schulz-Fedorin; Ingenieurplanung-Ost GmbH; Eigene Darstellung; Orte: Verzeichnis der Orte in MV, Nahbereich: © GeoBasis-DE / BKG 2017 für Verwaltungsgrenzen und Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Einzugsbereich: errechnet aus Überlappung von Gemeinden des Nahbereichs Grundzentrum Gützkow und Voronoi-Flächen der Orte MV, Hintergrund: © GeoBasis-DE/M-V 2018; Koordinatensystem nach: EPSG 5650; QGIS 2.18; 2018

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 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. Sie (die Grundzentren; Anm. IPO) 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.

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
- 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

¹ LEP MV 2016; Begründung zu 4.3.2; Seite 55

² Ebd.

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 wird 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 Abbildung 3) 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 Einwohner der Stadt Gützkow (siehe Abbildung 6) 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 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



Nahversorgungsstandorte im Nahbereich des Grundzentrums Stadt Gützkow 2018

- | | | |
|--|---------------|---|
| Gemeinden des Nahbereichs Grundzentrum Gützkow | Versorgung | Lebensmittelmarkt |
| Orte im Einzugsbereich gem. VzOMV LAiV | Getränkemarkt | Fleischer |
| Außerhalb des Nahbereiches | Bäcker | Nachbarschaftsladen - Verkaufsfläche < 300 m ² |

Schulz-Fedorin; Ingenieurplanung-Ost GmbH; Eigene Darstellung; Orte: Verzeichnis der Orte in MV, Nahbereich: © GeoBasis-DE / BKG 2017 für Verwaltungsgrenzen und Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Standorte: Auszug aus dem IHK-Einzelhandelsregister, Hintergrund: © GeoBasis-DE/M-V 2018; Koordinatensystem nach: EPSG 5650; QGIS 2.18; 2018

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 *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. 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 Einrichtungen. 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 Abbildung 3). Die sich ergebende 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 Landes- und Regionalplanung → *Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*, sowie Abbildung 5 Nahversorgungsstruktur Nahbereich Gützkow) Ein gewisser Anteil motorisierten

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.

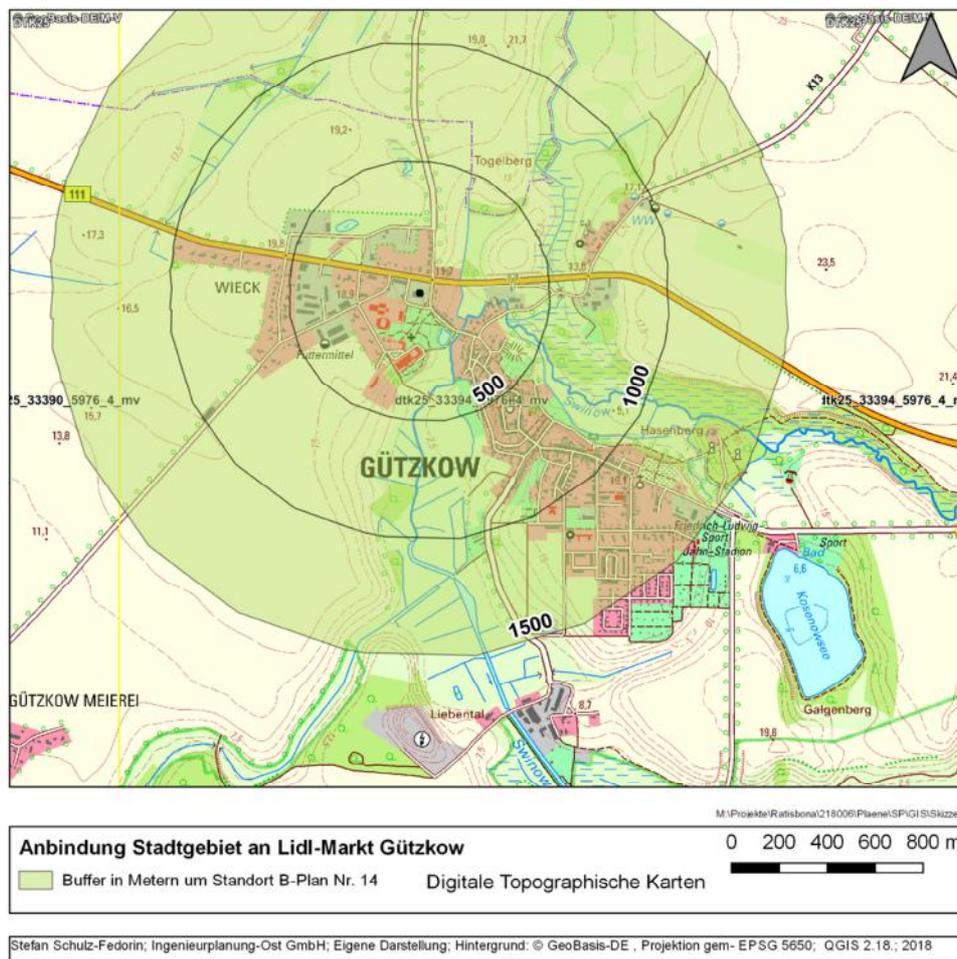


Abbildung 6 Anbindung innerhalb des Stadtgebietes

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 Stadtkerns der Stadt Gützkow sowie seiner angeschlossenen Wohngebiete liegt der Lidl-Markt an der Greifswalder Straße noch als nächst gelegener Standort für Kernsortimente innerhalb einer gewachsenen Ortsstruktur im Umkreis von 500 m - 1.500 m von den Hauptwohngebieten. (Siehe Abbildung 6 Anbindung innerhalb des Stadtgebietes) Auch die bereits mit Bebauungsplänen ausgestatteten und für die

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

Wohnbebauung vorgesehenen Plangebiete im Bebauungsplan 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
- Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur
- sparsamen Flächeninanspruchnahme
- Vermeidung motorisierten Individualverkehrs

erfüllt

erfüllt

erfüllt

(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 Bedarfes ihren Absatz vor Ort finden. Eine Stärkung dieses Standortes würde dazu beitragen den bescheinigten Abfluss an Kaufkraft zu reduzieren.

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 Auskunft der IHK Neubrandenburg zu einzelhandelsrelevanten Kenngrößen vom 22.08.2018.

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

5.2. Flächennutzungsplanung

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist de-jure für den Änderungsbereich der 7. Änderung bisher Wohnbauflächen aus. 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.

5.3. Verbindliche Bauleitpläne

Für die betreffenden Flurstücke bestehen noch keine verbindlichen Bauleitpläne. Nördlich des Plangebiets besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in der 1. Änderungsfassung für das Gewerbegebiet „Greifswalder Straße“.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1. Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen des Hochwasserschutzes. Das Plangebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum nächstgelegenen Vorfluter, dem Swinow-Bach, welche in die Peene entwässert. Eine Ausweisung als Hochwasserrisikogebiet ist nicht erfolgt.

6.2. Baugrund

Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht ab. Im Südwesten wurde bei der Erbauung des ursprünglichen Gebäudes eine Böschung von maximal 1,5 m Höhenunterschied errichtet. Durch die Vornutzung als Stallanlage und die bauliche Erschließung des Bestandsgebäudes ist von einem tragfähigen Baugrund auszugehen.

7. Erläuterung des Bebauungsplans

7.1. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“ 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.

7.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Ziel des Bebauungsplans ist die Anpassung des Einzelhandelsstandortes an der Greifswalder Straße an zeitgemäße Konzepte der Bewirtschaftung und die gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Bevölkerung. Aus diesem Grund soll dem bestehenden Lidl-Markt die Möglichkeit gegeben werden seine Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² zu erweitern. Zudem wird der derzeit noch angegliederten Bäckerei oder einem anderen Nebenbetrieb die Möglichkeit gegeben, ebenfalls an diesem Standort tätig zu werden.

Bei der Erweiterung wird von einer Verlängerung der Kubatur des Bestandsgebäudes in westliche Firstrichtung ausgegangen. Des Weiteren werden die bisher von einer Bäckerei genutzten Flächen in das Nutzungskonzept des Einzelhandelsmarktes einbezogen. Die flächenhafte Vergrößerung soll der Verbesserung logistischer Vorgänge und Ausstattung mit höherwertigem Inventar dienen.

Der Bestandsbau wird nach Erweiterung eine Länge von 50 m deutlich überschreiten. Der Grenzabstand wird nur an einer Seite unterschritten. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um die geplante Erweiterung durchzuführen und zukünftig flexibel aufgestellt zu sein, wird die Baugrenze bis an die Grenzen der Flurstücke 48/2, 50, 48/1 herangezogen, d.h. ohne Grenzabstand einer zukünftigen Bebauung. Die daran angrenzenden Flurstücke werden als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünflächen genutzt und lassen eine zukünftige Bebauung nicht erwarten. Eine Einschränkung der genannten Nutzungen ist im Falle dieser Nachbargrundstücke nicht absehbar.

Die bisherige Verkehrsplanung bleibt in ihrem Kern unberührt. Die derzeitigen Zufahrten in das Plangebiet befinden sich im Nordwesten von der Greifswalder Straße und im Südosten von der Parkstraße. Als Ausfahrt dient vornehmlich die Parkstraße. Die nordwestliche Ausfahrt ist nur für Linksabbieger gestattet. Eine direkte Ausfahrt auf die Bundesstraße B 111 wird unterbunden. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Parkstraße zu einer Rampe an der Südseite des Marktes. Die bisherigen Stellplätze für Pkw belaufen sich auf 105 Stück. Durch die geplante Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche muss mit einem Verlust von 5-6 Stellplätzen gerechnet werden. Durch

die Ausgliederung des Bäckers auf die Außenflächen muss nochmals mit einem Verlust von 10-14 Stellplätzen gerechnet werden. Durch Umgestaltung der bisherigen Stellplatzflächen können jedoch elf Stellplätze hinzugefügt werden. Die Gesamtanzahl beläuft demnach auf 90 Stellplätze. Dies entspricht einem Verhältnis von einem Stellplatz je 13 m² Verkaufsfläche.

Da keine Vergrößerung des Einzugsbereiches angestrebt wird, ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung des Zu- und Abfahrverkehrs auszugehen.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein neuer Fußweg angeordnet, um den Passanten aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet eine direkte Verbindung mit der Querungshilfe über die B 111 zu ermöglichen.

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. 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. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche auf 1.200 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 eine abweichende Bauweise und Baugrenzen festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als halboffene Bauweise zugelassen, in welcher an der westlichen Seite der Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Das bedeutet, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einer möglichen Bebauung nicht auf dem eigenen Grundstück liegen können. § 6 LBauO Abs. 1 Nr. 1. Hält zwar fest, dass Abstandsflächen nicht erforderlich sind, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften bis an die Grenze gebaut werden darf, es sollte dennoch gewährleistet sein, dass die sich anschließenden Fläche auch zukünftig erreichbar bzw. von Bebauung freigehalten werden. Die sich anschließenden Grundstücke gehören der

⁷ Siehe § 11 Abs. (3) 3.Satz 3 BauNVO

Stadt Gützkow. Betroffene Flächen sind ein begleitender öffentlicher Grünstreifen sowie ein Fußweg. Diese Flächen erstrecken sich mindestens bis zu einer Tiefe von 4 m bis 4,5 m. Daran anschließend verläuft eine öffentliche Straße zur Erschließung des Schulstandortes. Diese Gegebenheiten geben Anlass zur Vermutung, dass diese Flächen auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Durch die Baugrenzen sind die überbaubaren Flächen festgesetzt.

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) Die Flurstücke liegen 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. Die Baugrenze wurde nicht entlang der derzeit geplanten Erweiterung gezogen, sondern mit einem weiten Radius versehen. Dadurch wird dem bisherigen Nebenbetrieb der Bäckerei die Möglichkeit gegeben, sich am Standort zu festigen. Des Weiteren bleibt der Standort auch für nachnutzende Einzelhandelsbetriebe attraktiv.

Die alternative Festsetzung von mehreren Baufeldern wurde nach Prüfung verworfen. Großflächiger Einzelhandel ist sowohl in speziell bestimmten Sondergebiete 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

Im Plangebiet und unter den Verkehrsflächen der benachbarten Flurstücke befinden sich Leitungen der verschiedenen Medien. Dokumentiert sind die Leitungen für die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserableitung, die Gas- und Stromversorgung.

Für die Regenentwässerung liegt das Konzept der Bestandsbebauung vor. Die Stadt Gützkow führt Regen- und Schmutzwasser getrennt voneinander ab. Die Leitungen zur Trinkwasserver- 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. 160 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. Nach Auskunft des ursprünglichen Bauherren wurde an die Entwässerung des ehemaligen Gutsstalles angeschlossen, welche in den Graben entwässert, der zum Swinow-Bach führt.

Die Flächen für Stellplätze und das Aussengelände werden separat zu den Dachflächen des Baukörpers entwässert. Die Sammlung des Oberflächenabflusses der Stellplätze erfolgt über eingelassene Rinnen, welche zu einem Schacht im Nordosten des Plangebietes unmittelbar hinter dem Korbhäuschen ableiten. Von dort wird es in einer Grube versickert. Diese Grube besitzt eine Fläche von ca. 192 m² und wurde 2,00 m tief mit grobem Kies in einem Drainagefließ ausgefüllt. Ein Überlauf leitet in den Bestand der Regenentwässerung unmittelbar östlich außerhalb des Plangebietes ein.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt separat und leitet direkt in die bestehende Regenwasserableitung. Für die genaue Menge und Verortung wurde eine Kamerabefahrung durchgeführt und die Einleitpunkte ermittelt. Zwei Einleittränge sind in Bearbeitung. Die südliche Leitung stellte sich als Schmutzwasserleitung heraus, welche südlich an den Bestand anschließt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in Zukunft wie bereits aktuell über die angeschlossene Kanalisation entsorgt.

7.4.3. Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet kann auf den Bestandsplan des Amtes Züssow Abteilung Brandschutz zurückgegriffen werden. Die Entnahme erfolgt aus Unterflurhydranten der Trinkwasserversorgung. Die Standorte dieser Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Zwei Hydranten sind in etwa 90 m nördlich an der Greifswalder Straße gelegen und ein Weiterer etwa 65 m östlich in der

Parkstraße. Die Stadtwerke Greifswald sind über einen Konzessionsvertrag verpflichtet⁸, Wasser für Feuerlöschzwecke im Stadtgebiet Gützkow zur Verfügung zu stellen bzw. die Nutzung zu o. g. Zwecken zu ermöglichen. Für weitere Mengen Löschwasser steht zudem ein ca. 200 m südöstlich im „Schlosspark“ gelegener Teich zur Verfügung. Aufgrund der Personalsituation der Freiwilligen Feuerwehr Gützkow sind durch die Anlagenbetreiber eigenständig Konzepte zur Menschenrettung zu erstellen.

8. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Für Geräuschimmissionen nach der TA Lärm liegen die Grenzwerte in

Mischgebieten bei tags 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte und ist zu erwarten. Aufgrund des geringen Abstandes zur Bundesstraße B 111 und dem Gewerbegebiet Greifswalder Straße ist am Tage nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte durch Emissionen aus dem Plangebiet auszugehen. In der Nacht könnte es zu Überschreitung der Geräuschpegel durch nächtlichen Lieferverkehr an dem südlich gelegenen Wohn- und Geschäftshaus kommen. Die Anlieferung in der Nachtzeit ist nicht vorgesehen. Über den Pachtvertrag zwischen dem Vorhabenträger und gleichzeitigem Flächeneigner sowie dem Pächter wird die störungsfreie Nutzung vertraglich vereinbart.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Bebauung und Versiegelung kommt es zum Verlust von Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit. Der Eingriff wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen geregelt. Nähere Aspekte werden im Umweltbericht sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

10. Abfallwirtschaft

Die Beseitigung des anfallenden Verpackungs- und Restmülles erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die Sammelstelle für dessen Abholung befindet sich an der Südseite des Bestandsgebäudes, unmittelbar an der Zufahrtsrampe für die Anlieferung.

⁸ § 5 Abs. 4 Konzessionsvertrag über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege der Gemeinde zum Bau und Betrieb eines Wasserversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung im Gebiet der Stadt Gützkow von 2011.

Das zuständige Entsorgungsunternehmen des Landkreises nutzt 3-achsige Einsatzfahrzeuge mit einer Länge bis ca. 12,00 m und einem Außenwenderadius von ca. 12,00 m. Eine Befahrung durch diese Fahrzeuge ist gegeben.

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

Das Plangebiet ist nicht als Altlastverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Gleichwohl können derartige Bodenfunde nie ausgeschlossen werden, so dass Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

12. Denkmalschutz, Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet Flächen für Bodendenkmäler geführt. Im Bereich des Plangebietes befand sich bis zum Jahr 2006 ein Teil des ehemaligen Gutsstalles des Gutes Wieck. Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist mit dem Fund weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Genehmigung vorliegen. Sollten während der Arbeiten auffällige Bodenverfärbungen auftreten oder Fundstücke zutage gefördert werden, wird die Arbeit unterbrochen und die Bodendenkmalpflege kontaktiert werden.

13. Aufnahmepunkte Katasteramt

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

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 0,75 ha.
Davon entfallen auf das Sondergebiet Einzelhandel 0,62 ha und auf die Grünfläche 0,12 ha.

Begründung zum B-Plan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“ Stand April 2019
IPO Unternehmensgruppe GmbH

Anlage I: Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie Bestands- und Konfliktplan

Anlage II:

Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben „B-Plan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“ in Gützkow