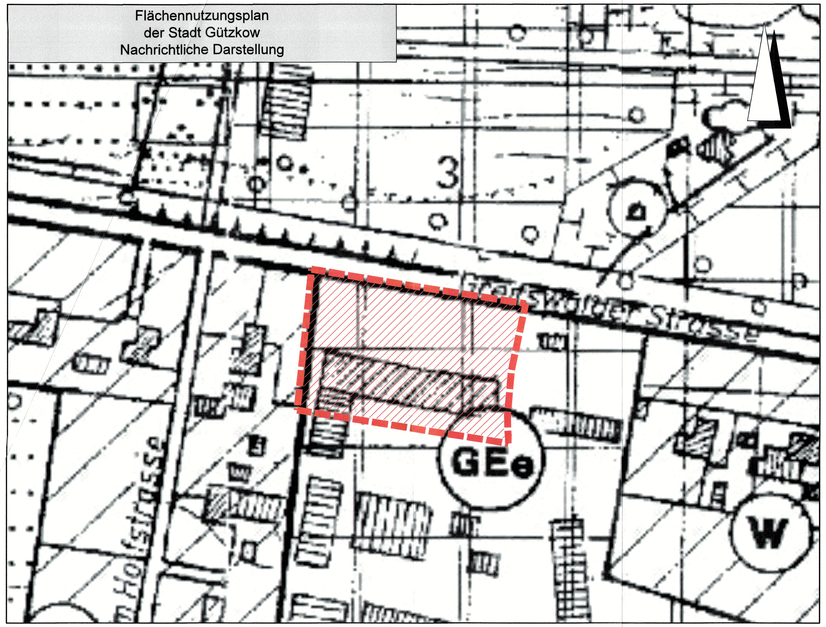
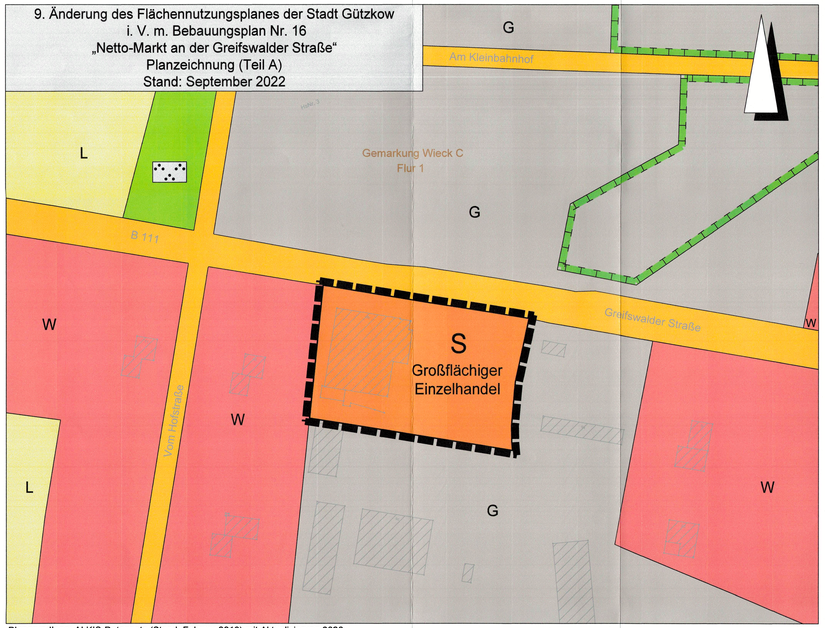
Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow Nachrichtliche Darstellung



Plangrundlage: Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow (Erlassungsdatum: September 2001)

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ Planzeichnung (Teil A) Stand: September 2022



Plangrundlage: ALKIS-Datensatz (Stand: Februar 2018) mit Aktualisierung 2020

Planzeichenerklärung nachrichtliche Darstellung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts sowie Planzeichen ohne Normcharakter

- Änderung im gültigen Flächennutzungsplan
- Wohnbauflächen (gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 9. a) BauGB)
- Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 8 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 3 BauGB)
- Bäume (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 und Absatz 6 BauGB)
- Sträucher (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 und Absatz 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Absatz 2 Nr. 10 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB)
- vorhandene Gebäude (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2. a) BauGB)
- vorhandene Alleebäume und Windschutzpflanzungen
- Böschungen
- Öffentliche Grünfläche (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB)

Planzeichenerklärung 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts sowie Planzeichen ohne Normcharakter

- Geltungsbereich der 9. Planänderung (gemäß § 5 Absatz 1 BauGB)
- S – Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO)
- W – Wohnbauflächen (gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO)
- L – Flächen für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 9 a) BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 3. BauGB)
- G – Gewerbliche Bauflächen (gemäß § 8 BauNVO)
- Öffentliche Grünflächen (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Absatz 2 Nr. 10 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB)
- vorhandene Gebäude (gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2. a) BauGB)

TEXT (TEIL B)

HINWEISE

1. **Menschenrettung**
Die Löschwasserbereitstellung ist grundsätzlich gesichert. Aufgrund der Personalsituation der Freiwilligen Feuerwehr Gützkow, insbesondere in der Tageseinsatzbereitschaft, kann diese die Menschenrettung nicht alleine vornehmen. Durch die Anlagenbetreiber sind eigenständig Konzepte zur Menschenrettung zu erstellen bzw. organisatorische Maßnahmen für eine rechtzeitige Evakuierung vor Ankunft der Freiwilligen Feuerwehr zu ergreifen. Die organisatorischen Maßnahmen zur Menschenrettung im Brandfall müssen auch geeignet sein, immobile Kunden ggf. über das Personal des Einzelhandelbetriebes zu retten.

2. **Altlasten**
Das Plangebiet ist nicht als Altlast-, Altlastenverdachtsfläche oder kampfmittelbelasteter Bereich bekannt und nicht im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst. Derartige Bodenfunde können in Mecklenburg-Vorpommern jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weswegen eine 100%-ige Sicherheit der Altlastenfreiheit nicht gegeben werden kann. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter "Munitionsbergungsdienst" sind ein Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben verfügbar. Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V empfiehlt ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

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

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

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

4. **Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung**
Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung — BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

5. **Gefahrstoffermittlung**
Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, wird darauf hingewiesen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. a.) und eine Abschätzung der von den Gefahrstoffen im Sinne des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6). Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gemäß Gefahrstoffverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales eine Kopie zuzusenden.

6. **Grenznaher Raum**
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Absatz 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV –). Gemäß § 14 Absatz (2) ZollVG dürfen Zolldienststeate im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren. Das Betretungsrecht muss auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einfriedungen auch selbst einrichten.

7. **Auflagen Abfall**
Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Baubäfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden.

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung — AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.
Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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-karlsburg.de/) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

8. **Regenentwässerung**
Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser sind die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" anzuwenden.

9. **Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.), Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz (1) und Absatz (2) des Denkmalschutzgesetztes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Absatz (1) DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Absatz (3) Baugesetzbuch (BauGB) und des § 5 BauGB hat die Stadtvertretung Gützkow die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den erklärenden textlichen Darstellungen (Teil B), beschlossen.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Gützkow gemäß § 2 Absatz (1) Satz 1 BauGB vom 17.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Absatz (1) Satz 2 BauGB im "Züssower Amtsblatt" Nr. 02 am 10.02.2021 erfolgt.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

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

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

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

Ergänzend wurde die Einsichtnahme in die Planunterlagen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung) gemäß § 4a Absatz (4) BauGB auf der Internetseite des Amtes Züssow unter dem Link: https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/ sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter dem Link: https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Gesamtsuche#gemeinde=G%C3%BCtzkow%2C+Stadt gewährleistet.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz (1) BauGB sowie § 2 Absatz (2) BauGB mit Schreiben vom 28.06.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz (4) BauGB, aufgefordert worden.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

5. Die Stadtvertretung Gützkow hat am 03.02.2022 den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung) beschlossen zur Auslegung bestimmt.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie § 2 Absatz (2) BauGB mit Schreiben vom 18.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

7. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 21.03.2022 bis zum 22.04.2022 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz (2) BauGB öffentlich ausgelegen und waren nach vorheriger Terminabsprache während folgender Zeiten einsehbar:

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

Ergänzend wurde die Einsichtnahme der Bekanntmachung sowie der Unterlagen des Entwurfs gemäß § 4a Absatz (4) BauGB auf der Internetseite des Amtes Züssow unter:
https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen/
https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/

sowie auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter der Adresse:
https:// bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene gewährleistet.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 09.03.2022 im "Züssower Amtsblatt" Nr. 03 des Jahrgangs 2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung Gützkow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am 06.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

9. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.10.2022 von der Stadtvertretung Gützkow beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung) zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom 06.10.2022 gebilligt.

Gützkow, den 7.10.2022 Die Bürgermeisterin

10. Die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.02.2023 AZ: 610-2023-0062 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gützkow, den 7.02.2023 Die Bürgermeisterin

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt und die Hinweise beachtet. Dies wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom ..... AZ.: ..... bestätigt.

Gützkow, den ..... Die Bürgermeisterin

Die Auflagen wurden erfüllt

12. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gützkow, den 7.02.2023 Die Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow gemäß § 10 Absatz (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Stelle, bei der die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow mit Begründung und Umweltbericht (Strategische Umweltprüfung) sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz (4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 9.03.2023 im "Züssower Amtsblatt" Nr. 03/2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow ist mit Ablauf des 9.03.2023 in Kraft getreten.

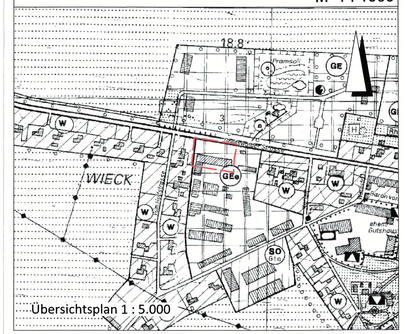
Gützkow, den 10.03.2023 Die Bürgermeisterin

Stadt Gützkow

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

i. V. m. Bebauungsplan Nr. 16
„Netto-Markt an der Greifswalder Straße“
Stadt Gützkow

M 1 : 1000



Planverfasser: Stand: September 2022	IPO Freiraum und Umwelt GmbH INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION Storchenwiese 7 • 17489 Greifswald i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH
Beauftragung:	Netto Marken-Discount AG & Co. KG Industriepark Ponholz 1 93142 Maxhütte-Haidhof