Bekanntmachung der Stadt Gützkow zum Beschluss vom 17.12.2020

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16
„Erweiterung Netto Marken-Discounter an der Greifswalder Straße“

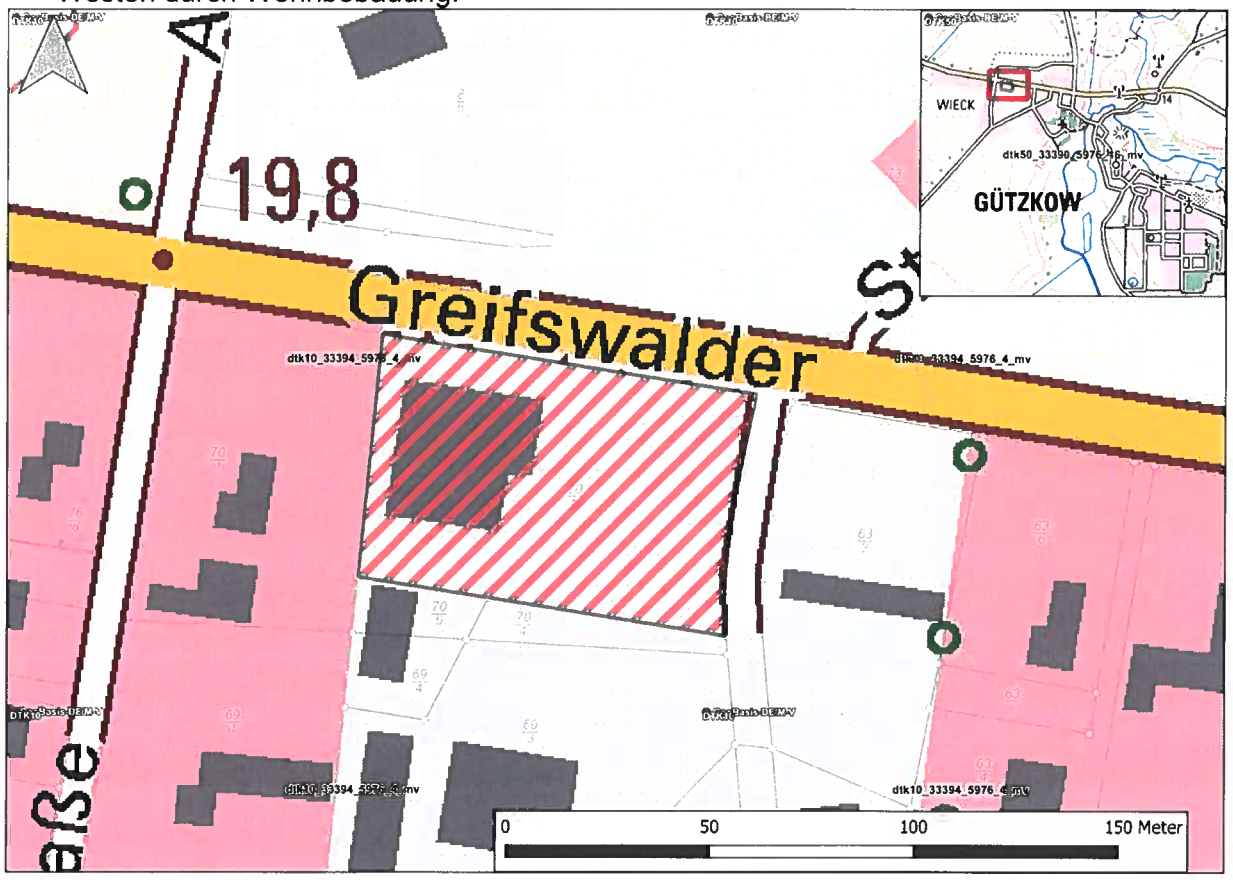
1. Geltungsbereich

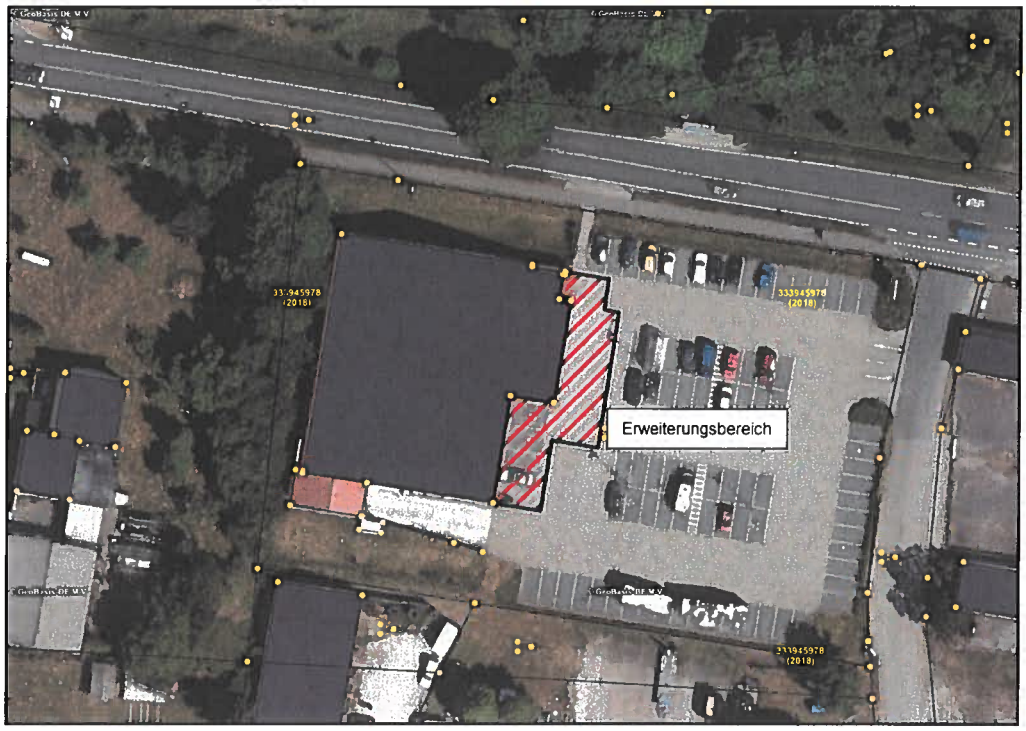
Für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Flurstück beschließt die Stadtvertretung Gützkow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“:

Gemarkung:	Wieck C
Flur:	1
Flurstück:	70/5

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet befindet in einem Gewerbegebiet im Ortsteil Wieck der Stadt Gützkow, nordwestlich des Stadtzentrums. Es wird im Norden begrenzt durch die Bundesstraße B 111 „Greifswalder Straße“, im Osten durch eine Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, im Süden durch Bestandsbebauung des Gewerbegebietes und im Westen durch Wohnbebauung.





2. Bestandssituation

Der Netto-Markt wurde zwischen 2010 und 2012 errichtet. Es befindet sich an der westlichen Seite des Flurstücks und ist giebelseitig zur Straße ausgerichtet. Der Baukörper ist mit 35 m x 33 m bemessen. Die Verkaufsfläche liegt derzeit bei ca. 790 m². Die Verkaufsfläche soll traufseitig in Richtung Osten auf den Bereich des Kundenparkplatzes erweitert werden auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.037 m². Der Parkplatz weist derzeit eine Kapazität von 83 Stellplätzen auf. Fahrgassen und Parkplätze sind farblich abgesetzt. Die Abgrenzung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Straßenbegleitgrün gegeben. Zufahrten sind von der Greifswalder Straße möglich.

3. Anlass der Planung

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche auf etwas mehr als 1.000 m² wird der Netto-Markt an der Greifswalder Straße gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zu einem großflächigen Einzelhandel und somit raumordnerisch bedeutsam. Zur Ermittlung und Berücksichtigung aller relevanten Belange in Zusammenhang mit dieser Einordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Gützkow unterstützt den Antrag der Netto Marken-Discount AG & Co. KG, da mit der Markterweiterung die Erwartung verbunden wird, dass die Umsetzung des Vorhabens zur Qualitätssteigerung der Produktpallette beiträgt und eine großzügige und kundenfreundliche Neugestaltung der Verkaufsräumflächen ermöglicht.

4. Planungsziel und Auswirkungen

Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG hatte eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Marktes auf eine Geschossfläche von ca. 1.400 m² gestellt. Im Ergebnis wurde durch den Landkreis - Vorpommern Greifswald erklärt, dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Markterweiterung nur über eine geordnete Bauleitplanung erreicht werden kann. Hierzu sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadt Gützkow unterstützt den Antrag der Netto Marken-Discount AG & Co. KG, da mit der Markterweiterung die Erwartung verbunden wird, dass die Umsetzung des Vorhabens zur Qualitätssteigerung der Produktpallette beiträgt und eine großzügige und kundenfreundliche Neugestaltung der Verkaufsräumflächen ermöglicht.

5. Wesentliche in die Planung einzustellende Belange

- Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei einem Bau eines großflächigen Einzelhandelbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Es ist daher zu prüfen, ob mit der Erweiterung des Marktes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgelöst werden, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Können im Ergebnis der Vorprüfung erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden und stehen keine weiteren Belange entgegen, kann die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden. Ob ein Verfahren nach § 10 BauGB oder § 13a BauGB erfolgen kann, wird somit erst im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls festgelegt.
- Wird das Planverfahren nach § 10 BauGB weitergeführt, ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden untersucht und bewertet. Wird das Planverfahren nach § 10 BauGB durchgeführt, hat eine Bilanzierung des Eingriffs zu erfolgen. Durch die geplante Markterweiterung in westlicher Richtung und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von vorrangig siedlungstypischen Biotopen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung sind, zu erwarten, was eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs für die westliche Erweiterungsfläche vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist sowohl bei einem Verfahren nach § 13a als auch nach § 10 BauGB ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Dieser beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFHRichtlinie).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzelbäume, die den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entsprechen. Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nationaler Bedeutung.

6. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow in seiner derzeitigen 8. Änderung sieht für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Die notwendige 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt werden. In Wohnbauflächen sind gemäß der geltenden Rechtsprechung Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von bis zu 799 m² zulässig. Verkaufsraumflächen ab 800 m² werden als großflächig definiert und sind dem § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 mit der gesamtstädtischen Planung noch nicht in Übereinstimmung. Mit der Erhöhung der Verkaufsraumfläche auf 1.037 m² hat somit eine Umwidmung der Gewerbebaufläch in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel zu erfolgen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Netto – Marktes wird daher im Parallelverfahren eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

7. **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung mit Darlegungen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erfolgen.

8. **Kostentragung**
Vertraglich ist sicherzustellen, dass die Planungskosten durch den Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zu tragen sind. Die Ingenieurverträge wurden im Oktober 2020 zwischen dem Grundstückseigentümer und der IPO Unternehmensgruppe GmbH geschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes schließt die Stadt Gützkow mit dem Bauherrn bzw. dem Grundstückseigentümer einen Städtebaulichen Vertag, der die Stadt Gützkow von allen im Zusammenhang mit der weiteren Planung, Erschließung und Bebauung stehenden Kosten freihält.

9. **Bekanntmachung**
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Gützkow, den 22.01.2021

Dinse
Bürgermeisterin

STADT GÜTZKOW 1

Verfahrensvermerk:
Bekannt gemacht entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Gützkow im „Züssower Amtsblatt“ am 10.02.2021

Dinse
Bürgermeisterin

STADT GÜTZKOW 1