



9. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Stadt Gützkow

– Begründung zum Vorentwurf –

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

Im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Bemerkungen zum Verfahren	4
3. Gesetzliche Grundlagen	5
4. Räumlicher Änderungsbereich	6
5. Übergeordnete und örtliche Planungen.....	7
5.1. Landes- und Regionalplanung	7
5.2. Flächennutzungsplanung	19
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	21
7. Planungsalternativen.....	22
8. Auswirkungen	22

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Standort an der Greifswalder Straße 9, 17506 Gützkow (siehe Abb. 1) ist seit 2012 Sitz eines Einzelhandelbetriebes. Für eine geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes soll Baurecht für eine maximale Verkaufsfläche von 1.050 m² geschaffen werden. Diese Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit erfordert die Ausweisung des Plangebietes als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel und entspricht den gesetzlichen Anforderungen nach § 11 Abs. (3) 3. Satz 1 BauNVO. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist nicht in den dargestellten gewerblichen Bauflächen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Stadt Gützkow zulässig. Daher muss eine Ausweisung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung des großflächigen Einzelhandels erfolgen.

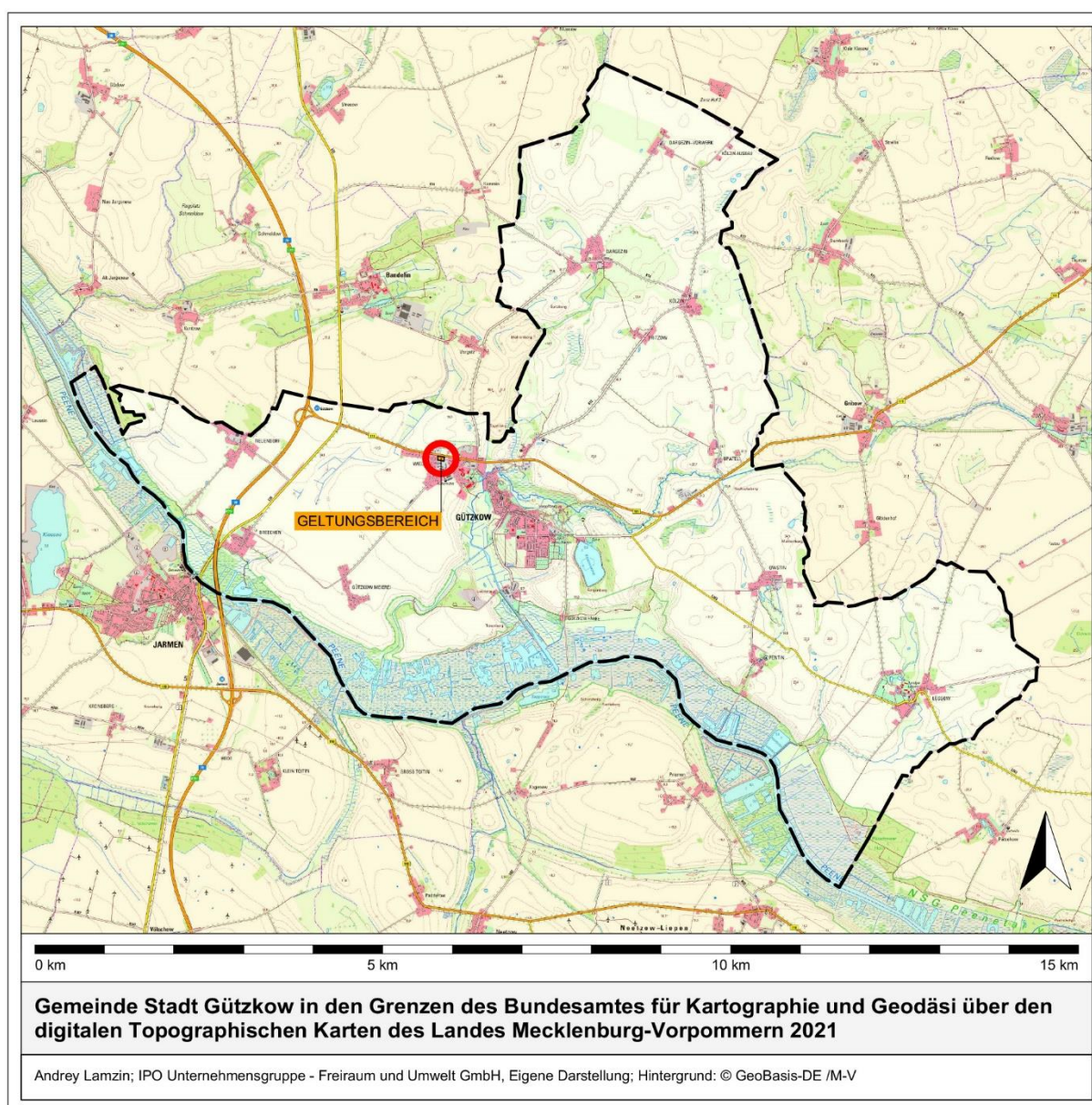


Abbildung 1: Verortung des Plangebiets in der Gemeinde Stadt Gützkow (schwarz umrandet) – Übersicht

Folgende wesentliche Planungsziele bilden das Grundgerüst der 9. Änderung des Flächennutzungsplans:

- Sicherstellung eines Standortes für den großflächigen Einzelhandel
- Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Wohnbevölkerung in Gützkow und ihrem Nahbereich
- Sicherstellung der Konkurrenzfähigkeit des Netto-Markts
- Qualitätssteigerung der Produktpalette
- Ermöglichung einer großzügigen und kundenfreundlichen Neugestaltung der Verkaufsraumflächen
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichts im Rahmen einer strategischen Umweltprüfung sowie ggf. Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt
- Einbindung des Baugebietes an die vorhandene Siedlungsstruktur

2. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow wurde durch die Stadtvertretung am 17.12.2020 gefasst und am 10.02.2021 bekannt gemacht. Auf Grund des geringen Änderungsinhalts wurde ein Scoping-Termin als für nicht notwendig erachtet. Entsprechende Anmerkungen zum Untersuchungsumfang wurden mit dem Eingang der Stellungnahmen auf die Planungsanzeige vom 29.04.2021 eingeholt.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein zweistufiges Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) und § 3 Abs. (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2021. Die Bekanntgabe der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 09.06.2021 im Züssower Amtsblatt Nr. 06. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte während einer öffentlichen Vorstellung in der Stadtvertretersitzung am 17.06.2021.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow erfolgt im Parallelverfahren in Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“.

3. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 17.12.2009 (GVOBl. M-V 2009 S. 729).
- 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; 2021 I S. 123), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2008; I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

4. Räumlicher Änderungsbereich

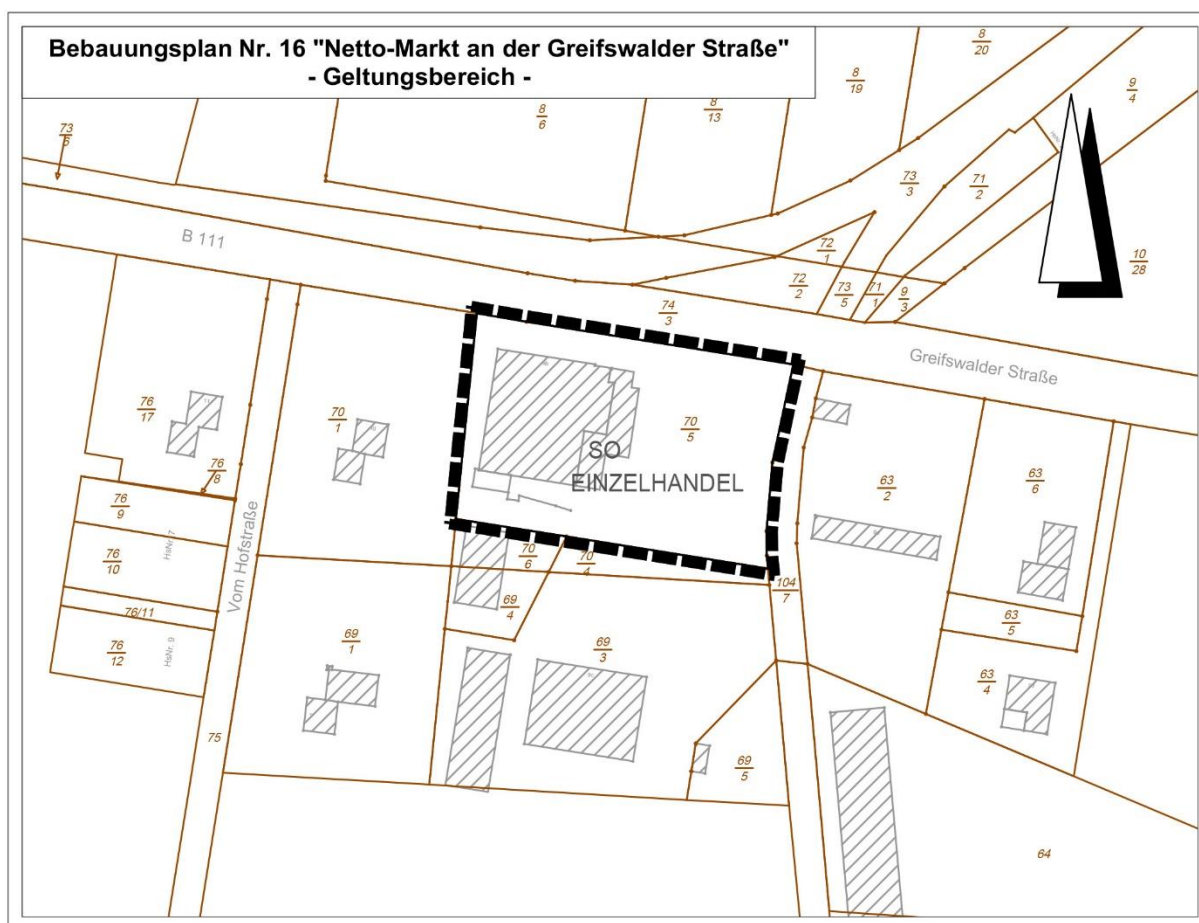


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich B-Plan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“. Der Bereich befindet sich in einem Gewerbegebiet der Stadt Gützkow, welches de facto ein Mischgebiet darstellt, nordwestlich des Stadtzentrums, im Ortsteil Wieck (siehe Abb. 3), in der Gemarkung Wieck C und Flur 1. Durch den Geltungsbereich wird das Flurstück 70/5 (siehe Abb. 2) geändert dargestellt. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Greifswalder Straße, welche den innerörtlichen Abschnitt der Bundesstraße B 111 darstellt und im Osten durch die Erschließungsstraße sowie das Gewerbegebiet begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls Bestandsbebauung des Gewerbegebiets. Westlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gelände der Netto-Markt-Filiale an der Greifswalder Straße 9 und umfasst ca. 0,5 Hektar.

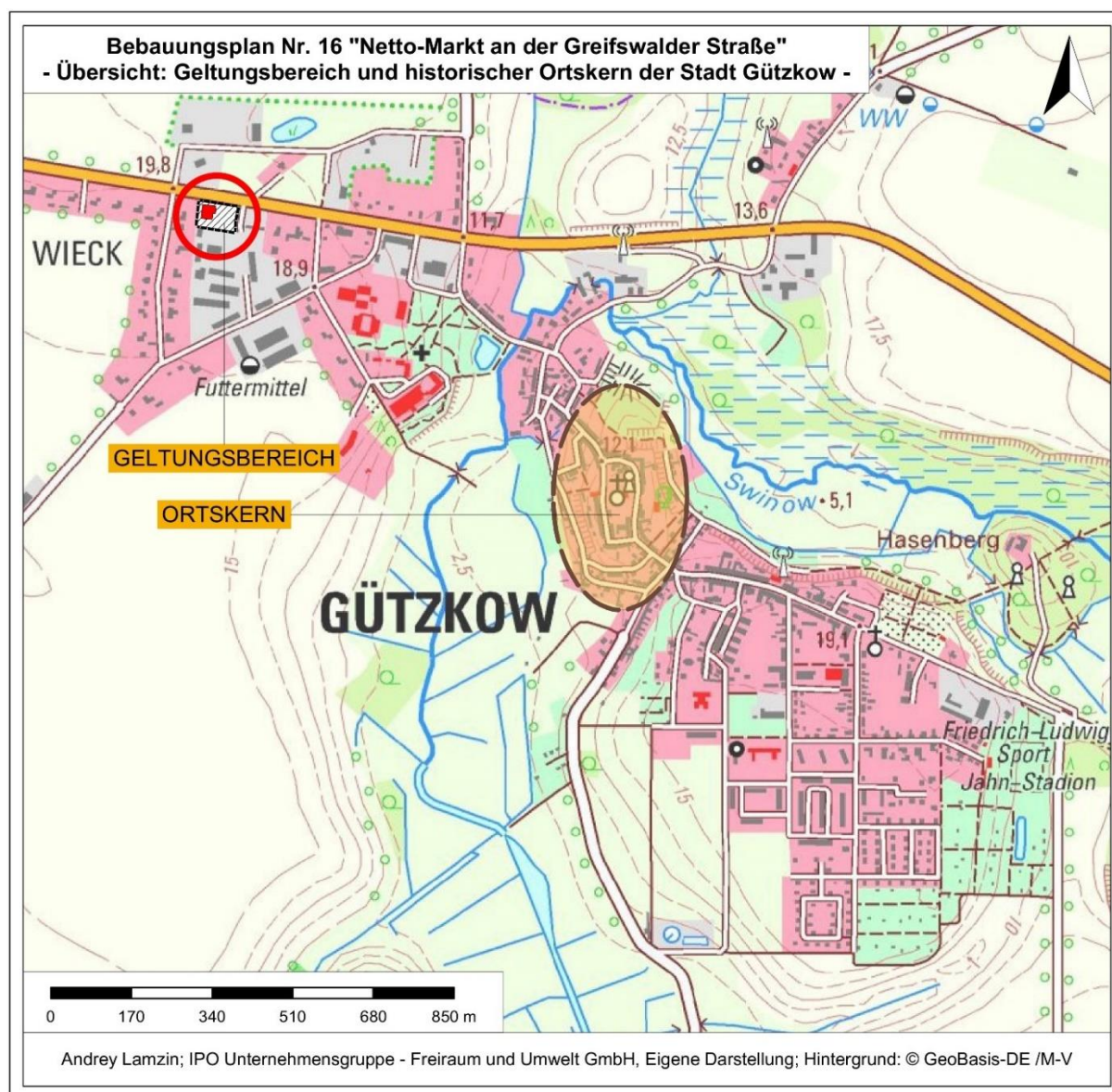


Abbildung 3: Lage des Plangebiets zum Stadtzentrum Gützkow – Übersicht

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 Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen.“

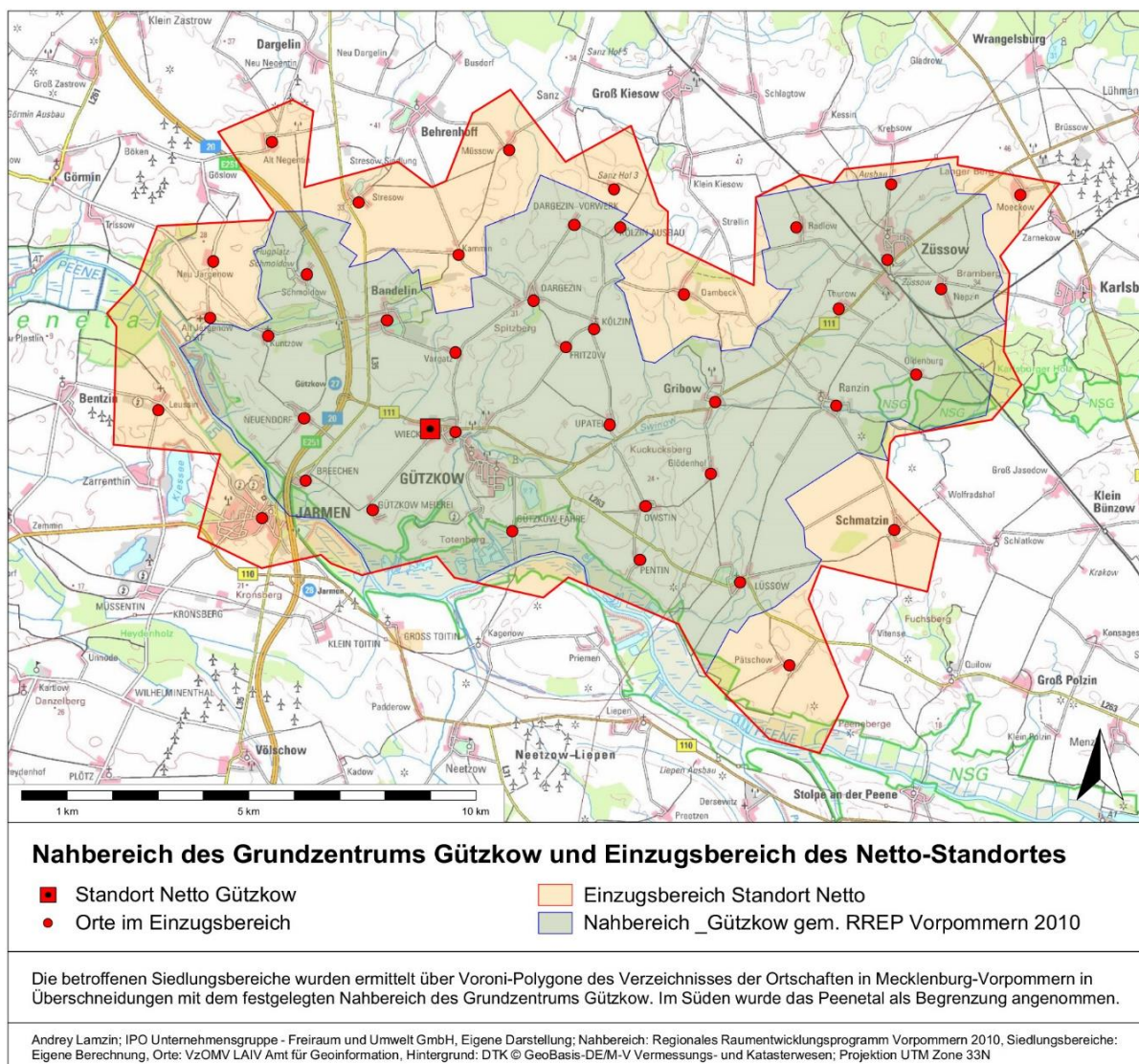


Abbildung 4: Einzugsbereich des Netto-Standortes und Nahbereich Gützkow

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 (siehe Abb. 4 und Abb. 5) 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 Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ gezählt wird. Unter Absatz (3) heißt es:

„(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Z).

Zentrenrelevante Kernsortimente sind (gem. LEP 2016, 4.3.2, Abb. 21, Seite 55):

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte (Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- 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.

¹ LEP MV 2016; Begründung zu 4.3.2; Seite 55

Zudem werden in der Begründung auch Zielvorgaben formuliert, welche durch die Verwirklichung von Einzelhandelsgroßprojekten erfüllt werden sollen. Dazu zählen:

- Bestehendes Baurecht für großflächigen Einzelhandel
- Verträglichkeit des Netto-Marktes mit dem Lidl-Markt
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur
- Sparsame Flächeninanspruchnahme
- Vermeidung motorisierten Individualverkehr

Bestehendes Baurecht für großflächigen Einzelhandel

Im Hauptort Gützkow besteht bereits Baurecht für einen großflächigen Einzelhandel. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wurde ein Bebauungsplan für die Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder 1, 175056 Gützkow aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 15.12.2016. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung des Lidl-Marktes an der Greifswalder Straße“.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 und die im Parallelverfahren durchgeführte 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gützkow, ist der gleiche wie bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ und der ebenfalls im Parallelverfahren durchgeführten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow, die Schaffung des erforderlichen Baurechts um eine Erweiterung des Lidl-Marktes und somit die Überschreitung zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 999 Quadratmeter) zu ermöglichen. Trotz bestehenden Baurechts hat der Lidl-Markt davon bis jetzt noch kein Gebrauch gemacht und keine Erweiterung umgesetzt. Momentan gibt es seitens des Lidl-Markt-Betreibers keine Absicht den Markt tatsächlich zu vergrößern.

Verträglichkeit des Netto-Marktes mit dem Lidl-Markt

Damit der Netto-Markt auch in Zukunft gegenüber dem Lidl-Markt konkurrenzfähig bleiben kann, ist es erforderlich für diesen die gleichen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen und eine Erweiterung zur Großflächigkeit zu ermöglichen, indem ein Bebauungsplan aufgestellt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Beide Märkte befinden sich im Ortsteil Wieck und dienen der Versorgung des Ortsteils, der Gesamtstadt Gützkow, sowie vieler anderer sich im Nahbereich der Märkte befindender Dörfer und Ortschaften. Trotz ähnlicher Lage, eines vergleichbaren Kernsortiment und zum Teil gleichem Kundenkreis ergänzen sich die beiden Märkte an diesem Standort.

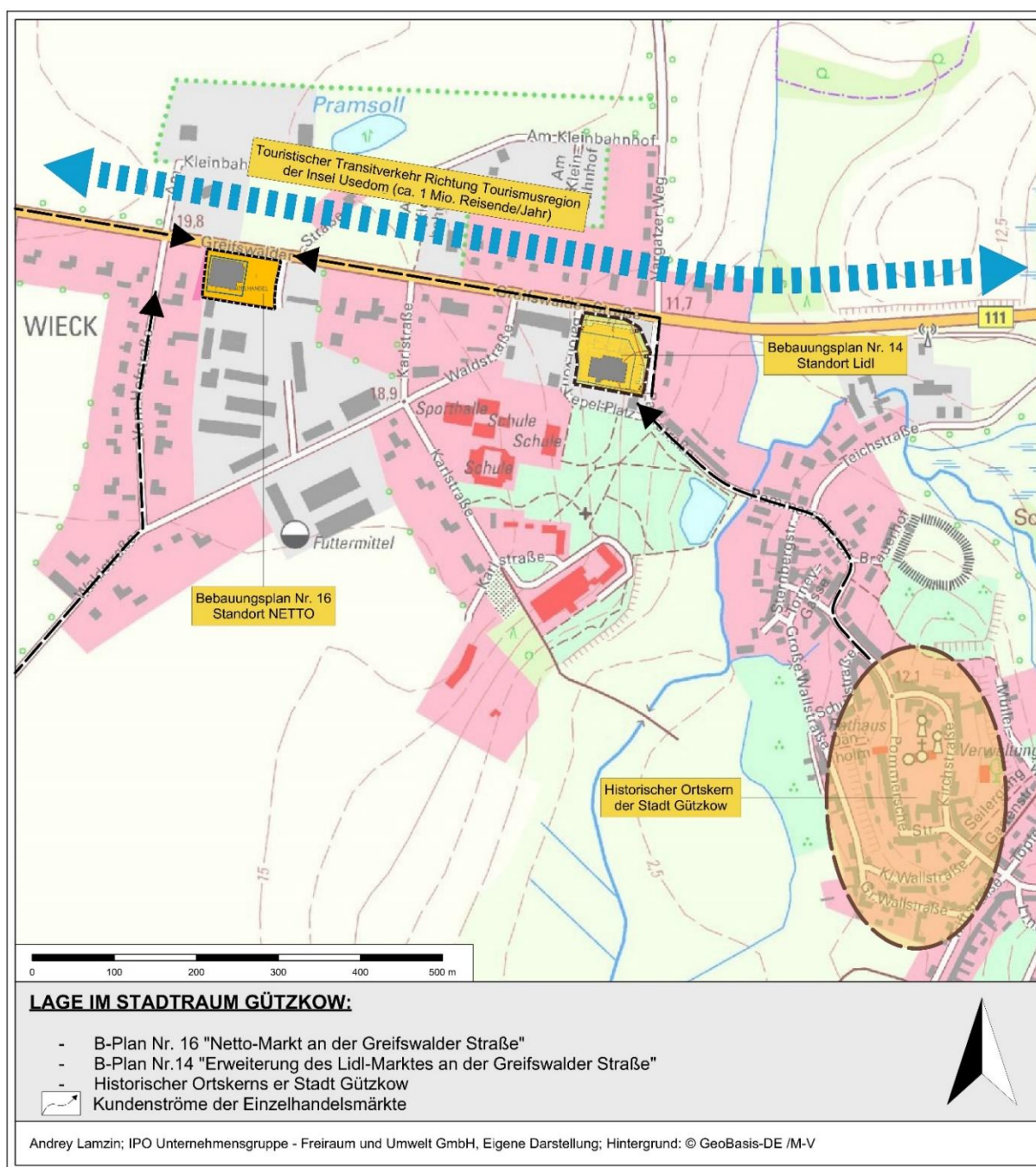


Abbildung 5: Verortung der B-Pläne Nr. 14 (Lidl) und 16 (Netto) im Stadtraum Gützkow

Wesentlicher Unterschied im Kundenkreis der Märkte ist der, dass der Netto-Markt im Gegensatz zum Lidl, die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit für umliegende Dörfer und Ortschaften im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Bereich des Gützkower Umlandes sowie des Stadtteils Wieck darstellt. Der Lidl-Markt dagegen stellt die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit für Bewohner des östlichen Teilbereichs des Ortsteils Wieck, sowie des historischen Ortskerns als auch der östlichen Ortsteile der Stadt Gützkow und vieler anderer Dörfer und Ortschaften des Gützkower Nahbereichs dar (siehe Abb. 5 und Abb. 6).

Ein besonders wichtiger Kundenkreis für beide Märkte ist der touristische Transitverkehr entlang der Bundesstraße 111 in Richtung Tourismusregion der Insel Usedom (siehe Abb. 5). Jährlich passieren über eine Million Gäste die Stadt Gützkow, ohne dabei den Kernort durchqueren zu müssen. Ein großer Teil dieser Touristen entscheidet sich auf ihrer Reise in einem der beiden Einzelhandelsmärkte etwas Verpflegung einzukaufen. Auf Grund der hohen Anzahl an Reisenden sind zur Hauptsaison zwei Einzelhandelsmärkte an diesen Stadttorten notwendig um der entstehenden Nachfrage Rechnung zu tragen.

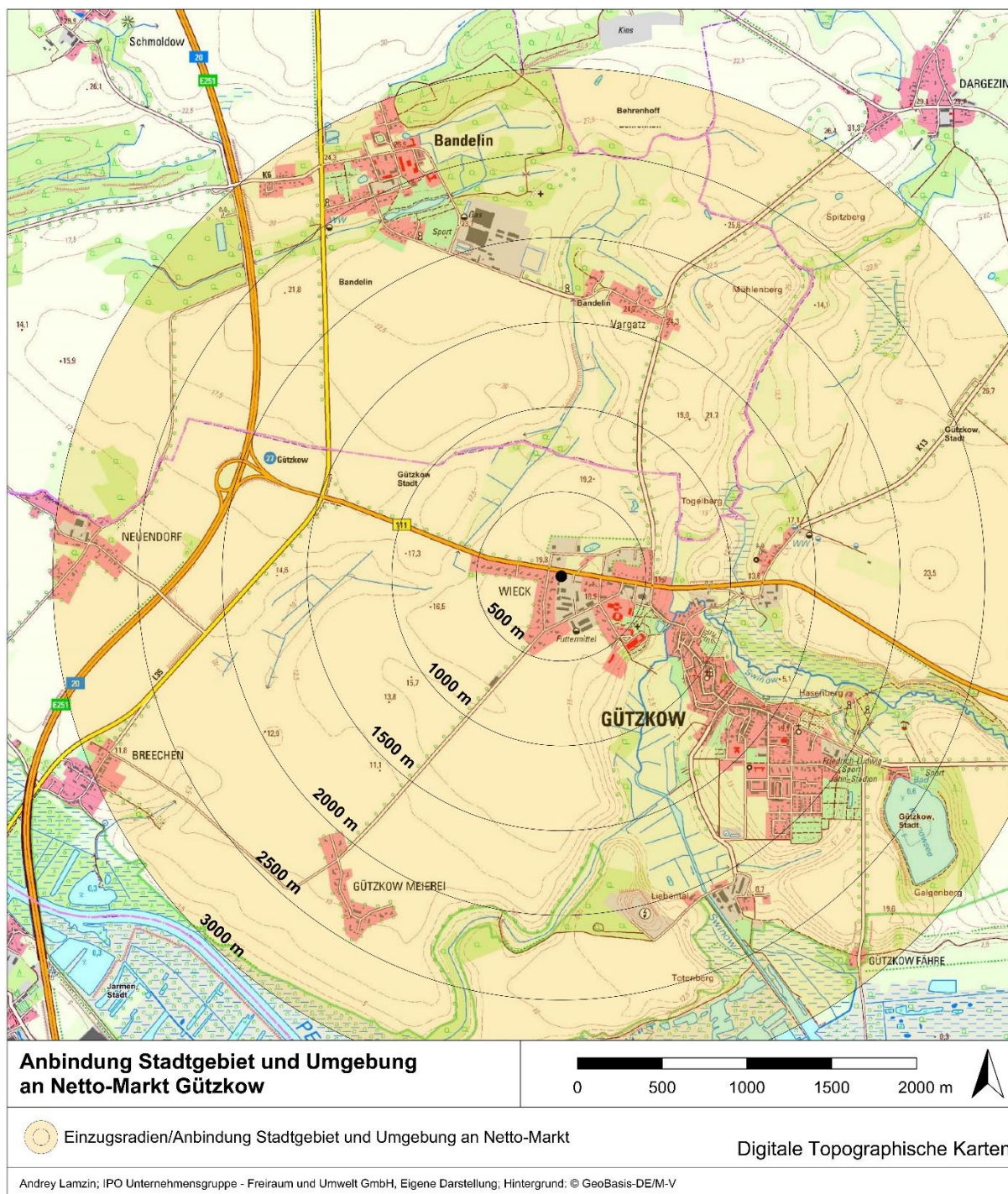


Abbildung 6: Anbindung innerhalb des Stadtgebietes und des Gützkower Umlandes

Besonderen Vorteil genießt der Netto-Markt, da dieser als nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit in der Nähe der Bundesautobahn A20 fungiert (ca. 2.000 Meter) (siehe Abb. 6) und viele Transitreisende von der Autobahn zu einem erschwinglichen Einkauf in dem Discounter locken kann.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Schaffung bau- und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für eine Erweiterung für beide Märkte von großem Nutzen ist, da so rechtlich abgesichert ist, dass diese sich erweitern können um ihre Konkurrenzfähigkeit in der Zukunft zu bewahren und langfristig zu sichern. Des Weiteren sind diese Maßnahmen erforderlich um die Versorgungsnachfrage in Gützkow und dessen Nahbereich abzudecken und potentielle Versorgungsengpässe zu vermeiden.

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Mit der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche auf maximal 1.050 m² wird jedoch keine Vergrößerung des Sortimentes angestrebt. Vielmehr wird das bestehende Sortiment breiter aufgefächert. Die Regale werden niedriger gestellt um eine bessere Übersicht und ein besseres Raumgefühl zu erhalten. Die Regalzwischengänge werden verbreitert, so dass sich auch besonders im ländlichen Raum die älter werdende Generation einmal mit Rollator und Einkaufswagen oder Kinderwagen begegnen können. Durch die kundenfreundlichen niedrigen Regale und breitere Zwischengänge reagiert man auf die stets älter werdende Generation sowie auf das Einkaufserlebnis- und Empfinden des Kunden und rückt dieses in den Vordergrund.

Auf Grund gesetzlicher Regelungen zum Thema Pfand, Pfandrückgabe und Wiederverwertung der Wert- und Rohstoffe ist es erforderlich den Pfand- und Leergutbereich zu verändern und zu vergrößern. In diesem Fall wird der Leergutbereich komplett aus dem ursprünglichen Lagerbereich herausgenommen und im traufseitigen Anbau separat geplant. Hierfür wird ein separater Pfandbereich entstehen, aus dessen Wand die Pfandautomaten zum Kunden gerichtet sind. Hier kann der Kunde sein Leergut abgeben. Nur die Fläche vor den Pfandautomaten ist dem Kunden zugänglich und zählt daher mit zur Verkaufsfläche. Der eigentliche Pfandautomatenbereich ist dem Kunden nicht zugänglich und wird nicht zur Verkaufsfläche dazugezählt.

Zunächst ist festzuhalten, dass „das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes, in Abgrenzung zum Randsortiment, den Hauptteil des Warenangebots 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

² Ebd.

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.

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. 4.941 Einwohner (Stand 31.12.2019). 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 Bebauungsplans Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ über eine ausgesprochen günstige Lage verfügt in Bezug auf die Verbraucher als Einwohner der Stadt Gützkow (siehe Abb. 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 Hinblick 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.

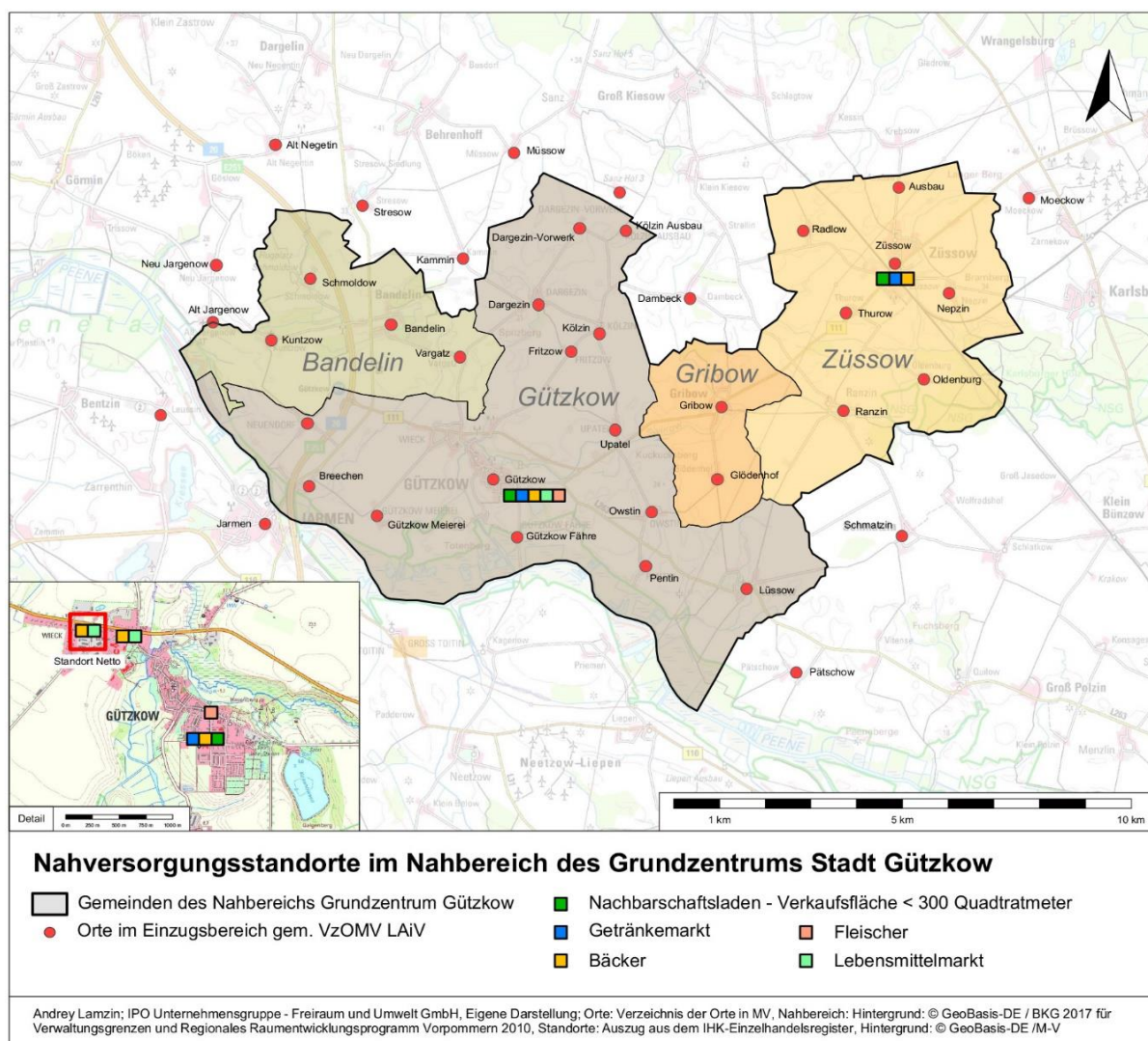


Abbildung 7: Nahversorgungsstruktur im Nahbereich Gützkow

Zusammenfassend kann bei dieser Anforderung davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 16, die „Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gewährleistet ist.

Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur

Das Plangebiet befindet sich 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. Bis heute hat sich die Wohnbebauung weiter Richtung Süden und Osten entwickelt. Süd- südöstlich grenzen Kleingartenanlagen an die Wohnquartiere an und bilden den abschließenden Ortsrand von Gützkow.

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 weitere Wohnbebauung und das Gewerbegebiet „Greifswalder Straße“ ergänzt.

Im Laufe der Entwicklung fand im Stadtgebiet eine Umnutzung von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen hin zu Wohnnutzung, Gewerbe und sozialen Einrichtungen statt. Die Standort-Umnutzung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes auf dem Gelände des Netto-Marktes ist ein gutes Beispiel dafür. 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 der Netto-Markt-Filiale erfolgte zwischen 2010 und 2012 auf dem Gelände des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes der Wiecker Pflanzenproduktion. Die Erweiterung des Bestandes folgt der Anpassung an wirtschaftliche und logistische Entwicklungen im Lebensmittel-Einzelhandel. Des Weiteren bleibt das Vorhaben auf dem bisher durch den Einzelhandel geprägten Grundstück 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 Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt 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 ca. 4.941 Einwohner (Stand 31.12.2019) verteilt auf 28 dispers gelegene Orte (VzO M-V 2016 Stand 29.06.2018). 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 sind jedoch übersichtlich in der

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.

Anzahl. Ein gewisser Anteil motorisierten Individualverkehrs ist somit unvermeidbar, um die unter 3.1.1 (1) RREP Vorpommern erwähnten gleichwertigen Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen zu gewährleisten.

Um die Erweiterung des Netto-Marktes auf dem Flurstück 70/5 zu ermöglichen bedarf es einer Reduktion der vorhandenen Anzahl an PKW-Stellplätzen. Zu Gunsten der Gebäudeerweiterung kommt es zu einer Verringerung der Stellplatzkapazitäten von 83 auf 69 Stellplätze. Im Rahmen des Bauvorhabens werden 17 Stellplätze entfernt und drei neue Stellplätze hinzugefügt.

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 westlichen Bereichs des Ortsteils Wieck, sowie der umliegenden Ortschaften wie Gützkow Meierei, Neuendorf und Bandelin liegt der Netto-Markt an der Greifswalder Straße 9 als nächstgelegener Standort für Kernsortimente im Umkreis von 500 m – 3.000 m von den Wohngebieten (siehe Abb. 6). Für die Bewohner des Stadtkerns der Stadt Gützkow ist der Standort, die zweitnächstgelegene Einkaufsmöglichkeit, nach dem Lidl-Markt an der Greifswalder Straße 1. Auch die für die Wohnbebauung vorgesehenen Plangebiete des Bebauungsplans Nr. 12 befinden sich innerhalb dieser Erreichbarkeiten.

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

Zielvorgabe an Einzelhandelsgroßprojekte

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur
- sparsamen Flächeninanspruchnahme
- Vermeidung motorisierten Individualverkehrs

Status B-Plan Nr. 16

----- Erfüllt -----

----- Erfüllt -----

----- Erfüllt -----

----- Teilweise erfüllt -----

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

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 auf den gesamten Nahbereich erhoben, welcher große Bereiche nordöstlich von Gützkow umfasst und sehr nah an den Werten der 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 Bedarfs 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 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 der Stadt Gützkow hat seit seiner Aufstellung im Jahr 2001 bereits acht Änderungen erfahren. Sieben der acht Änderungen betrafen dabei den Gemeindehauptort Stadt Gützkow. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich der 9. Änderung bisher eingeschränkte Gewerbegebiete aus (siehe Abb. 8).

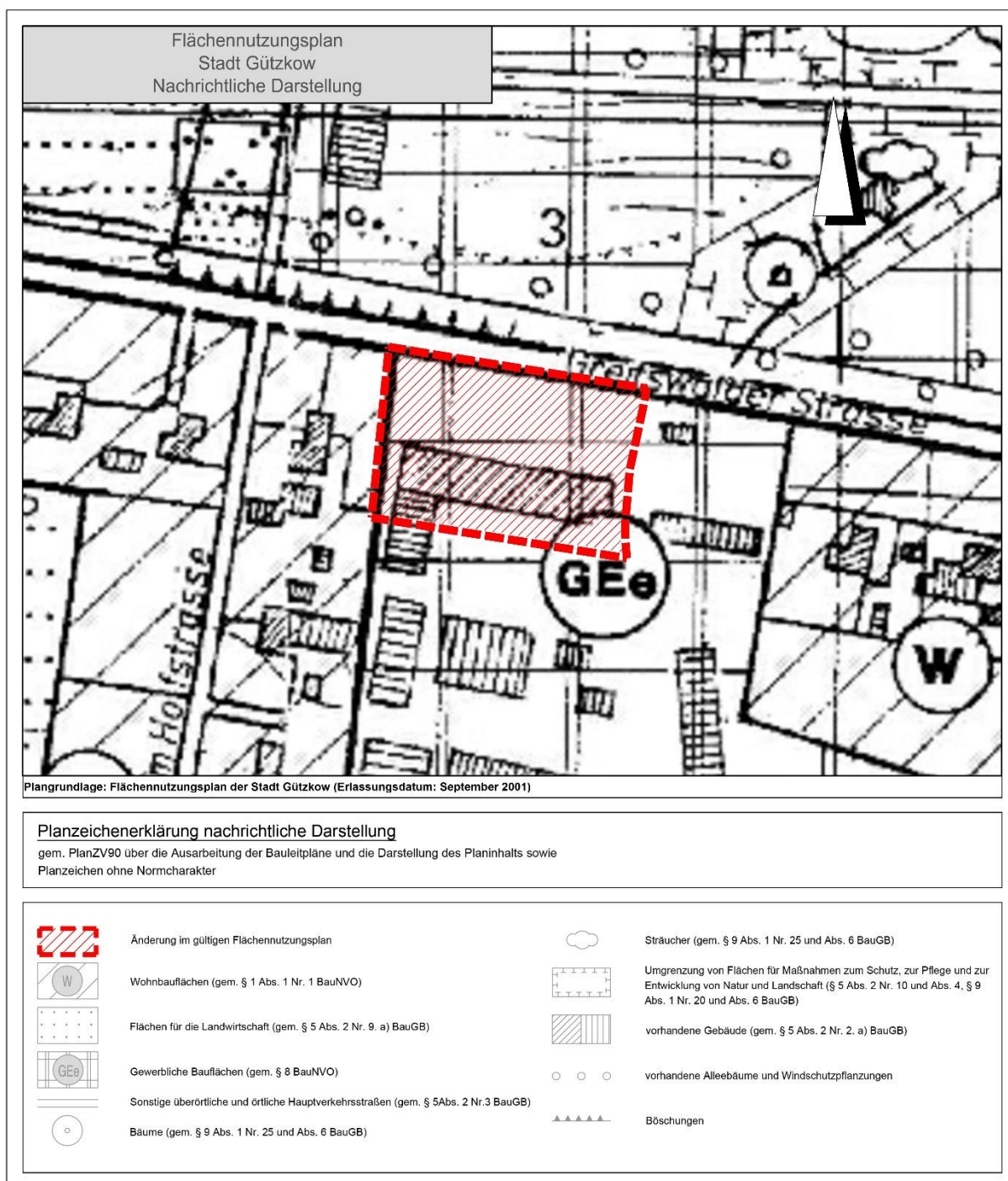


Abbildung 8: Derzeitiger Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow und der Änderungsbereich (rot) der 9. Änderung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die im Geltungsbereich dargestellte gewerbliche Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit Zwecknutzung Einzelhandel geändert (siehe Abb. 9). 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.

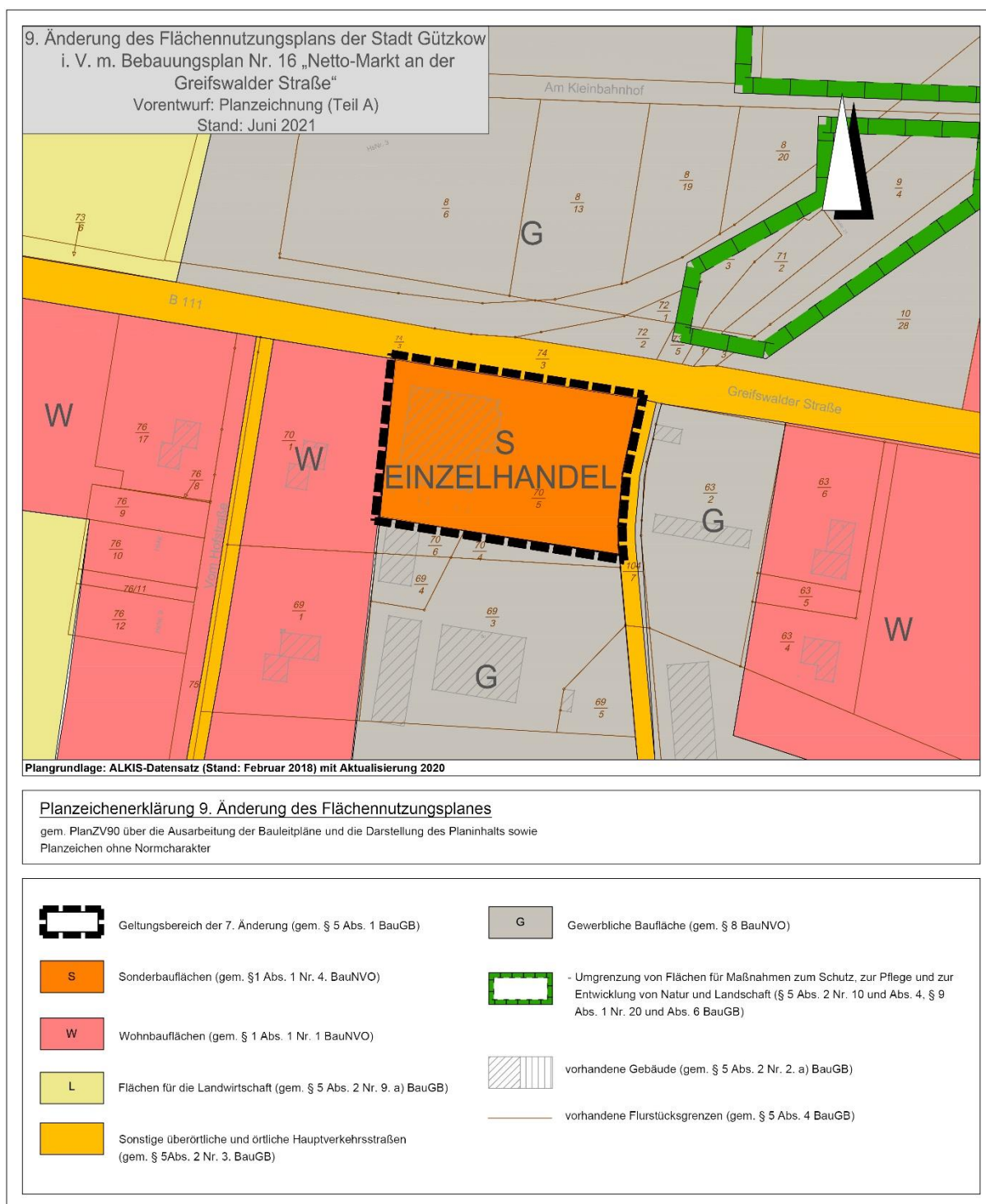


Abbildung 9: 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gützkow mit Änderungsbereich (Umwidmung gewerblicher Bauflächen zu einer „Sonderbaufläche mit Zwecknutzung Einzelhandel“)

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 C des gleichnamigen Stadtteiles, welcher seit 1928 als ehemaliges Rittergut eingemeindet wurde. 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 Bundesautobahn 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 Netto-Standort im Plangebiet befindet sich derzeit nur noch ein weiterer Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel im Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um den Lidl-Markt an der Greifswalder Straße 1, etwa 500 Meter östlich des Netto-Marktes. Im Stadtgebiet befinden sich verschiedene Einrichtungen der Nahversorgung der Einwohner, eine Feuerwehr, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie 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 Straßenzugs 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.

7. Planungsalternativen

Der Standort an der Greifswalder Straße eignet sich optimal zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels. Das Flurstück liegt 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.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow in Darstellungen für Gewerbebauflächen. Das Bebauungsplanverfahren mit paralleler Flächennutzungsplanänderung soll dazu dienen, den bestehenden Einzelhandel zu erweitern. Die damit verbundene Überschreitung zur Großflächigkeit erfordert eine besondere Ausweisung als großflächiger Einzelhandel.

Alternativen ergeben sich noch aus der planerischen Gestaltung der Festsetzungen. Neben den vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ wären auch weitere Festsetzungen möglich. Im Plangebiet könnten detailreiche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Fläche getroffen werden. Eine mögliche Alternative wäre es, einen Bereich für ein separates Bäckerei-Café mit Sitzfläche zu integrieren und diesen über genau festgesetzte Gehwege an das Markt-Gebäude, die PKW-Stellplatzflächen und die Erschließungsstraße anzubinden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit landschaftliche/landschaftsarchitektonische Elemente im Bebauungsplan einzupflegen um rechtliche Grundlagen für gestalterische Aspekte der Planung, wie Grünflächen oder Baumbepflanzungen schon im Zuge der Bauleitplanung zu regeln und zu ordnen.

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. Auch umweltrelevante Auswirkungen sind durch Erweiterung des Gebäudes auf die Seite des Parkplatzes nicht zu erwarten.

Anlage I:

Strategische Umweltprüfung für die „9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gützkow“