

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

– Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz (1) BauGB –

Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ befindet sich in der Gemarkung Wieck C, Flur 1, nordwestlich des Stadtzentrums Gützkow, unmittelbar an der Bundesstraße B 111 und umfasst das gesamte Flurstück 70/5 mit einer Fläche von ca. 0,5 Hektar. Das Grundstück war zunächst durch die Nutzung als Standort für die Wiecker Pflanzenproduktion und anschließend bis heute noch durch gewerbliche Nutzung als Einzelhandelsstandort geprägt.

Ziel der Planung

Mit dem o. g. Vorhaben sollte die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes in der Greifswalder Straße 9, in der Stadt Gützkow gesichert werden. Der Eigentümer der Fläche plante eine Vergrößerung des Netto-Markt-Gebäudes sowie eine damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche. Zur städtebaulichen und raumordnerischen Beurteilung der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung war die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig geworden. Mit der Vergrößerung der baulichen Anlage und der Verkaufsfläche sollten die gestiegenen Anforderungen an die Versorgung der Wohnbevölkerung der Stadt Gützkow und ihres Nahbereiches erfüllt werden. Zudem sollten die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ der Stadt Gützkow wurde durch die Stadtvertretung am 17.12.2020 gefasst und am 10.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht. 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 Absatz (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Absatz (2) 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 des Jahrgangs 2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (1) BauGB erfolgte während einer öffentlichen Vorstellung bei der Stadtvertreterversammlung am 17.06.2021 um 19:00 Uhr im Saal der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Gützkow. Die Stadtvertretung Gützkow hat am 03.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz (2) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 21.03.2022 bis zum 22.04.2022. Die öffentliche Auslegung wurde im Züssower Amtsblatt Nr. 03 des Jahrgangs 2022 am 09.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz (2) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

18.03.2022. Am 06.10.2022 wurden der Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Gützkow gefasst. Dem Bauleitplan ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt worden.

Gemäß § 8 Absatz (3) BauGB wurde die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 im Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geändert.

Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte durch Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Das Plangebiet befindet sich in einer bereits stark verdichteten Ortslage. Deshalb ergaben sich kaum Konflikte in diesem Bereich. Darüber hinaus betrifft die geplante Gebäudeerweiterung die bestehenden versiegelten Parkplatzflächen des Netto-Marktes, so dass keine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen wird. Es sind keine geschützten Biotope oder Geotope vorhanden.

Mit der Umsetzung des B-Planes kann es zu einer dauerhaften Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen und dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Tötung oder Verletzung gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen.

Durch eine festgesetzte Vermeidungsmaßnahme in Form von Kontrollen vor dem Baubeginn, vorsichtiger und einzelner Entnahme der Dachziegel bei Umbau- und Abrissarbeiten sowie eines Abstimmungsgebotes mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) soll die Verletzung und Tötung von Tieren vermieden werden. Bei Befund von Fledermäusen in den Dachkonstruktionen, die sich im Winterschlaf befinden, sollen die Tiere nach Abstimmung mit der UNB in geeignete Lebensquartiere verbracht werden. Der vom Plangebiet ca. 400 m entfernte Fledermausbunker (Eiskeller) am Baron-von-Lepel-Platz in Gützkow stellt ein geeignetes Winterquartier dar. Alternativ können die Tiere in spezielle Fledermauskästen, die am Netto-Markt-Gebäude oder in der nahen Umgebung angebracht werden, verbracht werden.

Durch eine festgesetzte Schutzmaßnahme in Form von Einhaltung erforderlicher Normen und Vorgaben bei Bauarbeiten im gehölznahen Bereich, der Errichtung von Schutzzäunen während der Bauarbeiten, dem Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, der Durchführung unvermeidbarer Bodenbearbeitungen im Wurzel- und Kronentraufbereich in Handarbeit sowie der Feuchthaltung des Wurzelbereiches sollen Gehölze geschützt werden.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Während des gesamten Zeitraumes der Planaufstellung ist keine private Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Alle Anregungen und Hinweise von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden berücksichtigt bzw. werden berücksichtigt.

Der durch das Bau- und Grundstückmanagement des Amtes Züssow geforderte rechnerische Nachweis zur ausreichenden Entwässerungskapazität der Muldenversickerungsanlagen auf dem Flurstück 70/5 war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Abwägung und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ noch in Bearbeitung und wird nach Rücksprache mit dem Amt Züssow vor Beginn der Baumaßnahme vorgelegt werden.

Planungsalternativen

Auf Grund der Eigenart von großflächigen Einzelhandelsstandorten lässt die Rechtslage wenig Spielraum, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Auch die Ausweisung eines Kerngebietes wäre für diese Nutzungsform möglich gewesen. Kerngebiete dienen „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“ (§ 7 Absatz (1) BauNVO). Auf Grund der Kleinräumigkeit und der Ausrichtung auf einen reinen Einzelhandelsstandort wurde von der Ausweisung als Kerngebiet abgesehen.

Schlussbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ ist mit Ablauf des 09.03.2023 rechtskräftig geworden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Züssower Amtsblatt Nr. 03 des Jahrgangs 2023. Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie die zusammenfassende Erklärung als auch die für die Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ab dem Tag des Inkrafttretens im Amt Züssow, Bürgerbüro Gützkow, FB Bau- und Grundstücksmanagement, Pommersche Straße 27, 17506 Gützkow, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Netto-Markt an der Greifswalder Straße“ mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10a Absatz (2) BauGB auf der Internetseite des Amtes Züssow unter der Internetadresse www.amt-zuessow.de sowie ergänzend auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern unter der Internetadresse <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> zur Einsicht eingestellt.

Gützkow, den 10.03.2023


J. Dine
Bürgermeisterin der Stadt Gützkow

