

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Stadthafen“
der Stadt Wolgast

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“ schafft die Stadt Wolgast die Voraussetzungen für die touristische Erschließung der Land- und Wasserflächen des Plangebiets. Entstehen sollen landseitig ein attraktiver, maritim geprägter Aufenthaltsbereich mit gastronomischen Einrichtungen, Verkaufseinrichtungen zur Deckung des touristischen Bedarfs, Freizeiteinrichtungen und ergänzenden Büronutzungen sowie wasserseitig eine Motorbootmarina. Ziel ist es, der Stadt ein überregionales Gesicht zu verleihen und Anziehungspunkte zu schaffen, die die Feriengäste von Usedom zu Tagesausflügen zurück nach Wolgast animieren bzw. einen eigenen, Insel-unabhängigen Tourismusstamm aufbauen.

Während des Planverfahrens war die Ergänzung der touristischen Nutzungen um Beherbergungseinrichtungen (Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen) vor allem im bestehenden Bürogebäude erwogen worden, aber angesichts Bedenken der angrenzenden gewerblichen Nutzer hinsichtlich möglicher Einschränkungen durch ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen aufgegeben worden. Damit entfiel das Planungserfordernis für die Einbeziehung des bestehenden Bürogebäudes; der Geltungsbereich wurde entsprechend reduziert.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Hafens und diente früher dem gewerblichen Güterumschlag. Der landseitige Bereich ist als Innenbereich nach § 34 BauGB mit einer Prägung als faktisches Gewerbegebiet anzusprechen. Die angestrebte Umnutzung in ein Sondergebiet für touristisch orientierte Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Einzelhandel, Freizeit, Bootscharter) sowie die damit einher gehende bauliche Entwicklung der bestehenden Lagerplätze fügt sich nicht nach § 34 BauGB in die Umgebung ein, so dass zur Erlangung von Baurecht ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast stellt für die Wasserfläche des Stadthafens eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ sowie für die südlich anschließenden Landflächen ein „Sondergebiet Hafen“ dar. Die Abgrenzung ist maßstabsbedingt schematisch und berücksichtigt nicht die aktuellen Flurstücksgrenzen. Das im Plangebiet bestehende Biotop ist nicht verzeichnet und liegt im Bereich der südlich angrenzenden gewerblichen Flächen. Der Bebauungsplan entspricht mit einer Nutzungsmischung aus Hafenfunktionen, Gastronomie, Einzelhandel und Freizeit grundsätzlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als Sondergebiet und kann nach § 8 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Die knapp 3.1 ha bisherige Gewerbe- und Verkehrsfläche werden zu annähernd gleichen Teilen als Sondergebietsfläche sowie als (öffentliche und private) Verkehrsfläche umgenutzt. Die Flächen um den als Biotop gesetzlich geschützten Teich werden als Grünflächen aus dem Baugebiet herausgenommen und dauerhaft als grüne Pufferfläche gesichert. Mit einem Versiegelungsgrad von maximal 80 % liegt die zukünftige Versiegelung geringer als der Bestand auf den zentralen Gewerbegrundstücken.

Die Umweltverträglichkeit wurde im Umweltbericht nachgewiesen, dabei wurde u.a. auf Fachgutachten zum speziellen Artenschutz, zum Immissionsschutz sowie die Ergebnisse der Phasenmessung und Probenahme von Grundwasser mit Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des LK VG zurückgegriffen. Insgesamt bestanden damit keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde ein Gesamteingriff von rd. 4.037 Kompensationsflächenpunkten geltend gemacht. Plangebietsintern sind keine anrechenbaren, aus ökologischer Sicht aufwertenden Maßnahmen vorgesehen. Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft erfolgt über die Beteiligung am Ökokonto VG-015 "Insel Görnitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görnitz, Zielbereich Küsten und Küstengewässer, Landschaftszone Ostseeküstenland (gem. Kompensationsflächenkataster des Landes MV) im Übergang zur Landschaftszone Arkonasee. Der externe Ausgleich wurde erbracht. Die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen von 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie vom Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V wurden erteilt. Der vorgelegten FFH Vorprüfung zu den in unmittelbarer Nähe gelegenen NATURA 2000 Gebieten (VSG DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ und in unmittelbarer Nähe des GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“) wird zugestimmt.

In den abschließenden Stellungnahmen haben die Fachbehörden und Versorgungsträger im Wesentlichen Hinweise für die Umsetzung gegeben, die in der Begründung dokumentiert wurden.

Die **IHK Neubrandenburg** regte angesichts der Lage des Plangebiets außerhalb des Altstadtbereichs im Interesse der Sicherung des Innenstadthandels eine Einschränkung der Sortimente der zugelassenen Einzelhandelsbetriebe an. Dies wurde nicht berücksichtigt, da mit dem Vorhaben die Attraktivität von Wolgast für Tagesgäste von der Insel Usedom sowie für Bootsführer gesteigert werden soll, was allen fußläufig erreichbaren Anbietern zugutekommt. Einschränkungen, die die Attraktivität der Angebote im Plangebiet sowie damit verbunden dessen Magnetwirkung gefährden, sind demnach auch für den Handel in der Altstadt nicht förderlich.

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** bestätigte im Verfahren, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen **angrenzender Gewerbebetriebe** ein. Die geäußerte Befürchtung, im Plangebiet sollten lärmempfindliche Nutzungen angesiedelt werden, die die gewerbliche Entwicklung zukünftig erschweren könnten, ist jedoch nach dem Verzicht auf eine Beherbergungsnutzung nicht mehr zutreffend. Die Marina unterliegt keinem besonderen Schutzstatus, da Boote keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 darstellen; obere Abwägungsgrenze im Rahmen einer Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm stellen daher für die Marina die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1b TA Lärm für Gewerbegebiete dar. Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind. Wie die Schallausbreitungsrechnung der Geräuschimmissionsprognose zeigt, sind die für die Beurteilung des durch die Werft verursachten Lärms die Standorte auf der Schlossinsel (mit Einstufung als allgemeines Wohngebiet) maßgeblich.

Gewerbliche Hafennutzer befürchten durch die Nutzung der Wasserfläche als Motorbootmarina Einschränkungen der Befahrbarkeit. Der touristische Ausbau wird von der Stadt seit längerem verfolgt. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption wurde mit dem städtische Hafenamts erarbeitet. Die Anforderungen der Schifffahrt wurden dabei berücksichtigt. Die Wasserflächen behalten weiterhin ihren öffentlichen Charakter und befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Steganlagen im Plangebiet werden so bemessen, dass eine Nutzung der städtischen Liegeplätze 1 – 6 auch zukünftig möglich ist.

Von privaten Personen wurden keine Einwände geäußert.

Wolgast, 28.08.2020



Weigler
Bürgermeister