

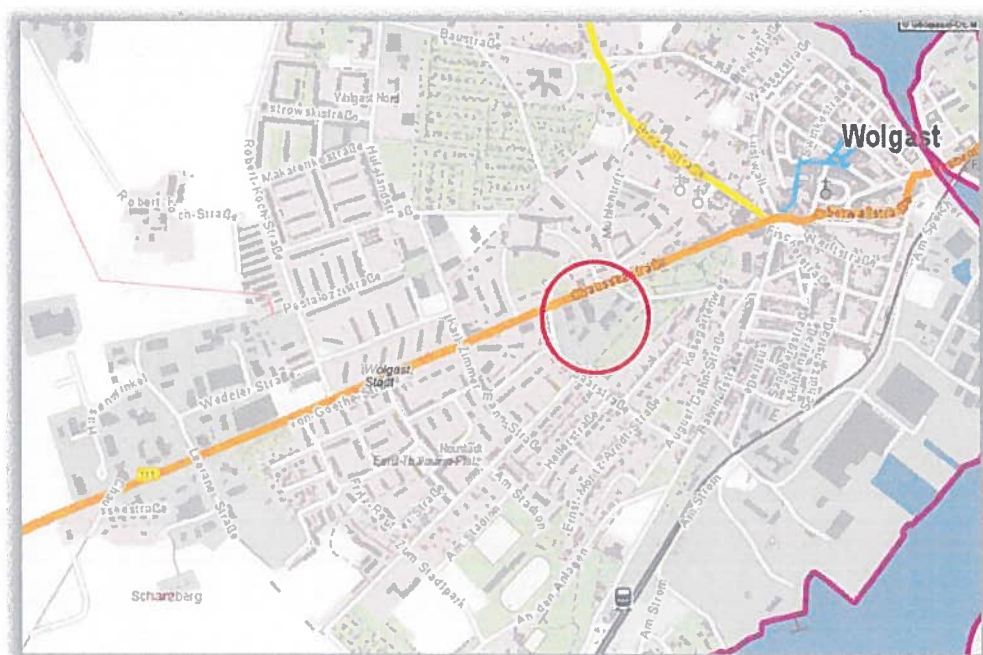
STADT WOLGAST

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„Sondergebiet Einzelhandel südlich der
Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“

PLANBEGRÜNDUNG

Stand: 25.02.2019



HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE



Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Wolgast
**„Sondergebiet Einzelhandel südlich Chausseestraße zwischen Feld-
und Saarstraße“**

Inhalt	Planbegründung	Stand : 25.02.2019	Seite
1.	Einführung		4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets		4
1.2	Beschreibung des Bestandes		4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung		6
2.	Ausgangssituation		7
2.1	Lage im Raum		7
2.2	Stadträumliche Einbindung		8
2.3	Bestandsbebauung und Nutzung		8
2.4	Erschließung		9
2.5	Ver- und Entsorgung		10
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt		14
2.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege		17
2.8	Kampfmittel		18
2.9	Altlasten / Bodenschutz		18
3.	Planungsbindungen		19
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation		19
3.2	Planverfahren		19
3.3	Landes- und Regionalplanung		20
3.4	Flächennutzungsplanung		24
3.5	Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast		25
3.6	Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse		26
3.7	Immissionsschutz		28
3.8	Sonstige Planungsvorgaben		30
4.	Planungskonzept		31
4.1	Ziele und Zwecke der Planung		31
4.2	Ansiedlungskonzeption Einzelhandel		33
4.3	Städtebauliche Grunddaten		34
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)		34
5.1	Nutzung der Grundstücke		34
5.1.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO		34
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl		36
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung: Baumassenzahl		36
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse		37
5.3	Bauweise		37
5.4	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen		37
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen		37
5.6	Private Verkehrsflächen		39
5.7	Grünflächen		39
6.	Auswirkungen der Planung		40
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen		40
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen		40
6.3	Verkehr		40
6.4	Immissionen		41
6.5	Ver- und Entsorgung		41
6.6	Natur, Landschaft, Umwelt		41
6.7	Kosten und Finanzierung		43

7.	Verfahren	43
8.	Rechtsgrundlagen	44
Anlagen:	1. Umweltbericht	ff
	2. Artenschutzfachbeitrag	ff

Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Wolgast „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wolgast und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von der Saarstraße,
- im Norden von der Chausseestraße, Ortsdurchfahrt der B 111,
- im Osten von der Feldstraße,
- im Süden vom städtischen Friedhof.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 16,97m DHHN und 21,05 m DHHN.

Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 erfasst:

Gemarkung Wolgast, Flur 10, Flurstücke:

1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 2/1, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/5, 7/7, 7/9, 7/10, 7/12, 7/13, 7/14, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 29 und 92.

1.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wolgast und ist seit jeher Bestandteil des bebauten Ortszusammenhangs. Die Fläche wird an drei Seiten von bestehenden innerstädtischen Erschließungsstraßen (Saarstraße und Feldstraße) und Hauptverkehrsstraßen (Ortsdurchfahrt der B 111 Chausseestraße) flankiert. Die Fläche wird durch verschiedene Handelseinrichtungen genutzt, die sich um eine großflächig ausgedehnte Stellplatzanlage gruppieren. Der Parkplatz verfügt über eine Zu- und Abfahrt unmittelbar auf die Chausseestraße. Daneben gibt es je eine Zufahrtsmöglichkeit von der Saarstraße und von der Feldstraße.

Im Westen in Richtung Saarstraße befand sich ehemals ein Gewerbe- oder Industriebetrieb, dessen bauliche Anlagen teilweise beseitigt wurden. Hier befindet sich seither eine Brachfläche mit Resten der Altbebauung.

Im Osten des Plangebietes an der Feldstraße befinden sich zwei Werkstattgebäude, die nur noch teilweise genutzt werden. Das Gelände ist bis auf die angesprochene Brachfläche großflächig versiegelt. Sie weist nur Rudimente von Vegetation auf. Nur vereinzelt finden sich Laubbäume auf dem Gelände, die sämtlich keine Besonderheiten darstellen.

Über den Zustand des Untergrundes gibt die im Jahre 2009 zumindest für die Fläche des SO1-Gebietes durchgeführte Altlastenuntersuchung Auskunft. Darin kommt es zu folgenden Ergebnissen:

„Die unter der Grundmoräne des Mecklenburger bzw. Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung anstehenden Sande bilden den ersten Grundwasserlei-

ter. Das Grundwasser dieses Grundwasserleiters fließt in östlicher bis südöstlicher Richtung zum Peenestrom, der den Vorfluter bildet. Das Untersuchungsgebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden ausschließlich Bodenuntersuchungen durchgeführt. Alle laboranalytischen Untersuchungen wurden von der Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH, ein akkreditiertes Labor, realisiert.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen dargestellt und bewertet:

Am 18.09.2009 erfolgte eine Begehung der Liegenschaft. Dabei wurde festgestellt, dass an der Oberfläche keine Hinweise für altlastenrelevante Bodenverunreinigungen gegeben sind, da einerseits infolge des Gebäudeabbruchs und der Beräumung der oberflächennahe Boden aufgefüllt und intensiv durchbewegt wurde und andererseits sich mittlerweile weitflächig ein dichter Krautbewuchs eingestellt hat. Aus diesem Grunde wurden die Untersuchungspunkte so ausgewählt, dass potentiell mögliche Schadstoffverunreinigungen bestmöglich erfasst werden, d.h. es wurden 5 Ansatzpunkte für Rammkernsondierungen auf solchen Flächen festgelegt, wo ein potentieller Schadstoffeintrag in den Untergrund am wahrscheinlichsten war.

Da in den Bodenprofilen der Rammkernsondierungen organoleptisch keine Auffälligkeiten festgestellt werden konnten, die auf mögliche Bodenverunreinigungen hinweisen, wurde aus allen Rammkernsondierungen jeweils nur eine Bodenprobe zur Beweissicherung so ausgewählt.

Aus den Untersuchungsergebnissen wird ersichtlich, dass in den untersuchten Bodenproben keine Hinweise auf Mineralölkontaminationen gefunden werden konnten.

Alle ermittelten MKW-Konzentrationen liegen unterhalb der Nachweisgrenze.

Handlungsgrundlage zur Bewertung von Bodenverunreinigungen sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen konnten im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Kontaminationen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) gefunden werden.

Aufgrund fehlender Hinweise auf Bodenkontaminationen der untersuchten Liegenschaft ist somit eine Diskussion von potentiellen Wirkungspfaden gem. BBodSchG nicht relevant.

Es konnten mit den durchgeführten Untersuchungen keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 BBodSchG festgestellt werden. Es wurden auch keine Anhaltspunkte für Bodenkontaminationen mit nicht untersuchten Schadstoffen gefunden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass lokal in den anthropogenen Auffüllungen Abfälle enthalten sind, die im Falle von Erdarbeiten eine Entsorgung des nicht verwertbaren Bodenaushubs bedingen. Eine Gefährdung geht von diesen Abfällen nicht aus.

Ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.“

Für das SO2-Gebiet liegt eine vergleichbare Untersuchung nicht vor. Es gibt jedoch keinen Hinweis darauf, dass es sich unmittelbar an das Untersuchungsgebiet anschließenden Gelände in Bezug auf die Altlastenfrage um grundsätzlich andere Bodenverhältnisse handeln könnte.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, an dem Standort verschiedene vorhandene Einzelhandelseinrichtungen durch neue Märkte zu ersetzen. Die Neuplanung übersteigt das Angebot an Verkaufsflächen, das bisher bereits am Standort präsent ist. Insbesondere der geplante LIDL-Markt als Lebensmittel-Discount-Markt sowie der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter übersteigen deutlich die Grenze von 800 Quadratmeter Verkaufsfläche (qm VK), die noch auf der Grundlage des gegenwärtig herrschenden Baurechts, Mischgebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, zugelassen werden könnte. Die beiden genannten Märkte müssen eindeutig als großflächige Einzelhandelsbetriebe angesprochen werden. Als solche sind sie nur in Kerngebieten gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Da es sich im vorliegenden Fall beim Standort nicht um ein Kerngebiet handelt, kommt nur die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes in Betracht.

Um ein Sondergebiet festsetzen zu können, ist es daher von vorneherein unumgänglich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Daneben gibt es eine Reihe weiterer triftiger Gründe. So ist es dringend geboten, diesen Bereich des Wolgaster Stadtraums einer besseren städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Das äußere Erscheinungsbild des Geländes an der Haupteinfallsstraße ins Zentrum der Stadt ist stark verbesserungsbedürftig. Die bestehenden baulichen Anlagen sind zum Teil marode, zum Teil bereits abgerissen und haben unmotivierte Lücken im Stadtbild hinterlassen.

Die Fragen der Verkehrserschließung, Verkehrsführung und Verkehrslenkung bedürfen einer grundsätzlichen Klärung.

Fragen des Schallimmissionsschutzes durch die Ausweitung des Einzelhandels und dessen Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung müssen in gleichem Zuge beantwortet werden.

Nicht zuletzt auch die Frage der Sortimentsausrichtung des Einzelhandels, die Verträglichkeit des hiesigen Standortes mit der Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt und die raumordnerische und regionalplanerische Akzeptanz sind wichtige Planungsparameter, die es im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zu klären gilt.

2. AUSGANGSSITUATION

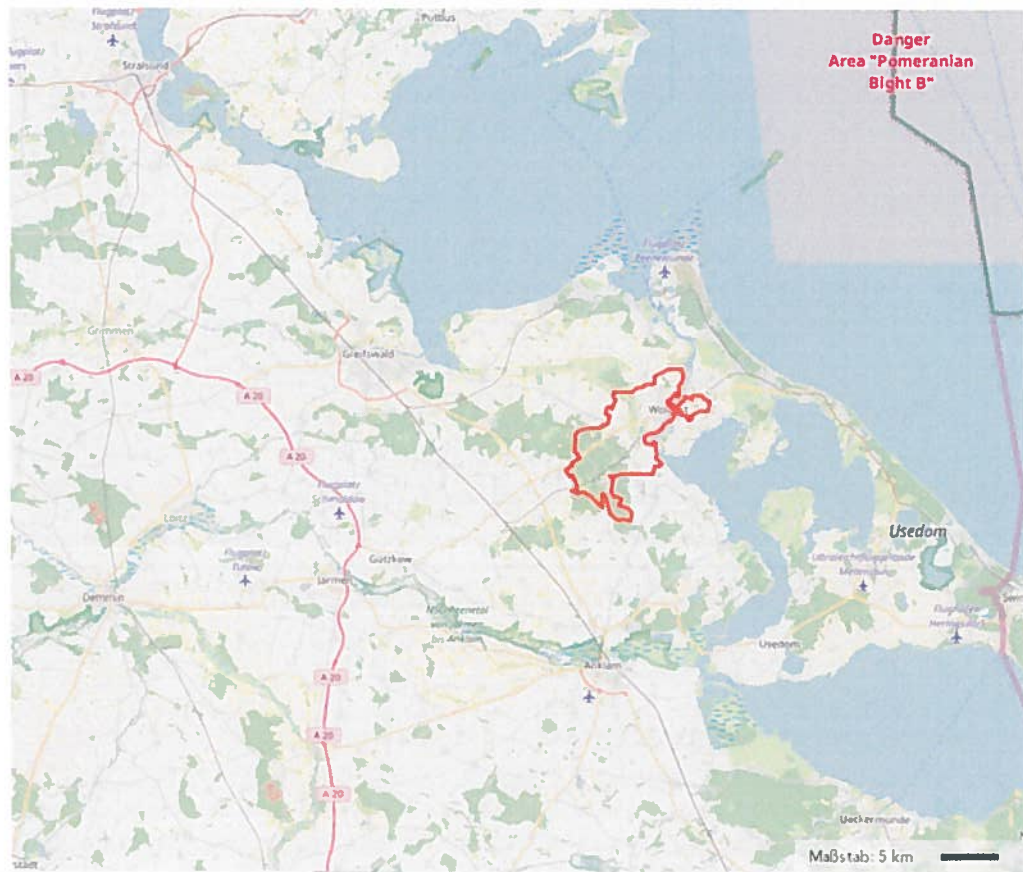
2.1 Lage im Raum

Die Stadt Wolgast liegt im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald, trägt aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums und ist dem Versorgungsbereich des Oberzentrums Greifswald / Stralsund zugeordnet. Die Stadt ist mit ihrem Schwerpunkt der Insel Usedom unmittelbar vorgelagert und stellt mit der im Stadtgebiet gelegenen Peenebrücke eines der Tore zur Insel dar.

Wolgast hat mit Stand vom 01.01.2016 ca. 12.300 Einwohner, die sich auf vier Stadtteile der Kernstadt (Innenstadt, Wolgast-Nord, Wolgast-Süd und Tannenpark) sowie drei peripher gelegene Ortsteile (Buddenhagen, Hohendorf und Mahlzow) verteilen.

Die Kernstadt weist eine relativ geschlossene Siedlungsstruktur auf. Der Stadtkern mit der Altstadt befindet sich in etwa zwischen dem Platz der Jugend im Südwesten und der Schloss-Insel im Nordosten.

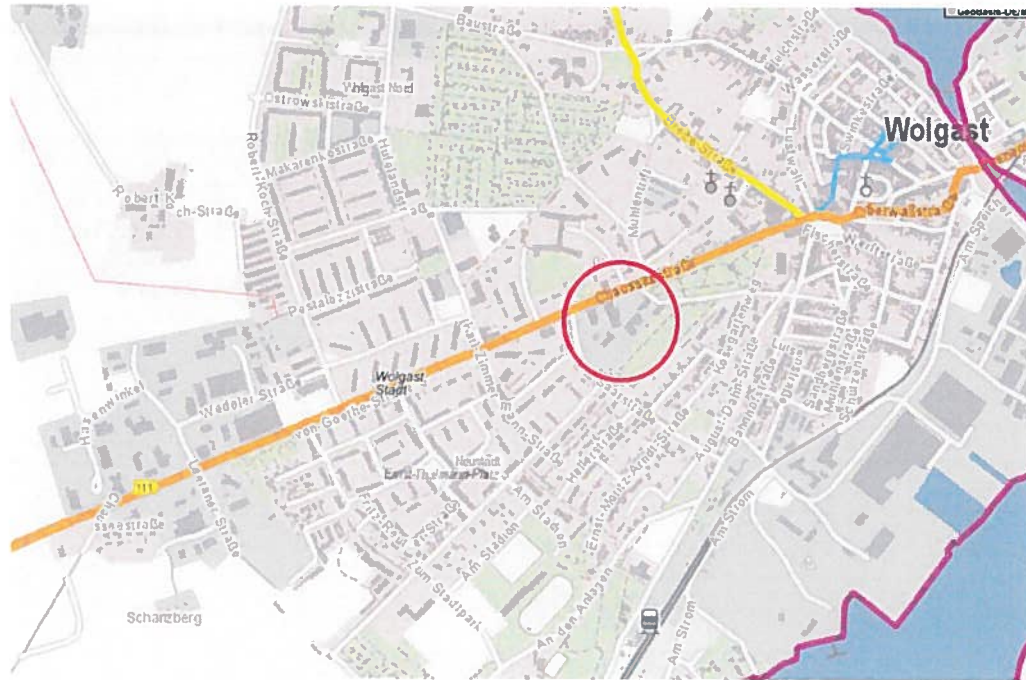
Das Plangebiet liegt vom Stadtkern (hier Platz der Jugend bis zur Einmündung der Feldstraße in die Chausseestraße) nur ca. 300 m entfernt.



2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Wolgast „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums Wolgast und ist umgeben von vielfältiger urbaner Bebauung sowie unterschiedlich stark verdichteten Wohnsiedlungsbereichen.

Der folgende Lageplan verdeutlicht den stadträumlichen Zusammenhang.



Nördlich der Chausseestraße, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Kreiskrankenhaus Wolgast. In Richtung Westen schließt sich von hier Geschosswohnungsbau an.

Südlich ans Plangebiet schließt unmittelbar der städtische Friedhof an, der wiederum überwiegend von Einfamilienhausbebauung umgeben ist.

Das Stadtzentrum mit der Altstadt befindet sich in wenigen hundert Metern Entfernung in Richtung Osten, der Chausseestraße B 111 folgend.

2.3 Bestandsbebauung und Nutzung

Am Standort Chausseestraße, innerhalb des Plangebietes befinden sich 7 Einzelhandelsbetriebe, außerhalb nördlich der B 111 weitere 3 Betriebe, diese summieren sich damit auf insgesamt 10 Einzelhandelsanbieter.

Das Angebotsspektrum umfasst vor allem nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen wie Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung sowie Elektronik und Multimedia.

Der Standort hat durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Krankenhaus, Friedhof) nur eine relativ begrenzte direkte Auswirkung auf benachbarte Wohngebiete (Lärmemissionen, Fahrzeugverkehr). Der Handel ist hier vor allem auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen kommen.

Neben den derzeit bereits dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden baulichen Anlagen finden sich noch weitere Gebäude, die wie das Werkstattgebäude an der Feldstraße oder die Reste der ehemaligen Industriebetriebe nahe der Saarstraße in dieser Form nicht dauerhaft Bestand haben werden. Zukünftig soll das Gesamtgelände nahezu vollständig als Handelsstandort dienen.

Die derzeit im Plangebiet bereits vorhandene Verkaufsfläche, einschließlich Imbiss-Gaststätte und bereits rechtsgültigem Bauvorbescheid für einen Lebensmitteldiscountmarkt beläuft sich in der Summe auf 3.817 qm VK.

2.4 Erschließung

Die innere wie äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher ausschließlich über bereits vorhandene und voll funktionsfähig ausgebaute Gemeindestraßen bzw. im Fall der Chausseestraße durch die Ortsdurchfahrt der klassifizierten Bundesstraße B 111, die das Stadtgebiet Wolgast von Westen aus Richtung Greifswald nach Osten in Richtung Zinnowitz / Insel Usedom durchquert. Gleichzeitig stellt sie die Verbindung zum nahen Stadtzentrum her und bindet das Plangebiet an das gesamte örtliche, regionale und überregionale Straßennetz an. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A 20 befindet sich in ca. 25 Kilometer Entfernung.

Die innere Erschließung erfolgt bisher ausschließlich über die vorhandenen Gemeindestraßen Saarstraße und Feldstraße. Beide münden auf die Chausseestraße. Sowohl der Lieferverkehr als auch der Kundenverkehr findet in erster Linie über die beiden Gemeindestraßen statt. Zum zentralen Kundenparkplatz besteht bereits seit jeher eine Direktzufahrt von der Chausseestraße.

Die Erschließungssituation wird durch den Bebauungsplan vollkommen geändert. Die Gesamtzufahrt für das Plangebiet erfolgt zukünftig ausschließlich über eine Zufahrt zur B 111 „Chausseestraße, die an der Grenze beider Sondergebiete liegt. Hier wird der Straßenraum der Bundesstraße derart umgebaut, dass ein Linksabbiegestreifen zusätzlich angelegt wird. Dies führt zu einer Verbreiterung des Straßenraums, der in Richtung Süden erfolgt und damit zulasten der beiden Sondergebiete geht. Die Verschwenkung des südlich anliegenden, fahrbahnbegleitenden Gehsteiges nimmt dann Flächen innerhalb des Plangebietes ein und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die derzeitigen Zufahrten zum Marktgelände über die Feldstraße und die Saarstraße werden nur noch für eine Übergangszeit in Betrieb sein.

Bei Realisierung der Vorhaben auf dem Marktgelände werden die Zufahrten Feldstraße und Saarstraße entfallen.

Die bisher festgesetzten Zufahrtsbereiche entfallen ersatzlos.

Für den Einsatz der Feuerwehr stehen auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“, auch in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bestandsleitungen und notwendige Leitungsumverlegungen werden nach Bestandsvermessung in die Planzeichnung eingetragen.

2.5 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Im Planbereich befindet sich Anlagenbestand der e.dis. Erforderlich ist das Stellen einer zusätzlichen Transformatorenstation. Der Flächenbedarf hierfür beträgt ca. 3,0m x 2,0m zuzüglich 1,0m allseitiger Umpflasterung. Wenn Bestandsgebäude in diesem Bereich zurückgebaut werden sollen, ist rechtzeitig vorher ein schriftlicher Antrag zum Rückbau der Hausanschlüsse zu stellen.

Der örtliche Stromversorger e.dis AG stellt die bedarfsgerechte Stromversorgung mit der im Plangebiet benötigten elektrischen Energie durch das vorhandene ört-

liche Stromversorgungsnetz sicher.

Der Leitungsbestand wird aufgenommen bzw. vom Versorgungsträger e.dis AG mitgeteilt.

Die e.dis AG hat in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2017 hierzu folgende Ausführungen gemacht:

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbe-

standes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unter Beachtung folgender Hinweise unsere Zustimmung.

Wir weisen darauf hin, dass sich unmittelbar im angezeigten räumlichen Geltungsbereich/Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den Detailplanungen, um mögliche Trassenmitbenutzungen und Umverlegungen prüfen zu können.

Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Voraussichtlich werden Umverlegungen erforderlich, wir erbitten einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung

mit entstehenden Kosten erstellt und kalkuliert werden kann.

Das angezeigte Gebiet ist nach derzeitigem elektrischem Bedarf erschlossen, muss jedoch neu bewertet werden.“

-Gas

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Bei einer Bauausführung im Planbereich sind aktuelle Planauszüge anzufordern. Vor Abriss von Gebäuden ist eine Trennung des Gasnetzanschlusses in Auftrag zu geben.

Der Gasversorger „Gasnetz Vorpommern“ gibt darüber hinaus bekannt, dass er im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen die Gasanlagen in der Saarstraße sanieren will und weist begleitend auf folgendes hin:

1. Die Sicherheitsabstände zu Gasversorgungsleitungen sind einzuhalten.
Bei Parallelverlegung: 0,4 m, bei Kreuzungen: 0,2 m. Die Überdeckung der Leitungen darf nicht verändert werden.
2. Bei Näherungen unter 0,5 m zu den Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig.
3. Werden bei Erdarbeiten Gasleitungen beschädigt bzw. wird ausströmendes Gas bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unsere Betriebsstelle zu benachrichtigen (Standort Greifswald, Tel.: 03834/85405327).

-Trinkwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf und obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung über Anschlüsse an das in den angrenzenden Straßenräumen vorhandene Leitungsnetz mengen- und druckmäßig bedarfsgerecht -wie bisher bereits- sicher. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

- Löschwasser

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Löschwasserbereitstellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung von den angehörigen Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Der Zweckverband jedoch die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung. Der zuständige Fachdienst für öffentliche Ordnung und Sicherheit erklärte mit Schriftsatz vom 15.08.2017 zur frühzeitigen Beteiligung:

Nach Befragen der örtlichen Feuerwehr reichen die drei Löschwasserhydranten in der näheren Umgebung des Plangebietes aus, um die Löschwasserversorgung des Gebietes zu sichern.

Es handelt sich dabei um folgende Hydranten:

- | | |
|---------|--|
| Nr. 38 | Chausseestraße – Saarstraße, |
| Nr. 157 | Saarstraße – Heberleinstraße, |
| Nr. 159 | Chausseestraße (Friedhofsmauer) - Feldstraße |

- Abwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Stadt Wolgast mit Anschluss an die städtische Kläranlage. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Wolgast abgestimmt werden.

Der Sachbereich Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist in seinen Stellungnahmen regelmäßig auf Folgendes hin:

„ Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gem. der §§ 8

und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWaG M-V anzuzeigen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Wolgast zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von

den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickersmulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer oder ins Grundwasser geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.“

In einer weiteren Stellungnahme äußert sich der Sachbereich Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald wie folgt:

„Die Untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des gefördert Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wegener, Tel: 03834-8760 3260).

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung zu realisieren. Die Anschlussgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung hat über die zentrale Entwässerung zu erfolgen. Die Einleitgenehmigung ist beim zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser zu beantragen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Zum Verbleib des anfallenden Regenwassers liegen keine genauen Angaben vor. Der Unteren Wasserbehörde ist daher ein Entwässerungskonzept für die gesamte beplante Fläche zu übergeben. Sofern notwendig, sind wasserrechtliche Erlaubnisse (Einleitgenehmigungen) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Die Planungsunterlagen und Berechnungen nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind der Unteren Wasserbehörde des Landkreises VG mit dem Antrag zu übergeben (Ansprechpartner: Herr Wiening, Tel: 03834-8760 3256).

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die zentrale Regenentwässerung ist die Zustimmung des Rechtsträgers der Anlage einzuholen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist vor Einleitung in die zentrale Regenentwässerung über einen Absetzschacht zu führen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (Stellflächen der PKWs, Fahrgassen, Wegeflächen) ist vor Übergabe über Absetzschächte mit integrierter Tauchwand bzw. Sedimentationsanlagen zu leiten.

Satzungsgemäß ist sämtliches Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) dem ZWAB zu übergeben.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdende Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.“

Die vorgenannten Ausführungen beziehen sich auf die Durchführung der Baumaßnahmen und sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung –Festland Wolgast weist auf Folgendes hin:

„Entgegen der Stellungnahme des Sachbereiches Wasserwirtschaft des Landkreises VG, nach der das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, verweisen wir auf die §§ 6 und 7 der Abwassersatzung, danach besteht für die Besei-

tigung des anfallenden Niederschlagswassers Anschluss- und Benutzungszwang. Gemäß § 8 Abwassersatzung kann auf Antrag des Anschlussberechtigten eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang durch den Zweckverband erteilt werden, wenn ein begründetes Interesse an einer privaten Beseitigung oder Verwertung des Niederschlagswassers besteht und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen. Ein begründetes Interesse liegt aber nicht vor, wenn die Beseitigung oder Verwertung des Niederschlagswassers lediglich der Gebührenersparnis dient.“

- Telekommunikation

Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte

Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

Die deutsche Telekom Technik GmbH weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 0,60m wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30m über die Anlage zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.“

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Stadt Wolgast üblichen Bedingungen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises sowie durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden.

Der Sachbereich Abfallwirtschaft / Altlasten des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, das ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“-BGV- D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendhammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.“

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) gibt darüber hinaus folgende Hinweise:

„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit seine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) vorhanden.

Während der Baumaßnahmen dennoch auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Alle Personen, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden

- Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. 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 § 9-12 BBodSchG und der BBodSchV vom 12. Juli 1999 in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs.5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich voll-

ständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Zur Beurteilung der Situation von Natur, Landschaft und Umwelt wurde das Plangebiet daher einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB unterzogen. Im Zuge dessen wurden Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu der Erkenntnis, dass es durch das Planvorhaben allenfalls zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen wird. Auch Wechselwirkungen unter den Schutzgütern führen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bedarfsfall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 ausgeglichen.

In Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften wird folgendes ausgeführt:

Nach § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind, darunter streng geschützt gem. § 7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten,

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auch in Bezug auf den Artenschutz, hier den Schutz von schützenswerter Fauna und Flora im Plangebiet wurde deshalb der Standort untersucht. Auf Grundlage der Erfassung der Biotope kann dem Plangebiet nur eine unterdurchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen zugeschrieben werden. Dies rührt im Wesentlichen von der intensiven bereits vorhandenen Nutzung als Handelsstandort her aber auch von der floralen Artenarmut der Brachfläche, die einem artenübergreifenden Austausch entgegensteht. Die Umsetzung der Planinhalte hat demzufolge keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund sind die Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), des Naturhaushaltes (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft und der Erholungswert im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs.7 BNatSchG.

Da in zwei Fällen artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt wurden, auf die unter Hinblick auf § 44 BNatSchG vermeidend eingegriffen werden muss, werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Plan eingestellt, um im ersten Fall (Fledermäuse) der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorbeugend entgegenzuwirken und im zweiten Fall (europäische Vogelarten) das Eintreten von Verbotstatbeständen von vornherein zu vermeiden:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den Lebensräumen der gebäudebewohnenden Fledermausarten dürfen vorhandene Ziegelgebäude einschließlich der Schornsteine nur im Winterzeitraum vom 15. Oktober bis zum 15. März eines Jahres abgebrochen werden.

Außerdem wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 im Bebauungsplan festgesetzt, die wie folgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2 der Begründung) konzipiert und erläutert wurde:

*„Maßnahme CEF 1 – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
Installation von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus. Der Quartierverlust kann durch ein rechtzeitiges Aufhängen von 4 Fledermauskästen des Typ FFAK-R des Herstellers Hasselfeldt oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller ausgeglichen werden (z.B. Strobel 120). Der Ort der Aufhängung ist mit einem Fledermauskundler abzustimmen. Es wird vorgeschlagen, die Installation vor dem Abrissbeginn zunächst an einem der benachbarten Gebäude vorzunehmen (soweit geeignet), um eine kontinuierliche ökologische Funktion zu gewährleisten. Später sollte die Integration in den geplanten Neubau erfolgen.“*

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den Lebensräumen der europäischen Vogelarten darf die Fällung und Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke nur in der brutfreien Zeit zwischen dem 30. September und dem 1. März eines Jahres stattfinden.

Außerdem wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 2 im Bebauungsplan festgesetzt, die wie folgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2):

Ausgleichsmaßnahme

Installation von Ersatzquartieren für die Dohle. Der Quartierverlust kann durch ein rechtzeitiges Aufhängen von 8 Dohlen-Nisthöhlen vom Typ Schwegler Nr.29 oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller (optional auch Schwegler Raufußkauz- und Hohltaubenhöhle Nr.4 oder Strobel 512) ausgeglichen werden. Art und Ort der Aufhängung sind mit Fachleuten abzustimmen.

men. Die Kästen müssen vor dem Abriss an Gebäuden oder Masten in der unmittelbaren Umgebung angebracht werden, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu gewährleisten.“

Außerdem wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE 1 im Bebauungsplan festgesetzt, die wie folgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2 der Begründung) konzipiert und erläutert wurde:

„Allgemeine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE 1

Installation von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.

Zur Wiederherstellung der durch den Abbruch verlorenen Funktionen soll in räumlicher bzw. funktioneller Nähe die Installation folgender Nisthilfen erfolgen:

- *4 Höhlen der Bauart Schwegler Mauersegler / Fledermaushaus 1 MF oder Mauersegler – WDV-Einbaukasten Typ 1A oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller zur Integration in Gebäude (z.B. Strobel 416, 420).*
- *4 Höhlen der Bauart Schwegler Höhle 2M (32) oder 2 GR (30x45) oder 3 SV (34) oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller zur Integration in Gebäude (z.B. Strobel 312).*
- *4 Halbhöhlen /Nischen-Kästen der Bauart Schwegler Typ 2H oder 2HW oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller zur Montage an Bäumen oder zur Integration in Gebäude (alternativ z.B. Strobel 525).“*

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

a) Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern in den Plan zu übernehmen:

„Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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 Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

b) **Baudenkmalpflege**

Nach § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.

Nördlich der Feldstraße befindet sich das in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragene Baudenkmal „Alter Friedhof“ mit Einfriedungen und Gittertoren (Positionsnummer OVP 1717). Dieses ist gemäß § 2 Abs.1 DSchG M-V geschütztes Baudenkmal.

Die folgenden Hinweise sind im Zuge des Planverfahrens zu berücksichtigen:

1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Abs.1 DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.
3. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs.3 i. V. mit § 4 Abs.2 Nr.6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Des Weiteren befindet sich in räumlicher Nähe nordwestlich des Plangebietes ein weiteres Baudenkmal. Es handelt sich hierbei um das Wohngebäude (Villa) Chausseestraße 60.

2.8 Kampfmittel

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Gemäß § 52 LBauO M-V 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) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“

2.9 Altlasten / Bodenschutz

Auf der Grundlage einer orientierenden Altlastenuntersuchung aus dem Jahre 2009 und einem Prüfbericht zu Boden- und Bauschuttproben von 2014 hat die

Untere Bodenschutzbehörde eine Bewertung der örtlichen Situation vorgenommen und kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Nach Auswertung der Unterlagen und auf Grund der geplanten Nutzung des Standortes als Gewerbegebiet bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des LK VG keine

Forderungen auf dem Grundstück weiterführende Altlastenuntersuchungen durchzuführen. Eine sensible Nutzung des Standortes ist nicht vorgesehen.

Im Untersuchungsgebiet wurden 0,75 bis 2,75m mächtige Auffüllungen mit unterschiedlichen Beimengungen (Ziegel- und Betonbruchstücke, Schlacke) festgestellt.

Bodenuntersuchungen im Jahre 2014 ergaben eine Einstufung des Bodens in die Zuordnungsklassen Z0 bis Z2 (1x>Z2) entsprechend der TR LAGA M 20. Der bestimmende Parameter für die hohen Einstufungen ist der Gehalt an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Da das Planungsgebiet über Jahrzehnte gewerblich genutzt wurde (Eisengießerei, VEB Kraftverkehr) können auch an anderen Stellen ähnliche Schafstoffherde vorhanden sein.

Auflagen:

Der bei den Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist auf Schadstoffe zu prüfen und entsprechend den Vorgaben der TR LAGA Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Teil II: Technische Regeln für die Verwertung – 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) – der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 05.11.2004) ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei der Verwertung sind die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl.I.S.1554) zu beachten. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV sind einzuhalten.

Werden bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des LK VG (Standort Anklam) zu informieren. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Wolgast „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Es liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Wolgast und nimmt dementsprechend am Siedlungszusammenhang der Stadt teil.

3.2 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 16.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ nach Maßgabe der §§ 2 ff des Baugesetzbuches aufzustellen. Dementsprechend ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zuvor hatte die Stadtvertretung die Aufhebung des Beschlusses Nr. 37/04 vom 07.06.2004 über die seinerzeit beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr.13 „Sondergebiet Einzelhandel an der Chausseestraße“, der den gleichen Bereich berührt, aufgehoben und beschlossen, das Aufstellungsverfahren einzustellen.

3.3 Landes- und Regionalplanung

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich.

In seiner Landesplanerischen Stellungnahme zum Vorentwurf hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Folgendes mitgeteilt:

„Ein Einzelhandelsgroßprojekt dieser Größe steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit der Funktion des Mittelzentrums Wolgast gemäß 4.3.2(2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016). Der geplante Standort ist städtebaulich integriert. Die Größe der geplanten zentrenrelevanten Fachmarkttagglomeration geht über die Funktion eines Nahversorgungsstandortes hinaus. Derartige Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß 4.3.2(3) LEP 2016 nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ob der Standort mit der Nähe zur Innenstadt dazu geeignet ist, eine Funktion als Zentraler Versorgungsbereich zu übernehmen und gleichzeitig eine langfristige Sicherung von bestehenden Versorgungsfunktionen im Sinne 4.3.2(2) sowie (3) LEP 2016 gewährleistet werden kann, kann von hier aus nicht abschließend beurteilt werden. Dazu bedarf es einer konzeptionellen Aussage auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes gemäß 4.3.2(5) LEP 2016.“

Die Stadt Wolgast hat zur Steuerung des Einzelhandels in ihrem Stadtgebiet ein Einzelhandelskonzept beauftragt. Es wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am 18.12.2017 beschlossen. Somit besteht nunmehr eine Grundlage für die entsprechende Bewertung des Einzelhandelsstandortes Chausseestraße. Das Einzelhandelskonzept 2016 weist den Vorhabenstandort als „solitären Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern“ aus.

Die kommunale Bauleitplanung hat die Ziele und Grundsätze der landesplanerischen Vorgaben zu beachten und zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind die folgenden Zielvorgaben zu beachten:

Ziel 1:

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig“ (Konzentrationsgebot).

Die Stadt Wolgast ist gemäß Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt damit dieses Ziel.

Ziel 2:

„Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich

überschreiten und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (Kongruenzgebot).

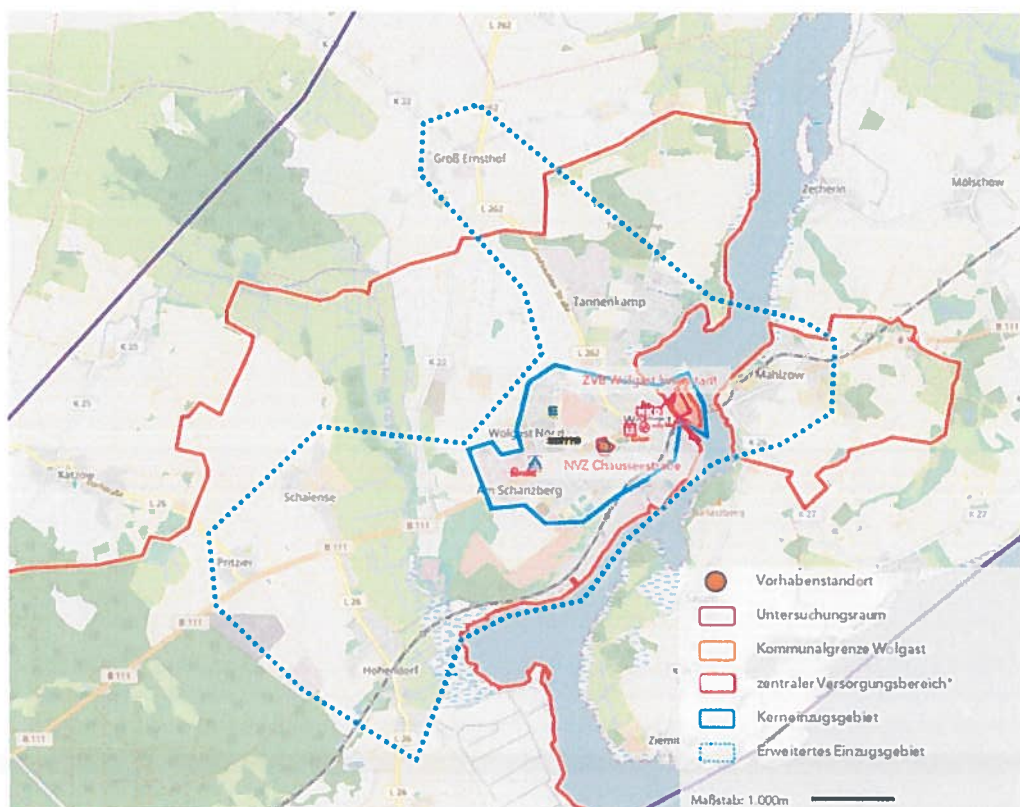
Die Größe des Vorhabens in seiner Gesamtheit und seine Zusammensetzung entsprechen der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums und überschreiten nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Wolgast. Das Vorhaben erfüllt somit die Intention des Zieles 2.

Ziel 3:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentralrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ (Integrationsgebot).

Das Planvorhaben verfügt über zentrenrelevante Kernsortimente gemäß „Wolgaster Sortimentsliste“. Der Vorhabenstandort war jedoch im Einzelhandelskonzept 2016 zunächst nicht als „Zentraler Versorgungsbereich“, hier „Nahversorgungszentrum (NVZ)“ ausgewiesen sondern lediglich als „Nahversorgungsstandort“.

Damit befindet sich das Projekt Chausseestraße rein formal nicht in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ gemäß Plansatz 4.3.2(3) des LEP 2016.



Der Plansatz 4.3.2.(3) des LEP 2016 enthält in Satz 2 eine Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Sortimente (Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente). Danach dürfen ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich:

1. Eine integrierte Lage in Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
2. Das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
3. Die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall des Standortes Chausseestraße sind die Voraussetzungen für die Anerkennung des Ausnahmetatbestandes gegeben und zwar mit folgender Begründung:

Zu 1. Die vorgelegte „Verträglichkeitsanalyse für die geplante Entwicklung eines Fachmarktzentrums in Wolgast“ (Standort Chausseestraße) kommt nach eingehender Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Die induzierten Veränderungen in der Umsatzverteilung der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung sind insgesamt jeweils so geringfügig, dass

„Städtebaulich negative Auswirkungen auf den „Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt Wolgast in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind.“

Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass innerhalb der Abgrenzung des ZVB Innenstadt Wolgast weder verfügbare Flächen für die Ansiedlung oder Erweiterung vergleichbarer großflächiger Einzelhandelsmärkte zur Verfügung stehen noch dass sie hier zukünftig bereit gestellt werden können. Außerdem ist es der planerische Wille der Stadt die Kleinteiligkeit der historischen Innenstadt auch und gerade wegen der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild nicht durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit der üblichen Gebäudegrundfläche und den großflächig versiegelten Stellplatzflächen massiv zu beeinträchtigen.

Zu 2. In der Verträglichkeitsanalyse wird ferner ausgeführt, dass das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 30 zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und zwar wie folgt:

„Nach Realisierung des Planvorhabens steigt der Anteil der Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsraum auf einen weiterhin unterdurchschnittlichen Wert von 60% an. Der Anteil der Lebensmittelsupermärkte erhöht sich dann auf rd.24%. Das Planvorhaben trägt damit zu einer Sicherung und Ausdifferenzierung des Betriebstypenmixes in Wolgast und zu einer Annäherung des Verkaufsflächenverhältnisses zwischen Lebensmitteldiscount und Lebensmittelvollsortiment an den Bundesdurchschnitt bei.“

Damit wird deutlich gemacht, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Planvorhaben eher gesichert und verbessert als beeinträchtigt wird.

Zu 3. Schließlich führt das Verträglichkeitsgutachten (S.39) aus:

„Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Wolgast sind durch das Planvorhaben damit nicht zu erwarten.“

Vor dem Hintergrund der voranstehend aufgeführten Belege ist nachgewiesen, dass der Ausnahmetatbestand des Plansatzes 4.3.2 (3) LEP 2016 gegeben ist.

In ihrer Sitzung vom 28.01.2019 hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast als Ergänzung zum Einzelhandelskonzept 2016 (Beschluss 01-B 2017-126 vom 18.12.2017) beschlossen: „Der Einzelhandelsstandort Chausseestraße soll als Nahversorgungszentrum eingestuft werden.“

Dem Beschluss wurde folgende Begründung beigelegt:

„Die Entwicklungsmöglichkeit am Einzelhandelsstandort Chausseestraße ist im Einzelhandelskonzept 2016/2017 auf die Funktion eines Nahversorgungsstandortes beschränkt. Die derzeitige Entwicklung und Nachfrage zeigt aber, dass hier der Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum für die Stadt Wolgast sinnvoll und notwendig erscheint.

Die Inhaber des vorhandenen Lidl-Marktes wollen diesen unbedingt zu einem großflächigen Einzelhandelsmarkt erweitern. Diese Entwicklung ist bei allen großen Einzelhandelsketten zu erkennen. Die Märkte sollen übersichtlicher für den Kunden gestaltet werden. Eine Erweiterung des Sortiments ist zwar nicht ausgeschlossen, aber zumeist nur zweitrangiges Ziel.

Die Konkurrenzsituation der Märkte untereinander macht es notwendig, auch an dieser Stelle die Entwicklung großflächigen Einzelhandels zu ermöglichen, da ansonsten mit einer Abwanderung, zumindest aber damit zu rechnen ist, dass auch die Inhaber nicht weiter in Größenordnungen in den Standort investieren. Des Weiteren ist zu befürchten, dass der Bebauungsplan Nr.30 stagnieren wird und folglich die städtebaulich gewünschte Neuordnung ausbleibt.“

Mit diesem Ergänzungsbeschluss hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast klargestellt, dass der Planungsstandort Chausseestraße nunmehr die Funktion eines Nahversorgungszentrums als Zentraler Versorgungsbereich übernimmt. Vor diesem Hintergrund kommt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern abschließend zu folgender Bewertung:

„Mit dem o.g. Bebauungsplan (2,4 ha) soll ein sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden. Geplant sind die Erweiterung des am Standort befindlichen Lidl-Marktes, ein Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters, die Erweiterung des ebenfalls am Standort befindlichen Textilfachmarktes sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes, bei dem es sich um eine Verlagerung aus der Chausseestraße 5 handelt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen in der Summe 4.900 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht werden.

Anhand der aktuellen Planunterlagen –Planbegründung und der Ergänzung zum Einzelhandelskonzept, das am 28.01.2019 von der Stadt Wolgast beschlossen wurde- kann eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden. Das Planvorhaben befindet sich innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass durch die Umsetzung der Planung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu erwarten sind und dass der Zentrale Versorgungsbereich an der Chausseestraße zur Stärkung der Nahversorgungsstrukturen des Mittelzentrums beiträgt.

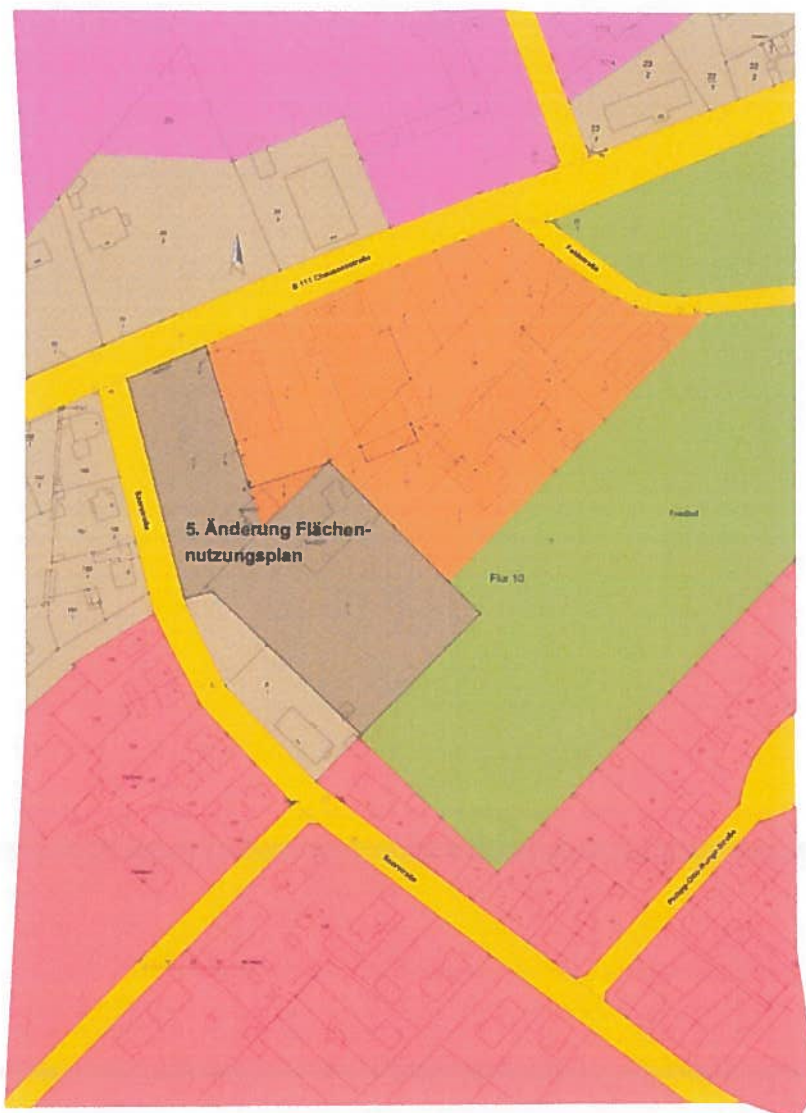
Das mit dem Bebauungsplan Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ der Stadt Wolgast verfolgte Planungsziel, eine städtebauliche Neuordnung des Handelsstandortes Chausseestraße durch Entwicklung des Standortes zu einem Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ zu schaffen, wird raumordnerisch mitgetragen.“

3.4 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Wolgast verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.07.2003. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 stellt der FNP in seiner Ursprungsform Gemischte Baufläche dar.

Mit Datum vom 21.11.2005 trat dann die 2. Änderung des FNP in Kraft, der den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 als sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel an der Chausseestraße (SO/EH5) darstellt. Von der Darstellung Sonderbaufläche nicht erfasst und daher weiterhin als Gemischte Baufläche dargestellt ist der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der westlich an der Saarstraße gelegen ist und eine Fläche von ca. 5.000 m² umfasst (vgl. Plangebiet, gesamt: 24.200 m²).

Um die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung der Stadt auch an dieser Stelle in Einklang zu bringen hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast in ihrer Sitzung am 03.05.2017 (Beschluss Nr. 01-B 2017-042) die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast beschlossen.



Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den bisher als Mischgebiet dargestellten Teil des Planbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ zu ändern und als sonstiges Sondergebiet (Sonderbaufläche) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen. Die Nichtberücksichtigung dieser Restfläche im Zuge der 2. Änderung des FNP ist alleine dem Umstand geschuldet, dass seinerzeit die Fläche der Industriebrache für Ansiedlungsvorhaben nicht zur Verfügung stand. Im Grunde stellt diese Fläche eine städtebaulich logische Abrundung des Einzelhandelsstandortes Chausseestraße zwischen Saar- und Feldstraße dar.

Unten stehend ist der gegenwärtig gültige Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast im Bereich des Planvorhabens abgebildet. Deutlich zu erkennen ist die Industriebrache, die zusammen mit dem Wohnanwesen Saarstraße 19a als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Mit einer Schraffur belegt, ist der Geltungsbereich der beabsichtigten 5. Änderung des FNP zu erkennen.

3.5 Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast

Die Stadt Wolgast hat zur Steuerung des Einzelhandels in ihrem Stadtgebiet ein Einzelhandelskonzept beauftragt. Das Fachinstitut Junker+Kruse, Dortmund hat das vorliegende Einzelhandelskonzept 2016 erstellt. Es wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.12.2017 beschlossen. Somit besteht nunmehr eine Grundlage für die entsprechende Bewertung des Einzelhandelsstandortes Chausseestraße, der im folgenden Punkt 3.6 „Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse“ zum Ausdruck kommt.

Im Einzelhandelskonzept Wolgast 2016 wird neben dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ der Standort Chausseestraße als einer von drei Nahversorgungsstandorten genannt.

„Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Lebensmittelmarkt lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Wolgaster Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken. Am Standort Chausseestraße sind verschiedene Veränderungen geplant. Diesbezüglich hat die Stadtvertretung Wolgast am 16.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.30 gefasst. Es liegen erste Planungen eines Vorhabenträgers vor, wonach bestehende Gebäude abgerissen werden sollen und neben einer Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters auch ein Vollsortimenter und diverse Fachmärkte angesiedelt werden sollen. Die landesplanerische wie städtebauliche Verträglichkeit i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO bzw. des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sowie die Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes zu untersuchen bzw. zu gewährleisten.“

In Bezug auf die Situation des Drogerie-Fachmarktes hat sich die Situation insofern seit 2016 verändert, als zwischenzeitlich die Schließung des Standortes Bahnhofstraße 5 in der jetzigen Nutzungszusammenstellung feststeht. Die Entscheidung des Drogeriemarkt-Betreibers zur Verlagerung an den Standort Chausseestraße ist demnach nicht durch die Planung induziert, sie wird demnach lediglich im Sinne der Bereitstellung eines möglichst nahe an der Innenstadt gelegenen Ersatzstandortes im Sinne einer Auffangmaßnahme nachvollzogen.

3.6 Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse

Begleitend zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Wolgast wurde eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Entwicklung eines Fachmarktzentrums in Wolgast südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße durchgeführt. Ersteller des Fachgutachtens ist das Unternehmen Stadt+Handel, Dortmund. Hierin wird folgender Projektrahmen ausgeführt:

„In der Stadt Wolgast ist die städtebauliche Neuordnung eines Fachmarktzentrums an der Chausseestraße durch den Abriss der bestehenden Strukturen und einem anschließenden Neubau geplant.

Projektiert ist dabei die Verkaufsflächenerweiterung des bereits am Standort befindlichen LIDL-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von aktuell 946 m² auf 1.500 m² GVKF (+ 554 m²). Zusätzlich sollen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer GVKF von 1.700 m² (zzgl. 100 m² Bäcker, inkl. Café-Bereich) und ein Drogeriefachmarkt mit 800 m² GVKF am Standort angesiedelt werden. Der bestehende Textilmarkt wird im Rahmen des Neubaus eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 591 m² auf 800 m² GVKF (+209 m²) erfahren. Des Weiteren wird eine Verlagerung des Drogeriefachmarktes von der Chausseestraße 5 an den Vorhabenstandort stattfinden. Im Zuge dessen wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Drogeriemarktes von aktuell 442 m² auf 800 m² GVKF (+358 m²) erfolgen.

Bei den Bestandteilen des Planvorhabens handelt es sich somit um z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 m² VKF / 1.200 m² BGF). In der Folge war zu prüfen, ob gemäß „ 11 Abs.3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zu den Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 gegeben ist. Stadt+Handel wurde beauftragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen:

- Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt,
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung,

Im Ergebnis kommen die Gutachter im Anschluss zu folgenden Erkenntnissen:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischen Grundlagen:

- Das Planvorhaben ist –unter der Voraussetzung der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches*) am Standort Chausseestraße und bei entsprechender abwägender Würdigung der mit dem Planvorhaben einhergehenden Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes in einem kommunalen Einzelhandelskonzept- kongruent zum Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016.

**) „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen –häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote- eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde –gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets- insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.....das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch zu verstehen, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung.....Dem Bereich muss die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen.....Hiervon ausgehend können als „zentrale Versorgungsbereiche“ angesehen werden: Innenstadtzentren, Nebenzentren, Grund- und Nahversorgungszentren.“ (zitiert aus Einzelhandelskonzept 2016 Junker+Kruse S. 62–Quelle: OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05)*

FAZIT:

Städtebaulich negative und landesplanerische wesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben –unter Beachtung der vorgenannten Voraussetzungen- als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs.3 BauNVO zu bewerten.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 30 der Stadt Wolgast sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant.

Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger eine Geräuschimmissionsprognose von einem Fachingenieurbüro erstellen lassen, um die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung zu untersuchen.

Ausgehend von den geplanten Ansiedlungen in den beiden SO-Gebieten des Bebauungsplans sowie den beabsichtigten Abläufen und technischen Gebäudeausrüstungen hat der Gutachter die Gesamtsituation der zukünftigen Lärmquellen im Plangebiet erfasst und diese ermittelt.

Anschließend hat er insgesamt 18 Immissionsorte (IO) festgelegt. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich überwiegend an den Wohngebäuden entlang der Saarstraße. Außerdem wurden einige Immissionsorte an der Grenze des Geltungsbereiches zum Friedhof untersucht. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten wurden für die vorhandenen ein- bis zwei-geschossigen Gebäude in 5 Meter Höhe über Gelände ermittelt, bei den Immissionsorten am Friedhof wurden diese in 1,80m Höhe über Gelände ermittelt.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

IO-Nr.	Lage	Einstufung	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Grenzwert [dB(A)]	
					tags	nachts
IO1	Saarstraße 34	WA	55	40	59	49
IO2	Saarstraße 32	WA	55	40	59	49
IO3	Saarstraße 30	WA	55	40	59	49
IO4	Saarstraße 28	WA	55	40	59	49
IO5	Saarstraße 24/26	WA	55	40	59	49
IO6	Saarstraße 20/22	WA	55	40	59	49
IO7	Saarstraße 18	WA	55	40	59	49
IO8	Saarstraße 19a	MI	60	45	64	54
IO9	Saarstraße 19a	MI	60	45	64	54
IO10	Saarstraße 19	WA	55	40	59	49
IO11	Saarstraße 19	WA	55	40	59	49
IO12	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO13	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO14	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO15	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO16	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO17	Chausseestraße 60	MI	60	45	64	54
IO18	Chausseestr. 46a	MI	60	45	64	54

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Richtwerte und Grenzwerte nach TA Lärm / 16. BImSchVO unterschreiten.

Der Gutachter hat sowohl in Bezug auf die Beurteilungspegel des Gewerbelärms als auch des Verkehrslärms durchweg Unterschreitungen festgestellt. In Bezug auf die Anlieferung des geplanten Marktes im SO1-Gebiet kann diese Unterschreitung allerdings nur erreicht werden, wenn entlang der Anlieferung eine Lärmschutzwand errichtet wird.

Aus diesem Grund werden im Plan der Standort und die Abmessungen einer Lärmschutzwand gemäß Vorschlag des Gutachters zeichnerisch und textlich festgesetzt und zwar wie folgt:

Textliche Festsetzung zum Lärmschutz auf der Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB:

„Westlich der Ladezone des geplanten Einzelhandelsbetriebes im SO1-Gebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen muss:

- Höhe über Gelände: 4,00m / Breite je nach Bauart bis maximal 1,50m
- Schalldämm-Maß und Schallabsorption nach ZTV-LSW-06:
 $\Delta L_{A,R,Str.} \geq 25 \text{ dB}$, beidseitig $\Delta L_{A,R,Str.} \geq 8 \text{ dB}$

Unter der vorgenannten Voraussetzung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Die von den im Geltungsbereich des B-Planes Nr.20 vorgesehenen Märkten in zwei Sondergebieten und den zugehörigen Pkw-Stellplätzen ausgehenden Geräuschemissionen wurden nach den einschlägigen Regelwerken untersucht. Dabei wurde für das SO1-Gebiet ein geplanter LIDL-Markt zugrunde gelegt. Für die im SO2-Gebiet vorgesehenen Märkte liegen noch keine konkreten Planungen vor. Für das SO2-Gebiet wurden in Analogie zum SO1-Gebiet worst-case-Annahmen angesetzt.

Der Lieferverkehr findet nur im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr statt. Nachts ist kein Lieferverkehr vorgesehen. Dies wäre aus schalltechnischer Sicht auch nicht möglich und sollte bei der Genehmigung der Einzelvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes untersagt werden.

Für die Einkaufswagen sind lärmarme Ausführungen mit Kunststoff-Körben und -Laufrädern zu verwenden.

Westlich der Ladezone des Marktes im SO1-Gebiet ist eine 4,00 Meter hohe, beidseitig absorbierende Lärmschutzwand erforderlich. DIESE Lärmschutzwand ist im B-Plan festzusetzen (Schalldämm-Maß und Schallabsorption nach ZTV-LSW-06: $\Delta LA_{R,Str.} \geq 25$ dB, beidseitig $\Delta LA_{R,Str.} \geq 8$ dB).

Unter diesen Voraussetzungen werden in der Umgebung des Vorhabens von den aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr.30 der Stadt Wolgast verursachten Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen keine schalltechnischen Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen ohne bodenrechtliche Relevanz können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Übrigen haben die Marktbetreiber im eigenen Interesse und in eigener Verantwortung für die Einhaltung dieser schallschutztechnischen Vorgaben Sorge zu tragen.

- Die Belieferung der Einzelhandelsbetriebe darf nicht in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr stattfinden.
- Als Einkaufswagen sind nur lärmarme Ausführungen mit Kunststoff-Körben und Kunststoff-Laufrädern zu verwenden.
- Alternativ zur Verwendung von Kunststoffeinkaufswagen kann nach Aussage des Schallschutzgutachters als gleichwertiger Ersatz auch die Beschränkung der Ladenöffnungszeiten von 6.30h bis 21.30h eingesetzt werden, bei gleichzeitiger Verwendung von Einkaufswagen mit lärmarmen Kunststoffrädern.

In seiner Stellungnahme vom 20.02.2018 bemängelte das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M/V, dass das Gutachten bislang nicht nachgewiesen habe, dass auch für die benachbarten mehrgeschossigen Wohnhäuser (IO8 – IO11) ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. Dazu

müssten die Immissionsorte IO8 bis IO11 mit einer Höhe von größer als 5m in Ansatz gebracht werden. Dazu wurde eine Ergänzung der Geräuschemissionsprognose durchgeführt. Der Gutachter kommt dann zu folgendem Ergebnis:

„In den obersten Geschossen der Immissionsorte IO8 bis IO11 werden die Richtwerte ebenfalls unterschritten. Die Aussagen der Geräuschimmissionsprognose vom 14.11.2017 bleiben ansonsten unverändert erhalten.“

Vom staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen sowie das Verbot für die Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) verpflichtend sind. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass die alternative Verwendung von Einkaufswagen mit lärmarmen Kunststoffrädern, sofern sie nur in der Öffnungszeit von 6.30h bis 21.30h eingesetzt werden, den Vorstellungen des Amtes in gleicher Weise entspricht.

3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Die Stadt Wolgast verfügt über eine Stellplatzsatzung, die das gesamte Stadtgebiet umfasst und die auch eine diesbezügliche Planungsvorgabe für den Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellt.

In Anlage 1 der Satzung sind Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vorgegeben. Darin werden unter Ziffer 3.1 für Läden und Geschäftshäuser eine Richtzahl von 1 Stp. je 40 m² Verkaufsfläche und unter Ziffer 3.2 für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel eine Richtzahl von 1 Stp. je 15 m² Verkaufsfläche angegeben.

Das Plangebiet wird sowohl großflächigen Einzelhandel als auch Läden unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF) beinhalten.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet ordnet sich der Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast unter.

Bezogen auf die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ergibt sich bei Vollausbau daraus der folgende Stellplatzbedarf:

1.600 m ² VKF Läden (bis 800 m ² VKF)	: 40	=	40 Stellplätze
3.300 m ² VKF großflächiger Einzelhandel	: 15	=	220 Stellplätze
Gesamtbedarf		=	260 Stellplätze

Die Anzahl von 260 Stellplätzen muss im Bereich der beiden Sondergebiete des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind sowohl in der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans zulässig.

Das Hauptzollamt Stralsund gibt außerdem folgende Hinweise:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs.1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete –GrenzAV-). Insoweit wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs.2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder

Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.“

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Hauptanliegen des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Handelsstandortes Chausseestraße, einhergehend mit der Ausweitung des Handelsangebotes sowie der verkehrstechnischen wie gestalterischen Verbesserung der stadträumlichen Situation.

Der bauliche Bestand des Plangebietes gibt ein ungeordnetes städtebauliches Erscheinungsbild ab. Hier befinden sich Reste alter gewerblich-industrieller Anlagen, leerstehende Verkaufseinrichtungen und unterschiedlich gut gepflegte Handels-, Werkstatt- und Imbissgenutzte Gebäude, die sich um eine großflächige Stellplatzanlage gruppieren.

Die Gebäude sind teilweise abgängig, teilweise in verbesserungsbedürftigem Zustand.

Die Verkehrssituation auf dem Grundstück ist zum Teil ungeklärt.

Lärmschutzmaßnahmen irgendwelcher Art existieren nicht.

Insbesondere gestalterisch und von der Zuordnung der Nutzungen zueinander besteht klarer Handlungsbedarf, um die Abläufe auf dem Grundstück zu verbessern und vor allem eine Verbesserung des Stadtbildes herbeizuführen.

Teilweise befinden sich im Plangebiet noch unbebaute Bereiche, insbesondere in Richtung der Saarstraße. Die naturräumliche Situation des Gesamtgebietes wurde im Rahmen der Umweltprüfung einer intensiven Analyse unterzogen und im Umweltbericht dokumentiert. Gleichzeitig wird die Frage des Artenschutzes untersucht und den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes folgend abgearbeitet. Insbesondere der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden als erster Schritt von den am Planverfahren zu beteiligenden Behörden zu beantworten sein. .

Die Neuplanung sieht die folgenden Handelseinrichtungen vor, die sich in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung wie folgt darstellen:

Bestand:	LIDL:	946 m ² Verkaufsfläche
	Bäcker:	51 m ² VK
	Getränke:	350 m ² VK
	Textil:	591 m ² VK
	Moin-Moin:	550 m ² VK
	Computerladen:	65 m ² VK
	Vorbescheid Discounter:	800 m ² VK
	Summe:	3.353 m² VK
	Außerdem: Werkstatt und Imbiss =	380 m ²
Planung:	Lebensmittel-Discounter:	1.500 m ² VK
	Lebensmittel-Vollsortimenter:	1.800 m ² VK
	Textil-Fachmarkt:	800 m ² VK

Drogerie-Fachmarkt:	800 m ² VK
Summe:	4.900 m² VK

Die Verkehrssituation auf dem Gelände des Plangebietes wird grundlegend neu geordnet. Es ist vorgesehen, dass lediglich eine Gesamtzufahrt von der B 111 „Chausseestraße“ für die gemeinsam konzipierte Stellplatzanlage angelegt wird. Diese neue und alleinige Zufahrt zum Marktgelände liegt an der Stelle der bisherigen Zufahrt zu dem ehemaligen Moin-Moin-Markt. Von den beiden Gemeindestraßen Feldstraße und Saarstraße erfolgen keine Zufahrten auf das Marktgelände. Die bisherige Zufahrt von der Feldstraße wird nur noch für eine Übergangszeit aufrecht erhalten. Die ehemals vorgesehene Zufahrt von der Saarstraße entfällt ebenfalls vollständig. Sobald die geplanten Vorhaben verwirklicht werden, darf die Zufahrt aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur noch über die einzige im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung an die B 111 erfolgen.

Die gemeinsame Stellplatzanlage wird durch Grünbereiche und Baumpflanzungen strukturiert und aufgelockert. Insgesamt werden 260 Pkw-Stellplätze geschaffen.

Auf der Grundlage des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens werden auch die zulässigen Arten von Einzelhandelsbetrieben und deren jeweilige Maximalgröße an Verkaufsfläche festgesetzt. Hierzu unterscheidet der Bebauungsplan zwei Sondergebiete:

Das SO1-Gebiet umfasst das Grundstück des geplanten Lebensmitteldiscounters und setzt die hier zulässige Art der baulichen Nutzung fest.

Das SO2-Gebiet umfasst das gesamte übrige Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und regelt hier die Zulässigkeit der Betriebe:

- Lebensmittel-Vollsortimenter
- Textil-Fachmarkt
- Drogeriefachmarkt

Mit der Durchführung der Planung ist das Ziel verbunden, neben der Verbesserung der städtebaulichen Ordnung am Standort auch eine Verbesserung der Stadtgestalt zu bewirken. Die neuen Marktgebäude legen besonderen Wert auch auf den visuellen äußeren Eindruck.

Das Gesamtensemble wird von einem Grünkonzept eingerahmt, wodurch die städtebauliche Integration in den Siedlungszusammenhang unterstrichen werden soll.

Darüber hinaus werden die neuen Märkte umweltbewusster.

Mehr Tageslicht, Brauchwasserrückgewinnung, Fotovoltaik, vermehrt Holz als Baustoff sind Themen, die die Marktbetreiber in ihren neuen Märkten verstärkt umsetzen. Daneben werden sie durchweg kundenfreundlicher. Breitere Gänge, niedrigere Regale, barrierefreie Zugänge, Tageslicht-durchflutete Räume sind zum Regelfall geworden.

4.2 Ansiedlungskonzeption Einzelhandel

Der Lageplan zeigt in einer Vorentwurfsvariante, wie die Zuordnung der beiden geplanten Märkte zueinander erfolgen kann. Die zentral angelegte Stellplatzanlage wird von beiden Märkten gemeinsam genutzt und erhält eine gemeinsame Zu- und Abfahrt unmittelbar von der Chausseestraße. Diese alleinige Anbindung

wird vom Landestraßenbaulastträger akzeptiert, wenn sichergestellt ist, dass die bisher vorhandene Zufahrt über die Feldstraße und die ehemals geplante Zufahrt über die Saarstraße entfallen. Nur noch für eine Übergangszeit wird die bisherige Zufahrt von der Feldstraße über die B111 vom Landesstraßenbaulastträger geduldet. Wenn die geplanten Vorhaben im Plangebiet verwirklicht sind, erfolgt die Zuwegung ausschließlich über die alleinige Direktanbindung an die B 111.

Die Erschließungssituation wird durch den Bebauungsplan dementsprechend vollkommen geändert. Die Gesamtzufahrt für das Plangebiet erfolgt zukünftig ausschließlich über eine Zufahrt zur B 111 „Chausseestraße“, die an der Grenze beider Sondergebiete liegt. Hier wird der Straßenraum der Bundesstraße derart umgebaut, dass ein Linksabbiegestreifen zusätzlich angelegt wird. Dies führt zu einer Verbreiterung des Straßenraums, der in Richtung Süden erfolgt und damit zulasten der beiden Sondergebiete geht. Die Verschwenkung des südlich anliegenden, fahrbahnbegleitenden Gehsteiges nimmt dann Flächen innerhalb des Plangebietes ein und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	24.028 qm
davon : Nettobauland SO1 :	10.343 qm
Nettobauland SO2:	11.815 qm
Überbaubare Grundstücksfläche:	9.522 qm
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche:	12.647 qm
Öff. Verkehrsfläche :	1.859 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO

Zur Ansiedlung der beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen bedarf es der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs.3 BauNVO. Beide geplanten Märkte erfüllen mit ihrer geplanten Verkaufsfläche von 1.500 m² (LIDL) bzw. 3.400 m² (1.800 m² Lebensmittelvollsortimenter + 800 m² Textil + 800 m² Drogerie) die Merkmale des großflächigen Einzelhandels, so dass sie nur in Kerngebieten oder in Sonstigen Sondergebieten zugelassen werden können.

Im vorliegenden Fall trifft § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO zu. Darin heißt es, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sich nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Auswirkungen sind insbesondere:

- schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 BImSchG),
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung,
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Die vorgenannten Auswirkungen werden im Planungszusammenhang untersucht. Speziell zu den Fragen der Einzelhandelsstruktur und der städtischen Versorgungssituation wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse in Auftrag

gegeben, die Grenzen für die Marktansiedlung definieren soll um diesbezügliche negative Auswirkungen für die Stadt Wolgast insgesamt zu vermeiden.

Zur Bewertung des Gesamtvorhabens sind gemäß Gutachter vor allem die Verkaufsflächenanteile und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen relevant.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter zu Verkaufsflächendimensionierungen, die unter Berücksichtigung einer moderaten Vergrößerung sowie einer erhöhten Flächenproduktivität prognostizierte Umsatzvolumina ergeben. Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am derzeitigen Angebotsbestand und an der erhöhten Wettbewerbssituation im Wolgaster Stadtgebiet:

Auf der Grundlage der voranstehenden Analyse kommt der Gutachter letztlich zu folgendem Ergebnis:

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 11 Abs.3 BauNVO als Sonstige Sondergebiete wie folgt festgesetzt:

SO-1 Gebiet:

„Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: „Lebensmitteldiscounter“.

Im Sondergebiet SO-1 ist nur **ein** Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.500 m² zulässig:

SO-2 Gebiet:

„Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier Lebensmittelvollsortimenter sowie eines Textilfachmarktes und eines Drogeriefachmarktes.

Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmittelvollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.800 m² zulässig.

Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Textilmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² zulässig.

Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Drogeriefachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² zulässig.

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedientheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

5.2.1 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

In Sachen „Maß der baulichen Nutzung“ unterscheiden sich die beiden Sondergebiete nicht voneinander. In beiden Gebieten werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

-Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
-Grundflächenzahl:	0,8
-Baumassenzahl:	3,0

Mit Baugrenzen werden die Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) begrenzt, in denen die Gebäude errichtet werden dürfen.

Die Stellplätze werden nicht gesondert festgesetzt, sie können bei Bedarf nachrichtlich dargestellt werden. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind die Stellplätze allgemein zulässig.

Die Sondergebiete erhalten am Höchstmaß der Zulässigkeit orientierte Kennziffern für das jeweils zu vertretende Maß der baulichen Nutzung.

§ 17 der BauNVO sieht für Sondergebiete Höchstmaße vor. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Festsetzungen jeweils an den Obergrenzen des § 17 BauNVO angelehnt. Demzufolge werden in den beiden Sondergebieten SO-1 und SO-2 jeweils Grundflächenzahlen von 0,8 festgesetzt.

Zusätzlich wird folgendes geregelt:

„In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung der Grundflächenzahl von 0,8 einhalten zu müssen.“

Die beiden Einzelhandelsbetriebe benötigen zur Befriedigung des Kundenstellplatzbedarfes sowie für die Anlage der Anlieferungsbereiche außergewöhnlich große Flächenangebote. Um nicht mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in Konflikt zu geraten, wird vorsorglich die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO „...höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“ im Bereich der Sondergebiete aufgehoben. Insoweit wird von der Ermächtigung des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach im Bebauungsplan von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können. In diesem Fall kann die Einhaltung der Grenze von 0,8 bei der GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung: Baumassenzahl

Für den Bereich der Sondergebiete wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da es sich hier im Wesentlichen um eingeschossige Gebäude handelt. Zur Begrenzung der Kubaturen wird dafür auf das Instrument der Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO zurückgegriffen. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt. Die Baumassenzahl wird sowohl im SO-1 Gebiet als auch im SO2 Gebiet mit 3,0 festgesetzt.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für beide Sondergebiete jeweils zwei Vollgeschosse als maximal zulässig fest. Die Festsetzung ermöglicht damit die konkret beabsichtigten beiden Marktgebäude, die beide lediglich ein Vollgeschoss aufweisen. Da jedoch die Möglichkeit offengehalten werden soll, ggfs. Funktionsräume wie, Personalräume, Büroräume, Schulungsräume, etc. auch in die zweite Ebene verlagern zu können, wird ein zweites Vollgeschoss als grundsätzlich zulässig festgesetzt.

5.3 Bauweise

Als Bauweise nach § 22 BauNVO wird „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Für die beiden Sondergebiete muss gewährleistet sein, dass die Marktgebäude, obwohl Solitärgebäude gleichwohl jeweils Gebäudelängen von mehr als 50 Metern aufweisen können. Daher wird dies in Form einer abweichenden Bauweise definiert und festgesetzt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt in beiden Baugebieten die überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig fest. Damit soll eine möglichst flexible Gebäudeplatzierung ermöglicht und eine ökonomische Grundstücksausnutzung begünstigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durchgängig durch Baugrenzen gebildet. Für die Festsetzung von Baulinien besteht aufgrund von fehlenden besonderen raumgestalterischen Erfordernissen kein Anlass.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im vorliegenden Fall sollen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Einkaufswagensammelboxen und ähnliches bis max. 100m² Grundfläche errichtet werden, deren genaue Standorte noch nicht vorab feststehen. Diese sind sowohl mit dem Nutzungszweck als auch mit der Eigenart der Baugebiete vereinbar. Darüber hinaus soll im Gebiet SO-2 auch der Anlieferungsbereich mit der Rampe, dem Rampentisch und dem Rampengebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Zur eindeutigen Definition der Baugebiete sowie zur deutlichen Darlegung der Erschließungssituation des Plangebietes werden auch die angrenzenden gemeindlichen Erschließungsstraßen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es sind dies:

- die Saarstraße

- die Feldstraße

Im Rahmen der planerischen Überlegungen zum Verkehrs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplans wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht. Im Planentwurf, der ersten Offenlegung des Bebauungsplanes, der die Zustimmung des Straßenbauamtes Neustrelitz zugrunde lag, war vorgesehen, dass die Hauptzufahrt für das Gesamtgelände (SO1 – und SO2-Gebiet) von der Saarstraße aus erfolgen sollte.

Die Feldstraße als Zufahrt zum Bebauungsplangebiet sollte vollständig entfallen. Stattdessen gab es die Zustimmung zu einer an der Grenze des SO1-Gebietes zum SO2-Gebiet angeordneten Direktzufahrt auf die Chausseestraße, bei der allerdings nur die Abbiegevorgänge „Rechts rein“ und „Rechts raus“ zugelassen worden wären.

In dieser Regelung sah sich der Planteil des SO2-Gebietes benachteiligt, da die Zuwegung in erster Linie von der Saarstraße aus durch das gesamte Plangebiet hätte erfolgen müssen. Aus diesem Grunde wurden neue Überlegungen angestellt und mit den Beteiligten Grundstückseigentümern im Plangebiet sowie mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abgestimmt.

Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurde ein neues Erschließungskonzept erarbeitet mit den folgenden Inhalten:

1. Auf eine Zufahrt sowohl von der Saarstraße als auch von der Feldstraße wird vollständig verzichtet.
2. Die einzige Zufahrt zum Plangebiet erfolgt nunmehr unmittelbar von der „Chausseestraße“ B 111 und zwar als Zu- und Ausfahrt sowohl für Rechts- wie für Linksabbieger.
3. Der Straßenraum der B 111 wird in diesem Bereich aufgeweitet, um Raum für eine separate Linksabbiegespur zu schaffen. Diese Aufweitung erfolgt zulasten der südlich an den Verkehrsraum angrenzenden Flächen, die innerhalb des Plangebietes liegen. Dies hat zur Folge, dass der fahrbahnbegleitende Gehsteig verschwenkt werden muss und nunmehr in das Plangebiet hineinragt.

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises gibt zusätzlich die folgenden Hinweise und Auflagen:

- Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt.
- Durch Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
- Eine Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ muss zweifelsfrei und eindeutig erkennbar sein.
- Vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans

von der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen ha-

ben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

5.6 Private Verkehrsflächen

Die interne Organisation des Kunden- und Lieferverkehrs auf dem zusammenhängend gestalteten Sondergebietsareal erfolgt ausschließlich privatrechtlich. Die Aufteilung der Parkplatz- und Zufahrtsflächen obliegt der Eigenregie der beiden Grundstückseigentümer sowie der Absprachen zwischen ihnen. Sie müssen allerdings die folgenden Bedingungen gewährleisten:

1. Im Plangebiet müssen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast mindestens 260 Pkw-Stellplätze in der Summe beider SO-Gebiete geschaffen werden.
2. Die Zu- und Abfahrten erfolgen ausschließlich über die vorgesehene einzige Direktzufahrt auf die Chausseestraße (B 111).
3. Zur Gewährleistung der inneren Durchlässigkeit des Plangebietes insgesamt, also auch der gleichberechtigten Zufahrtsmöglichkeit vom SO1-Gebiet ins SO2-Gebiet und umgekehrt sowie der dauerhaften gesicherten Erschließung für beide Plangebietsteile wird eine Fläche A-B-C-D festgesetzt innerhalb der durchgängig eine 11,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des SO2-Gebietes zu belasten ist. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.7 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt keine privaten Grünflächen fest. Im Bereich der Sondergebiete werden zur Akzentuierung und Einrahmung des Gesamtbildes auch Grünbereiche angelegt. Diese liegen noch nicht fest, da ein integriertes Grünkonzept noch im Entstehen begriffen ist. Inwieweit sich dadurch die Notwendigkeit ergeben wird, Grünflächen festzusetzen, kann zurzeit noch nicht abgesehen werden.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit geprägt von vorhandenem Einzelhandel, sonstigem Gewerbe / Handwerk und einer Industriebrachfläche.

Die Neuplanung soll den bisherigen Gebäudebestand vollständig ersetzen und durch neue bauliche Anlagen ersetzen. Das Plangebiet erhält dadurch eine städtebauliche Neuordnung, die sich insgesamt positiv auf das Stadtbild auswirken und die Abläufe in der täglichen Nutzung des Gebietes deutlich verbessern wird.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die geplante Ausdehnung des Verkaufsflächenvolumens im Wolgaster nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind keine Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen der sozialen bzw. bevölkerungs- bzw. wohnungsnahen Infrastruktur der Stadt zu erwarten.

6.3 Verkehr

Die Direktzufahrt von der Chausseestraße auf das Marktgelände und den begleitenden Ausbaumaßnahmen am Straßenraum der B 111 (Linksabbiegespur, Fahrbahnrand- und Gehsteigverschwenkung) sorgen dafür, dass hier auf Dauer sichere Verkehrsverhältnisse geschaffen werden, die auch die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Chausseestraße nicht unzulässig beeinträchtigen. Die vorhandene Zufahrt von der Feldstraße und die ehemals geplante Zufahrt über die Saarstraße werden vollständig aufgegeben.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet ordnet sich der Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast unter. Die Anlage 1 der Satzung enthält die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Unter Punkt 3 Verkaufsstätten werden folgende Richtzahlen festgelegt:

- 3.1 Läden, Geschäftshäuser: 1 Stp. je 40 m² Verkaufsfläche (VKF)
3.2 großflächiger Einzelhandel: 1 Stp. je 15 m² Verkaufsfläche (VKF)

Bezogen auf die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ergibt sich bei Vollausbau daraus der folgende Stellplatzbedarf:

1.600 m ² VKF Läden (bis 800 m ² VKF)	: 40 =	40 Stellplätze
3.300 m ² VKF großflächiger Einzelhandel	: 15 =	220 Stellplätze
Gesamtbedarf	=	260 Stellplätze

Die Anzahl von 260 Stellplätzen muss im Bereich der beiden Sondergebiete des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind sowohl in der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans zulässig.

6.4 Immissionen

Der Vorhabenträger hat zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung eine Geräuschimmissionsprognose von einem Fachingenieurbüro erstellen lassen.

Der Gutachter hat festgestellt, dass der Schutz der umgebenden Wohnbebauung und des Friedhofes vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch entstehenden neuen Nutzungen auf dem Plangebiet gewährleistet ist, wenn:

- in Bezug auf die Anlieferung des geplanten Marktes im SO1-Gebiet entlang der Anlieferung eine Lärmschutzwand errichtet wird. Dies stellt der Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzung sicher.
- Als Grundvoraussetzung muss gewährleistet sein, dass
 - a) im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr kein Lieferverkehr stattfinden darf und
 - b) für die Einkaufswagen lärmarme Ausführungen mit Kunststoff-Körben und –Laufrädern verwendet werden.
Alternativ zur Verwendung von Kunststoffeinkaufswagen kann nach Aussage des Schallschutzgutachters als gleichwertiger Ersatz auch die Beschränkung der Ladenöffnungszeiten von 6.30h bis 21.30h eingesetzt werden, bei gleichzeitiger Verwendung von Einkaufswagen mit lärmarmen Kunststoffrädern.

Diese Forderung muss im Rahmen der Genehmigung der Einzelvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes durchgesetzt werden. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung nicht möglich, weil es ihr an der erforderlichen bodenrechtlichen Relevanz fehlen würde.

In einer weiteren Stellungnahme hat das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern einen Zusatz zur Lärmprognose gefordert, durch den nachgewiesen werden kann, dass ein ausreichender Lärmschutz auch für die benachbarten mehrgeschossigen Wohnhäuser gewährleistet werden kann. Dazu musste die Lärmprognose für die Immissionsorte IO8 bis IO11 um eine IO-Höhe von größer als 5m ergänzt werden. Die daraufhin erarbeitete Ergänzung des Gutachtens ergab:

„In den obersten Geschossen der Immissionsorte IO8 bis IO11 werden die Richtwerte ebenfalls unterschritten. Die Aussagen der Geräuschimmissionsprognose vom 14.11.2017 bleiben unverändert erhalten.“

6.5 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Versorgungsträger stellen die erforderliche und zum größten Teil bereits vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht zur Verfügung.

6.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die aufgelassene Brachfläche der ehemaligen Industriegebäude auch weiterhin bestünde.

Hier würde die freie Sukzession der Flächen ohne Nutzung weiter fortschreiten. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe geringer als bei Umsetzung der

Planinhalte, würde sich aber störend auf das Stadtbild auswirken. Da die Fläche zum innerstädtischen Raum zugeordnet werden kann und sie sich unmittelbar an bestehende Funktionsflächen anschließt, ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld des Sondergebietes zu Beeinträchtigungen, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Die anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Sondergebietes entsprechen einer innerstädtischen Verkehrs-, Gewerbe- und Freiraumflächennutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende (städtische) Biotope und Habitate in einem verträglichen, städtischen Rahmen.

Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen:

- Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet ist nicht neu, sondern wird um ehemals gewerblich genutzte Fläche arrondiert.
- Das Plangebiet liegt innerstädtisch. Störungsarme Freiflächen im Außenbereich werden somit nicht beansprucht.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben vorläufig bestehen, werden sich aber mittelfristig auf eine einzige Zufahrt reduzieren.

Es ergeben sich insgesamt nur geringe vorhabenbezogene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Auch werden Wechselwirkungen unter den Schutzgütern nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und -raumes führen.

Die Flächen, in die aufgrund der Umsetzung des Plangebiets eingegriffen wird, sind den Biotoptypen

- Vollversiegelung (14.4.3)
- Verkehrsfläche teilversiegelt (14.7.3)
- Siedlungsgebüsch (13.2)
- Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation, mit Überlagerungsbiotop ruderaler Kriechrasen, ausgeprägt als Gras-Pionierflur, (13.3.4)
- jüngere Einzelbäume (2.7.2)

zuzuordnen. Da die Flächen jedoch im Bereich eines gültigen positiven Bauvorbescheides (LIDL) liegen bzw. bereits der Vollversiegelung unterliegen, besteht hier im Grunde vorhandenes Baurecht (die Inaussichtstellung einer Baugenehmigung), welches die entsprechende Versiegelungen der Flächen bereits implementiert. Insofern kommt die Eingriffsregelung nicht mehr zum Tragen, da der Eingriff hier als bereits vor Eintritt der Planung als gegeben angenommen wird und daher keine Kompensationspflicht besteht.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besteht bei Berücksichtigung der Erfordernisse zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, in diesem Fall die Einhaltung der Regelungen der Textlichen Festsetzungen zu den Maßnah-

men CEF 1, AE 1 und CEF 2 kein dauerhaftes Vollzugshindernis für den Bebauungsplan.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt alleine die Planungsgemeinschaft. Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen regelt ein noch abzuschließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wolgast und der Planungsgemeinschaft. Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Stadt Wolgast entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüber hinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

7. VERFAHREN

Die Stadt Wolgast hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.01.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 10.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

-Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.05.2017 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

- Entwurfsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 18.12.2017 von der Stadtvertretung der Stadt Wolgast als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12/2017 wurde vom 29.01.2018 bis zum 28.02.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 19.01.2018 im Amtsboten Am Peenestrom bekannt gemacht.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,

deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.01.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12/2017 aufgefordert.

- Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17.10.2018 erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 03.01.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.11.2018 von der geänderten Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 17.10.2018 aufgefordert.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung der Stadt Wolgast in öffentlicher Sitzung am 09.12.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.12.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVObI. M-V S. 331)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Wolgast, den... 10.12.2018

Weigler, Bürgermeister

