

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs.1 Baugesetzbuch

zum BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT WOLGAST

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

Nach § 10a Abs.1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungserfordernis und Planungsziele

Die Planung verfolgt das Ziel, im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, an dem Standort verschiedene vorhandene Einzelhandelseinrichtungen durch neue Märkte zu ersetzen. Die Neuplanung übersteigt das Angebot an Verkaufsflächen und es handelt sich damit zukünftig um großflächige Einzelhandelsbetriebe. 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 Haupteinfallstraße 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. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die – ausgehend von einer umfassenden Bestandserfassung und Bestandsbewertung von Natur und Landschaft – die allgemeinen Wirkfaktoren der Planung beschreibt und zu Maßnahmen in Bezug auf Eingriffskompensation und Festsetzungsvorschlägen für den Bebauungsplan kommt. Auf dieser Grundlage wurde ein Umweltbericht erstellt, der integrativer Bestandteil der Planbegründung ist.

In Abstimmung mit den Umweltfachbehörden beschreibt und bewertet er die folgenden Umweltbestandteile:

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem 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 Naturhaushaltes.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bedarfsfall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 ausgeglichen. Die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden in einem begleitenden Artenschutzfachbeitrag erhoben.

Auch in Bezug auf den Artenschutz, hier den Schutz von schützenswerter Fauna und Flora im Plangebiet wurde 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 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.

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 verkürzt folgendes vorschreibt:

*„Maßnahme CEF 1 – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
Rechtzeitige Installation von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus. (4 Fledermauskästen)*

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 verkürzt folgendes vorschreibt:

*Ausgleichsmaßnahme CEF 2:
Rechtzeitige Installation von Ersatzquartieren für die Dohle (8 Dohlen-Nisthöhlen).*

Außerdem wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE 1 im Bebauungsplan festgesetzt, die verkürzt folgendes vorschreibt:

*„Allgemeine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE 1
Rechtzeitige Installation von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter für Mauersegler und andere (8 Höhlen und 4 Halbhöhlen).*

Außerdem wird aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes gegenüber dem unmittelbar benachbarten Wohnhaus Saarstraße 19a eine 4m hohe und 26,70m lange Lärmschutzwand gegenüber der geplanten Anlieferung des Einzelhandelsmarktes im SO1-Gebiet festgesetzt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 16.01.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung am 03.05.2017 statt. Es wurden auch im Nachgang keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.01.2018 bis zum 28.02.2018 wurden drei Stellungnahmen abgegeben. In zwei Fällen wurde vor allem die Verkehrssituation auf der Saarstraße angesprochen und eine Reihe von Anregungen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit auf der Saarstraße vorgetragen. Diese Anregungen sind vor dem Hintergrund der geplanten Zufahrt zum SO1-Gebiet sehr nachvollziehbar und wurden daher auch zuständigkeitshalber an das entsprechende Fachamt der Stadtverwaltung weitergeleitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mussten die Anregungen jedoch unberücksichtigt bleiben, da sie entweder verkehrsrechtliche Aspekte berührten, die nicht festgesetzt werden können bzw. sich ausschließlich auf Flächen und Inhalte beziehen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Die dritte Stellungnahme drückte die Sorge aus, dass die geplanten Lärmschutzmaß-

nahmen des Bebauungsplans nicht ausreichen, um einen nachhaltigen Lärm-Immissionsschutz des nahegelegenen Wohnhauses zu gewährleisten. Auch äußerte man Bedenken in Bezug auf die Standesicherheit der eigenen Grundstücksabfangung. Beiden Bedenken wurde entgegengetreten, da der eingeschaltete Lärmschutzgutachter die konzipierte Lärmschutzwand als absolut ausreichend bestätigte und zum anderen in jedem Fall gewährleistet sein muss, dass bei jedem Bauvorhaben sichergestellt ist, dass Nachbargrundstücke nicht in Mitleidenschaft gezogen werden dürfen. Die Sorge wurde insofern entkräftet.

Darüber hinaus erfolgte in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 03.01.2019 eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs.3 BauGB weil der Bebauungsplan in Bezug auf die Haupterschließung des Gebietes geändert wurde und weil zwischenzeitlich ein Beschluss der Stadtvertretung erfolgt ist, durch den der Standort Chausseestraße nunmehr formell zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ erklärt wurde.

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.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Stellungnahmen abgegeben.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 20.06.2017 bis zum 18.08.2017 statt. Insgesamt wurden 23 Dienststellen beteiligt, davon haben 17 eine Stellungnahme abgegeben von denen 7 weder Anregungen noch Bedenken zur Planung vortrugen.

Im Wesentlichen konzentrierte sich der Inhalt der verbliebenen Stellungnahmen auf 3 Themenkomplexe:

1. Fragen der Verkehrserschließung und der Verkehrsabläufe auf der B 111;
2. Raumordnerische und handelsstrukturelle Bedenken gegen die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels und Bedenken wegen des noch nicht vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wolgast (EHK),
3. Forderungen nach ausreichendem Lärm-Immissionsschutz.

Im ersten Fall wurde das Benehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde des Landes hergestellt und die Planung entsprechend geändert (Zufahrtsregelungen, Verkehrsflächen und Verkehrsregelungen im Einmündungsbereich der Saarstraße auf die B 111).

Im zweiten Fall wurde auf die bevorstehende Beschlussfassung des EHK durch die Stadtvertretung Wolgast verwiesen und dass danach die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nachgewiesen werden könne.

Im dritten Fall wurde die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens durch den Vorhabenträger beschlossen, um einen ausreichenden Lärm-immissionsschutz sicherstellen zu können.

Die Behördenbeteiligung zum Planentwurf gem. § 4 (2) BauGB fand parallel zur Offenlegung in der Zeit vom 29.01.2018 bis zum 28.02.2018 statt.

Von den 22 beteiligten Dienststellen haben 19 eine Stellungnahme abgegeben, davon äußerten 12 weder Anregungen noch Bedenken.

Die restlichen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden Aspekte:

1. Fehlende Übereinstimmung der Planung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast,
2. Forderung nach zusätzlichem Nachweis für einen ausreichenden Lärm-Immissionsschutz,

Zu 1. wurde ausführlich dargelegt, dass es zwar in der Tat eine Nichtübereinstimmung des Begriffes „Nahversorgungszentrum“ des vom Vorhabenträger in Auftrag

gegebenen Verträglichkeitsgutachten zum Begriff „Nahversorgungsstandort“ im Einzelhandelskonzept für das Plangebiet gibt. Im weiteren wird aber darauf verwiesen, dass sich das Projekt Chausseestraße zwar rein formal nicht in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ gemäß Plansatz 4.3.2.(3) des LEP 2016 befindet, dass aber der Plansatz 4.3.2(3) in Satz 2 des LEP 2016 eine Ausnahmeregelung für

nahversorgungsrelevante Sortimente (Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente) enthält. Danach dürfen ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

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

Es wird belegt, dass im vorliegenden Fall die Ausnahmetatbestände des Plansatzes 4.3.2.(3) LEP 2016 gegeben sind und insofern den Bedenken nicht gefolgt wird. Es wird kein Verstoß der Planung gegen landesplanerische Ziele oder marktwirtschaftliche Versorgungsgrundsätze gesehen.

Zu 2. Es wurde eine Ergänzung der Schall-Immissionsprognose beauftragt und vorgelegt. In ihrem Ergebnis liefert das Ergänzungsgutachten den Nachweis, dass der ausreichende Schall-Immissionsschutz auch für die mehrgeschossigen Wohngebäude im Einwirkungsbereich des Plangebietes gegeben ist. Die Bedenken konnten damit ausgeräumt werden.

Darüber hinaus erfolgte in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 03.01.2019 eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs.3 BauGB weil der Bebauungsplan in Bezug auf die Haupteerschließung des Gebietes geändert wurde und weil zwischenzeitlich ein Beschluss der Stadtvertretung erfolgt ist, durch den der Standort Chausseestraße nunmehr formell zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ erklärt wurde.

Die nochmals beteiligten Behörden äußerten sich nunmehr erneut zur Planung. Während die Raumordnungsbehörde der Planung nun zugestimmt hat und sie mitträgt, halten zwei Behörden Ihre Bedenken weiterhin aufrecht, die aber vor dem Hintergrund der raumordnerischen Zustimmung an Bedeutung verlieren.

Die Frage der veränderten Verkehrserschließung findet allgemein Zustimmung.

Dementsprechend hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast in ihrer öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ als Satzung beschlossen.

5. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Entwicklung und Modernisierung eines bestehenden Standortes für Einzelhandelseinrichtungen in Wolgast. Der Einzelhandelsstandort soll lediglich neu strukturiert, städtebaulich geordnet und moderat erweitert werden. Hierzu gibt es keinen Alternativstandort. Auch die Abgrenzung ist alternativlos, denn das Plangebiet wird dreiseitig von bestehenden öffentlichen Straßen sowie rückwärtig vom städtischen Friedhof begrenzt.

Ausschlaggebend für die gewählte Planvariante ist ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen den Hauptinvestoren, der Stadt Wolgast sowie den beteiligten Planern und den eingeschalteten Fachplanungsbehörden. Sie ist damit das Ergebnis einer Auswahl von zuvor verfolgten Planungsvarianten, aus denen die letztlich in den Plan eingeflossene Variante die städtebaulich sinnvollste und verkehrstechnisch günstigste war.

Zur Verwirklichung dieser Planungsabsichten muss geeignetes Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans unerlässlich. Auch die Frage nach der Planalternative stellt sich insofern nicht.

Wolgast, den 10.12.2019


Weigler
Bürgermeister