



Übersichtsplan (o.M.)

## Begründung

ZUR

# 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast

Landkreis Vorpommern-Greifswald,

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

Wolgast, 22.05.2019

Weigler, Bürgermeister



gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom: 18.03.2019  
ausgefertigt am: 22.05.2019

**Inhalt**

<b>Teil I. Planbegründung</b>	<b>3</b>
I.1 Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
I.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
I.3 Planungsalternativen	6
I.4 Planungsinhalt / Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
I.5 Verkehr, stadttechnische Erschließung	7
I.6 Immissionsschutz	8
I.7 Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB	8
I.8 Flächenbilanz	9
<b>Teil II. Umweltbericht</b>	<b>10</b>
II.1 Einleitung	10
II.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts	10
II.1.2 Umweltqualitätsziele	10
II.1.3 Untersuchungsraum	11
II.2 Umweltauswirkungen	11
II.2.1 Bestandserfassung	11
II.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
II.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	14

---

Anlage 1: Gemeinsamer Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans;

Anlage 2: Gemeinsamer Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 30 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **Teil I. Planbegründung**

---

### **I.1 Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen**

#### **Planungsanlass, Planungsziele:**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist in seiner Ursprungsfassung seit dem 27.10.1998 gültig. Zurzeit ist er in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2003 unter Berücksichtigung der 4. Änderung, die am 17.06.2015 bekannt gemacht wurde, anzuwenden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast dient der Darstellung einer Sonderbaufläche / eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Vorbereitung des im Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ geplanten Sondergebiet SO-1 zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Der Flächennutzungsplan in seiner bis dato gültigen Fassung stellt den zu ändernden Bereich als Gemischte Baufläche dar. Für die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes reicht diese Bauflächendarstellung nicht aus. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb benötigt im Bebauungsplan die Festsetzung eines entsprechenden Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs.3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Hierfür ist die entsprechende Darstellung einer Sonderbaufläche / eines Sondergebietes im vorbereitenden Bauleitplan zwingende Voraussetzung.

#### **Planungserfordernis:**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wolgast –ausgehend vom Bestand- die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt ergebende Art der Bodennutzung dar, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern sowie sonstiger übergeordneter Planungen und Planungsgrundsätzen.

Im vorliegenden Fall der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, an dem Standort südlich der Chausseestraße zwischen der Feld- und der Saarstraße 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 REWE-Markt als 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.

Der größte Teil dieser Fläche ist bereits im bislang geltenden Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche / Sondergebiet dargestellt. Lediglich der westliche Teil der Fläche ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Diese Fläche, an der Saarstraße Ecke Chausseestraße gelegen, mit einer Flächengröße von ca. 10.300 m<sup>2</sup> soll in Sonderbaufläche / Sondergebiet geändert werden und mit der östlich sich bis zur Feldstraße erstreckenden, bereits vorhandenen Sonderbaufläche / Sondergebiet verschmelzen.

**Rechtsgrundlagen:**

Die 5.Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 Abs.3, 2 Abs.1 in Verbindung mit § 5 Baugesetzbuch (BauGB). Für das Aufstellungsverfahren und den Vollzug der 5.Änderung des Flächennutzungsplans gelten die folgenden Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786,
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 20. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)

**Aufstellungsverfahren:**

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat am 03.05.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und das Verfahren zur 5.Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) einzuleiten.

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017 nach § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf der 5.Änderung des FNP und der Untersuchungsumfang zur Umweltprüfung wurde am 29.01.2018 durch die Stadtvertretung gebilligt.

Der Planentwurf wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB im Zeitraum vom 05.03.2018 bis zum 05.04.2018 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.02.2018 gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Die 5.Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 18.03.2019 durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast beschlossen und sodann gem. § 12 AufgZuordG M-V der Landrätin zur Genehmigung nach § 6 BauGB vorgelegt.

Durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 16.05.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ wurde die 5.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung wirksam.

## I.2 Vorgaben übergeordneter Planungen:

### Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs.4 BauGB verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP) festgelegt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in seiner landesplanerischen Bewertung vom 06.03.2017 und vom 24.07.2017 folgendes ausgeführt:

*Die Stadt Wolgast ist laut Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) als Mittelzentrum eingestuft und soll gemäß Programmsatz 3.2.3 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen.*

*Grundsätzlich steht ein Einzelhandelsgroßprojekt der hier geplanten Größe in Übereinstimmung mit der Funktion des Mittelzentrums Wolgast gemäß 4.3.2 (2) LEP 2016.*

*Eine langfristige Sicherung von Versorgungsfunktionen im Sinne 4.3.2. (2) sowie (3) LEP 2016 und damit eine zukunftsfähige Entwicklung von Zentren- und Nahversorgungsstrukturen kann für die Stadt Wolgast nur auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes gemäß 4.3.2. (5) LEP 2016 entwickelt werden.*

*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, bedarf es einer konzeptionellen Aussage auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes gemäß 4.3.2. (5) LEP 2016.*

Die Stadt Wolgast hat nunmehr am 18.12.2017 ihr Einzelhandelskonzept im Sinne des Plansatzes 4.3.2 (5) LEP 2016 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept Wolgast 2016 legt die künftige Funktion des Planungsstandortes im Rahmen des Zentrenkonzeptes des Mittelzentrums Wolgast fest. Der Standort "Chausseestraße" ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Das Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast führt dazu folgendes aus:

*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 (3) BauNVO zu berücksichtigen.*

*Am Standort Chausseestraße sind verschiedene Veränderungen geplant. Diesbezüglich hat die Stadtvertretung Wolgast am 16.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel südlich Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße" 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 (3) BauNVO bzw. des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns sowie die Kom-*

*patibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes ist bei Konkretisierung des Vorhabens zu untersuchen bzw. zu gewährleisten.*

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. Für den untersuchten Projektrahmen kamen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

*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.*

Dementsprechend kommt die Raumordnungsbehörde zu folgendem abschließenden Urteil:

*„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 m<sup>2</sup> 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.“*

### **Sonstige Fachplanungen / Schutzgebiete / Schutzobjekte**

Nördlich der Feldstraße, außerhalb des Plangebietes 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.

Außerdem befindet sich nordöstlich des Plangebietes das eingetragene Baudenkmal Chausseestraße 60 (Villa).

Im Gebiet der 5.Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Die Darstellungen im FNP berechtigen nicht zu Eingriffen in Bodendenkmale.

### **I.3 Planungsalternativen**

Beim Standort Chausseestraße handelt es sich um einen langjährig eingeführten Einzelhandelsstandort, der städtebaulich integriert und in verkehrsgünstiger Lage zu angrenzenden Wohngebieten und

zum Stadtzentrum liegt. Die Einzelhandelseinrichtungen sollen am Standort erhalten bleiben, sie sollen lediglich städtebaulich neu geordnet und nach modernen Marktgesichtspunkten flächenmäßig angepasst werden. Insofern ist die Planung, was den vorgegebenen Standort betrifft, alternativlos.

#### **I.4 Planungsinhalt / Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Im Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um das Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum Chausseestraße zwischen Feldstraße und Saarstraße zu ermöglichen. Da für den größten Teil des Planvorhabens (11.800 m<sup>2</sup>) bereits im bestehenden Flächennutzungsplan die Voraussetzung Sonderbaufläche / Sondergebiet besteht muss die Änderung lediglich für den westlich, kleineren Teil von 10.300 m<sup>2</sup> durchgeführt werden. Gleichwohl wird das Gelände aufgrund des funktionalen Zusammenhangs insgesamt betrachtet.

Die westliche Fläche an der Saarstraße, die bisher als Gemischte Baufläche dargestellt ist, stellt in der Örtlichkeit eine Gewerbebrache dar. Auf ihr wurde bis vor einiger Zeit ein Einzelhandelsmarkt (Moin-Moin-Markt) betrieben mit einer Grundfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>, der abgebrochen werden soll. Im rückwärtigen Teil dieses Bereiches stehen noch einige Überreste einer ehemaligen Fabrik für Erzeugnisse aus Schmiedeeisen, die im Zuge der geplanten Nachnutzung ebenfalls vollständig beräumt werden sollen. Eine vorliegende Untersuchung des Bodens auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen hat die Unbedenklichkeit des Geländes in Bezug auf Belastungen des Bodens bestätigt.

Das Änderungsgebiet wird an der Saarstraße begrenzt vom Wohngrundstück des Wohnhauses Saarstraße 19a. Das Flurstück verbleibt damit in der Gemischten Baufläche. Nach Osten wird der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP begrenzt von der bereits in der bisher geltenden Fassung des Flächennutzungsplans dargestellten Sonderbaufläche / Sondergebietes. Von der Änderung sind demnach ausschließlich die Flurstücke Gemarkung Wolgast, Flur 10, Flurstücke: 13, 14, 15, 16, 17 und 21 betroffen.

Die geänderte Fläche verliert die Darstellung „Gemischte Baufläche“ und erhält nunmehr die Darstellung Sonderbaufläche bzw. Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 BauGB Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel.

#### **I.5 Verkehr, stadttechnische Erschließung**

Die Neudarstellung der Sonderbaufläche / des Sondergebietes alleine verursacht keine Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen im Bereich des Stadtraums der Chausseestraße / B 111. Die Vorabstimmungen mit dem Straßenbauamt Neustrelitz zum Bebauungsplan haben jedoch einige Eckpunkte für die Planung insgesamt erbracht. So soll die Zufahrt zum gesamten Bereich des Sondergebietes (geänderter Bereich und unveränderter Bereich des FNP) zentral unmittelbar von der „Chausseestraße“ erfolgen. Über den Knoten Feldstraße mit der Chausseestraße und über die Saarstraße soll aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Chausseestraße keine Erschließung des SO-Geländes erfolgen.

Das Verkehrsaufkommen durch den Kunden- und Lieferverkehr wird zunehmen. Indikator für die Größe der Verkehrszunahme kann der Vergleich der Verkaufsfläche vor und nach der geplanten Änderung sein. Die geplante Verkaufsfläche soll von bisher ca. 3.500 m<sup>2</sup> auf 4.900 m<sup>2</sup>, also um 1.400 m<sup>2</sup> bzw. ca. 30% zunehmen. Auf der Grundlage des Programmes Ver\_Bau (Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr.-Ing. Bosserhoff) ergibt sich überschlägig ein Verkehrsaufkommen, vorher von ca. 2.100 Kfz./Tag und nachher von ca. 2.930 Kfz./Tag. Das ergibt eine planungsinduzierte Verkehrszunahme durch den Ziel- und Quellverkehr des Einzelhandelsstandortes Chausseestraße um ca. 28 % bzw. 830 Kfz./Tag gegenüber dem Altzustand. In den beiden Tagesspitzenstunden ((17h - 18h und 18h - 19h) fallen zwischen 11% und 13% aller Fahrten des Tages an. Bezogen auf die Situa-

tion im Plangebiet bedeutet dies, dass in der Spitzenstunde eine Verkehrszunahme des Ziel- und Quellverkehrs des Standortes Chausseestraße um ca. 90 - 110 Kfz. prognostiziert werden kann. Diese Größenordnung der Verkehrszunahme ist auf der B 111 Chausseestraße als eine verträgliche Größe anzusehen.

Auf der B 111 ist regelmäßig während der Urlaubssaison ein sehr hohes Verkehrsaufkommen festzustellen. Unter Berücksichtigung der Planungen für die Ortsumgehung Wolgast wird auf der Chausseestraße ein um mindestens 20% verringertes Verkehrsvolumen erwartet. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung kann die Verkehrssituation im Bereich des SO-Gebietes Chausseestraße ggf. neu bewertet werden.

Für die ausreichende Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs muss auf dem SO-Gelände entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast Rechnung getragen werden. In der Summe werden dementsprechend ca. 260 Stellplätze im gesamten Plangebiet nachzuweisen sein.

Alle Versorgungsträger für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation verfügen bereits über einen entsprechenden Leitungsmedienbestand im und um das Änderungsgebiet und das gesamte SO-Gebiet. In Absprache mit den Versorgungsträgern werden die vorhandenen Leitungsnetze bedarfsgerecht angepasst.

### **I.6 Immissionsschutz:**

Nach dem allgemeinen Planungsgrundsatz des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem auch die Belange des Umweltschutzes ausreichend und angemessen zu berücksichtigen. Nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen unterschiedlicher Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete weitest möglich vermieden werden.

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet mit bereits vorhandenen erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 111 Chausseestraße. Gleichwohl muss im Rahmen der angestrebten Entwicklung dafür Sorge getragen werden, dass die Planung nicht auf den angrenzenden Gebieten Verhältnisse hervorruft, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Zur Untersuchung der möglichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die gesamte Umgebung, insbesondere auf das unmittelbar angrenzende Wohnanwesen Saarstraße 19a, wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Gesamtareal des Sondergebietes beauftragt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden nach Fertigstellung des Gutachtens in die Planung einfließen und auf der Ebene des Bebauungsplans ggf. zu entsprechenden Festsetzungen für Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes führen.

### **I.7 Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu überprüfen. Das bedeutet, dass sich aus der Umsetzung der Planung ergebende Eingriffe in Natur und Landschaft im Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorgesehen werden müssen.

Im vorliegenden Fall ist der Kompensationsflächenbedarf für Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung als vernachlässigbar einzustufen. Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine natürli-

chen Bodengesellschaften; das überwiegend ehemalige Industriegelände ist durch Teil- und Vollversiegelungen gekennzeichnet, so dass infolge der planbedingt zu erwartenden weiteren Teil- und Vollversiegelung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl wäre die Funktionseinschränkung des Bodens z.B. durch Versiegelung deshalb eingriffsrelevant, weil derzeit Nutzungsaufgabebedingt im Plangebiet die wesentlichen Bodenfunktionen keinem nennenswerten anthropogenen Einfluss unterliegen. Ein Eingriff in den Boden erfolgt somit im Bereich der vergrasteten Brachfläche, der jedoch im Bereich eines gültigen positiven Bauvorbescheides

liegt. Durch diese Inaussichtstellung einer Baugenehmigung besteht hier im Grunde vorhandenes Baurecht, welches die entsprechende Versiegelungen der Flächen bereits implimentiert. Insofern muss der Eingriff in die Bodenstruktur hier als bereits vor Eintritt der Planung gegeben angenommen werden und ist daher nicht kompensationspflichtig.

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.

### **I.8 Flächenbilanz:**

Darstellung MI-Fläche vor der 5.Änderung des Flächennutzungsplans ( M3):	1,03 ha
Darstellung SO-Fläche nach der 5.Änderung des Flächennutzungsplans:	1,03 ha

## **Teil II. Umweltbericht (Auszüge aus dem Gemeinsamen Umweltbericht gem. Anlage 1 und 2 zur Planbegründung -Kurzform-)**

### **II.1 Einleitung und Grundlagen**

Mit der Aufstellung eines Bauleitplanes ist gem. § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen und enthält eine Bestandsaufnahme der Umweltsituation sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Er bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Stadt Wolgast.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung soll in gleichzeitigen oder nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die Stadt Wolgast stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ auf. Die Umweltprüfung hierzu hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird nachfolgend wiedergegeben:

#### **II.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 5.Änderung des Flächennutzungsplans**

Die 5.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast dient der Darstellung einer Sonderbaufläche / eines Sonstigen Sondergebietes –großflächiger Einzelhandel- auf einer Fläche von 1,03 ha, die der Flächennutzungsplan in der bis dato gültigen Fassung als Gemischte Baufläche darstellt.

Zusammen mit der östlich angrenzenden, bereits im Flächennutzungsplan existierenden Sonderbaufläche soll der parallel im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan einen integrierten Einzelhandelsstandort entwickeln und die Verträglichkeit mit den verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen, naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Stadt Wolgast sicherstellen.

#### **II.1.2 Umweltqualitätsziele, die für die 5.Änderung des FNP von Bedeutung sind:**

Die Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 BauGB ermittelt werden, sind zu beschreiben und zu bewerten. Dies erfolgt nach dem Prinzip der ökologischen Wirkungsanalyse und der sich ergebenden Risikoeinschätzung.

Die Untersuchung erfolgt für die einzelnen Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter.

Die Umweltqualitätsziele ergeben sich dabei aus:

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem LWaG M-V,

- dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V (NatSchAG M-V).

### **II.1.3 Untersuchungsraum:**

Den engeren Untersuchungsraum bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.30 zwischen Chausseestraße und Westteil des städtischen Friedhofs von der Saarstraße bis zur Feldstraße. Darüber hinaus wurde geprüft, welche Schutzgebiete im weitesten Sinne von der Planung berührt sein könnten. Folgendes Ergebnis hat die Prüfung erbracht:

Internationale Schutzgebiete im Umfeld:

#### **FFH-Gebiet**

Name: Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff

EU-Nummer: DE 2049-302

Fläche in ha: 53197

Entfernung: ca. 1 km

#### **Europäisches Vogelschutzgebiet**

Name: Peenestrom und Achterwasser

EU-Nummer: DE 1949-401

Fläche in Hektar: 16142

Entfernung: ca. 1 km

In Anbetracht der Entfernung des Plangebiets zu den internationalen Schutzgebieten sowie der lokalen Wirkung sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung (> 8 km) des Plangebietes nahe des Stadtkerns zu den nächstgelegenen Naturschutzgebieten ist eine Beeinflussung der Gebiete durch das Planvorhaben ausgeschlossen.

Ein Einfluss des Planvorhabens auf die nächstgelegenen (< 1 km) Landschaftsschutzgebiete ist nicht erkennbar.

## **II.2 Umweltauswirkungen**

### **II.2.1 Bestandserfassung**

Im Plangebiet selbst sowie unmittelbar daran angrenzend befindet sich kein geschütztes Biotop. Die umliegenden geschützten Biotope bleiben in ihrer Art und in ihrer Lebensraumfunktion erhalten und besitzen ausreichende Abstände zum Plangebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst sowie unmittelbar daran angrenzend befindet sich kein geschütztes Biotop. Die umliegenden geschützten Biotope bleiben in ihrer Art und in ihrer Lebensraumfunktion erhalten und besitzen ausreichende Abstände zum Plangebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten.

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde eine Bewertung vorgenommen, ob im Plangebiet Tier- bzw. Pflanzenarten vorkommen, für die besonderen Schutznormen des § 44 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) gelten.

Das alte Gebäudeensemble aus Ziegelmauerwerk weist mit den beiden Schornsteinen Lebensraumstrukturen auf, die als Sommerquartiere für Fledermausarten durchaus geeignet sein können. Es werden jedoch keine ausgeprägten Populationen zu erwarten sein, da die nahe Umgebung wenig Nahrung bietet und mit den benachbarten zahlreichen alten Friedhofsbäumen mit einem großen Angebot an Schlafquartieren und bevorzugten linearen Strukturen komplexe Lebensraumstrukturen beinhaltet.

Eine Eignung als Winterquartier ist ausgeschlossen. Ebenso sind keine Wochenstuben zu erwarten. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und seiner Strukturen keine relevante Funktion für den Durchzug und die Rast von Zugvögeln. Auch handelt es sich um Flächen mit sehr geringer Bedeutung für Brutvögel. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird nicht stattfinden. Geringe Verluste von Nahrungshabitaten führen nicht zu artenschutzrechtlichen Verstößen.

Das Gelände besitzt keine Habitatsigenschaften für Zauneidechsen. Für streng geschützte Käfer- und Falterarten stehen im Plangebiet ebenfalls keine geeigneten Lebensräume und Futterpflanzen zur Verfügung. Ebenfalls ist eine Nutzung des Plangebietes als Lebensraum durch streng geschützte Amphibien angesichts fehlender Kleingewässer in der Umgebung und der Siedlungslage des Geländes nicht anzunehmen.

In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird das Plangebiet dem Landschaftsbildraum „urban“ mit einer geringen Bedeutung zugeordnet. Es befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Eine Sichtbeziehung zur freien Landschaft besteht nicht. Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

## **II.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### Menschliche Gesundheit:

Durch die beabsichtigte Ausdehnung des Einzelhandelsvolumens auf dem Gelände des Bebauungsplans Nr.30 wird es zu Veränderungen der Schallimmissionssituation im und um das Plangebiet kommen. Hierzu ist eine entsprechende schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die den Lärm untersuchen und eine Prognose über den zukünftigen Zustand erarbeiten soll. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse sollen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden, mit deren Hilfe gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer garantiert werden können.

### Flora:

Die Biotopkartierung hat folgende Ergebnisse innerhalb der Plangebietsfläche erbracht (Benennung/ Biotoptyp MV):

- 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)

Durch die bereits vorliegende Inaussichtstellung einer Baugenehmigung (positiver Vorbescheid) besteht auf der Änderungsfläche im Grunde vorhandenes Baurecht, welches die entsprechende Versiegelung bereits implimentiert. Insofern muss der Eingriff in die Biotopstruktur als bereits vor Eintritt der Planung gegeben angenommen werden und ist daher nicht kompensationspflichtig.

### Fauna / Artenschutz:

Aufgrund der geringen Ausdehnung der Änderungsfläche sowie die weitgehend vorhandenen anthropogene Prägung des Siedlungsbestandteils mit relativ hohem Störungspotenzial und einer baulich-industriell geprägten Vorgeschichte sind nur die Tierarten Fledermäuse und Europäische Vogelarten als prüfrelevant festgestellt worden.

Von den 17 gelisteten Fledermausarten gehören 14 Arten zu der Gruppe der Gebäudebewohnenden.

Das alte Gebäudeensemble aus Ziegelmauerwerk weist mit den beiden Schornsteinen Lebensraumstrukturen auf, die als Sommerquartiere durchaus geeignet sein können. Es werden jedoch keine ausgeprägten Populationen zu erwarten sein, da die nahe Umgebung wenig Nahrung bietet und mit den benachbarten zahlreichen alten Friedhofsbäumen mit einem großen Angebot an Schlafquartieren und bevorzugten linearen Strukturen komplexe Lebensraumstrukturen beinhaltet.

Eine Eignung als Winterquartier ist ausgeschlossen. Ebenso sind keine Wochenstuben zu erwarten.

Um der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorbeugend entgegenzuwirken, wird als ein schadenvermeidender Zeitraum zum Abbruch der Gebäude und Schornsteine der Winterzeitraum vom 15. Oktober bis 15. März vertraglich festgelegt.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und seiner Strukturen keine relevante Funktion für den Durchzug und die Rast von Zugvögeln. Auch handelt es sich um Flächen mit sehr geringer Bedeutung für Brutvögel. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird nicht stattfinden. Dennoch ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. BNatSchG vorsorglich zu vermeiden und wird durch die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke in der brutfreien Zeit vom 30. September bis zum 01. März ausgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag).

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart,

Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägend sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz.

Die dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung sind bei ihrer Umsetzung geeignet, sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG nicht erfüllt werden.

#### Klima:

Das Plangebiet liegt im maritim geprägten Küstenklima. Der regionale Einfluss der Ostsee ist sehr hoch. Aufgrund der geringeren Winterniederschläge ist der Bereich als benachteiligt zu anderen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns zu sehen.

Die im Plangebiet vorgesehene Neuordnung der Flächen und Flächenfunktionen führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes.

#### Boden / Wasser:

Innerhalb des Änderungsbereiches existieren keine natürlichen Bodengesellschaften; das überwiegend ehemalige Industriegelände ist durch Teil- und Vollversiegelungen gekennzeichnet, so dass infolge der planbedingt zu erwartenden weiteren Teil- und Vollversiegelung keinesfalls seltene und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Der Planbereich befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es ist nicht als Küstenschutzgebiet ausgewiesen. Fließende oder stehende Gewässer sind nicht vorhanden.

Eine ordnungsgemäße Bauausführung vorausgesetzt, ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten.

Gewässer werden von der Realisierung der Planinhalte voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Natura 2000- Gebiete:

Nicht betroffen.

#### Landschaftsbild / Kulturgüter:

Die Umsetzung der Planinhalte ist nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an Siedlungsstrukturen vergleichbaren Volumens an. Derzeit liegt ein Teil der Flächen brach, Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Neuordnung der Flächen in Verkehrsflächen und Handelsflächen. So wird ermöglicht, dass die bislang ungenutzten Flächen gestalterisch und funktional aufgewertet werden und eine gute Einbindung in das Stadtbild erfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kultur- und Sachgüter anzutreffen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet befinden sich eingetragene Baudenkmäler Villa Chausseestraße 60, Friedhofsmauer und Eingangsportal). Die beabsichtigte bauliche Entwicklung im Plangebiet wirkt sich nicht negativ auf die Kulturgüter aus.

#### Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als ungeordnete anthropogen beeinflusste Siedlungsbrache bestehen bleiben. Die eintretende weiter fortschreitende Verwahrlosung des Geländes mit einhergehender Teilverbuschung würde aus ökologischer Sicht keine Standortverbesserung bewirken.

### **II.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Keine Maßnahmen erforderlich. 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 bestehen und müssen nur minimal erweitert werden.