

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6a Abs.1 Baugesetzbuch

zur

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast

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

Nach § 6a Abs.1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan (hier: der Änderung des Flächennutzungsplans) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungserfordernis und Planungsziele

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 Lebensmittel-discounters. 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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplan und des Parallelverfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans 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 die Bebauungsplanebene kommt. Auf dieser Grundlage wurde ein Gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitpläne erstellt. In Abstimmung mit den Umweltfachbehörden beschreibt und bewertet er die folgenden Umweltbestandteile.

Zusammenfassend kommt der Gemeinsame 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 Naturhaushaltes.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bedarfsfall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen. Die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden in einem begleitenden Artenschutzfachbeitrag erhoben.

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 Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Außerdem wird aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes gegenüber dem unmittelbar benachbarten Wohnhaus Saarstraße 19a eine 4m hohe Lärmschutzwand gegenüber der geplanten Anlieferung des Einzelhandelsmarktes im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 03.05.2017 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom 20.11. 2017 bis zum 21.12.2017. Es gab eine Stellungnahme, die sich im Wesentlichen um Fragen des Verkehrs auf der nahen Saarstraße drehte. Die Änderung des Flächennutzungsplans war von dieser Thematik nur mittelbar betroffen, so dass die einzelnen vorgetragenen Aspekte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr.30 abgearbeitet und abgewogen wurden. Die Stellungnahme bezog sich inhaltlich überwiegend auf Fragen der Organisation des örtlichen Straßenverkehrs.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.03. 2018 bis zum 05.04.2018 wurde keine Stellungnahme 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 20.10.2017 bis zum 21.12.2017 statt. Insgesamt wurden 23 Dienststellen beteiligt, davon haben 20 eine Stellungnahme abgegeben von denen 16 weder Anregungen noch Bedenken zur Planung vortrugen.

Im Wesentlichen konzentrierte sich der Inhalt der verbliebenen Stellungnahmen auf 2 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),

Im ersten Fall wurde das Benehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde des Landes hergestellt und die Planung auf der Ebene des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr.30 geändert.

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.

Die Behördenbeteiligung zum Planentwurf gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 20.02.2018 bis zum 28.03.2018 statt.

Von den 23 beteiligten Dienststellen haben 14 eine Stellungnahme abgegeben, davon äußerten 9 weder Anregungen noch Bedenken.

Die restlichen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf den folgenden Aspekt:

Fehlende Übereinstimmung der Planung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast,

Es 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 nah-

versorgungsrelevante 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. Außerdem wurde zwischenzeitlich das Einzelhandelskonzept fortgeführt und durch die Stadtvertretung beschlossen. Dadurch wird dem Standort Chausseestraße die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum“ zugewiesen.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr.30 nochmals beteiligten Behörden äußerten sich erneut zur Planung. Während die Raumordnungsbehörde der Planung nun zugestimmt hat und sie mitträgt, halten zwei Behörden Ihre Bedenken gegen den Einzelhandelsstandort weiterhin aufrecht. Die Stadt Wolgast hat sich mit den vorgebrachten Einwendungen auseinandergesetzt, ist aber vor dem Hintergrund der nun erfolgten Funktionszuweisung des Standortes Chausseestraße als Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ und der Zustimmung der Raumordnungsbehörde zur Planung in der Abwägung zu dem Ergebnis gekommen, den vorgebrachten Bedenken nicht zu folgen.

Dementsprechend hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.03.2019 den Feststellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.


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 Anpassung des Flächennutzungsplans unerlässlich. Auch die Frage nach der Planalternative stellt sich insofern nicht.

Wolgast, den 22.05.2019


.....
Weigler
(Bürgermeister)

