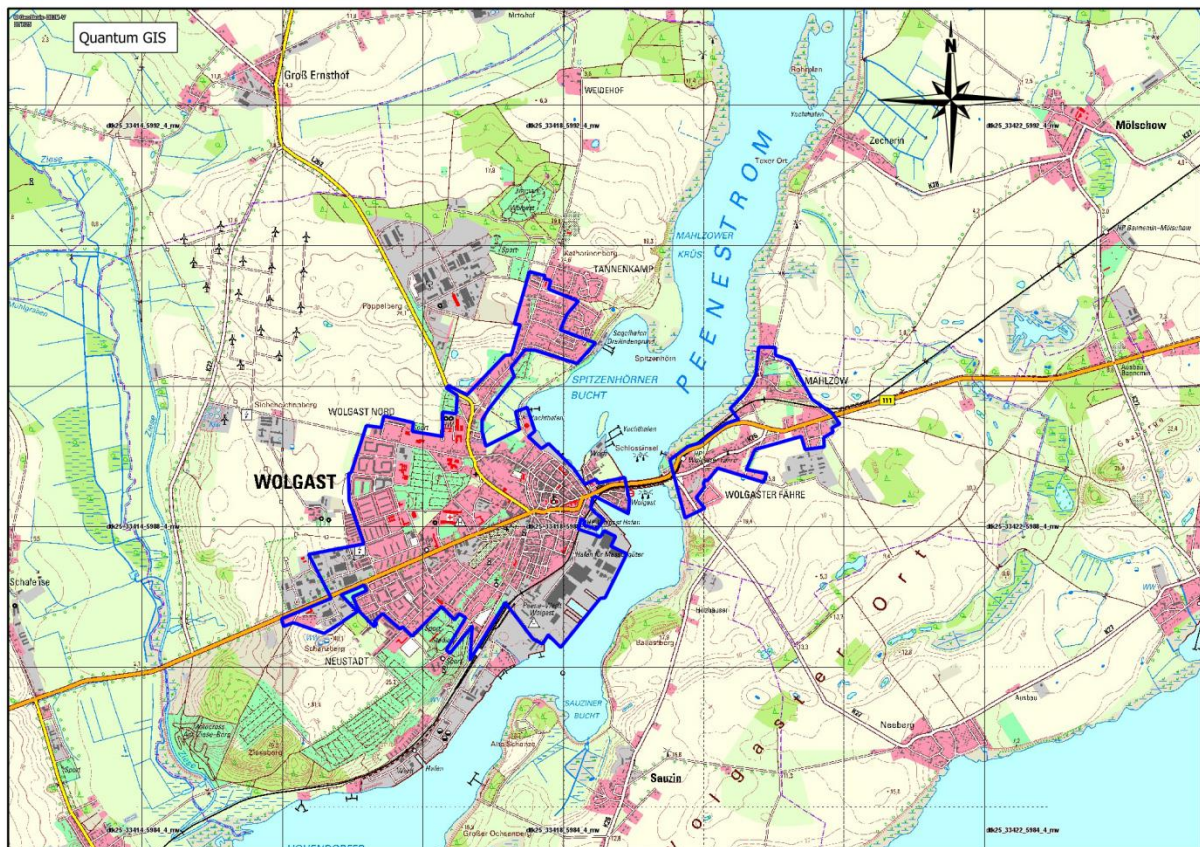


STADT WOLGAST
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

einfacher Bebauungsplan Nr. 27

**"Steuerung der Ansiedlung von
Vergnügungsstätten in der Stadt Wolgast"**



ENTWURFSFASSUNG VON 10-2016

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Anlass der Planaufstellung	3
2. Städtebauliche Zielsetzungen	4
3. Definition des Begriffs „Vergnügungsstätten“	5
4. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	6 - 7
5. Aufstellungsverfahren	8 - 9
6. Rechtliche Grundlagen der Planung	10
7. Abgrenzung des Geltungsbereiches	11 - 13
8. Planinhalt und Festsetzungen des Text (Teil B)	14 - 21
9. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange	22

1. Anlass der Planaufstellung

Die Stadtvertretung Wolgast fasste in der Sitzung am 28.02.2011 einen Beschluss zur räumlichen Eingrenzung der Zulässigkeiten von Spielotheken im Stadtgebiet auf folgende Bereiche:

1. nördlich der B 111 an der Straße „Am Fuchsberg“, der „Wedeler Straße“, der „Sölvesborger Straße“ und
2. südlich der B 111 an der „Leeraner Straße“ und der Straße „Am Schanzberg“.

Der Beschluss stellte eine Willensbekundung dar, die der Verwaltung und der Stadtvertretung als Richtschnur für die Prüfung eingehender Anträge dienen sollte.

Mit der **Novelle des Baugesetzbuches 2013** zur Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden wurde im § 9 mit dem hinzugefügten **Absatz (2b)** die Möglichkeit eröffnet, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) mit einem Bebauungsplan die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder bestimmten Arten von Vergnügungsstätten zu steuern:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. *eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
2. *eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,*

zu verhindern.“

Durch die zugleich erfolgte Einbeziehung der vorstehenden Regelung in § 13 Abs. 1 BauGB soll städtebaulichen Fehlentwicklungen mit der Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren entgegengewirkt werden.

In Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen kann der § 9 Abs. 2 b BauGB nicht angewandt werden. In den qualifizierten Bebauungsplänen sind, soweit dies aufgrund der Gebietsart notwendig ist, entsprechende Zulässigkeits- bzw. Ausschlussfestsetzungen getroffen bzw. zu treffen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Wolgast möchte die Steuerungsmöglichkeit gemäß § 9 Abs. 2b BauGB nutzen und hat daher am 16.12.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 27 „Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Wolgast“ gefasst.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen werden mit der Aufstellung der Satzung verfolgt:

1. Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Gebieten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Es soll kein generelles Verbot erfolgen, sondern Zulässigkeitsgebiete und Ausschlussgebiete begründet festgesetzt werden.

2. Für die Zulässigkeitsgebiete sollen Festsetzungen über die Zulässigkeit/Nichtzulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen und der städtebaulichen Funktion der Gebiete (Verschlechterungsverbot) getroffen werden.

Städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere dem s. g. „trading down effect“ soll entgegengewirkt werden.

„Der „trading down effect“ bezeichnet in der Raumplanung den für ein Stadtteilzentrum typischen Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft. Neben Leerständen sind auch vermietete Gewerbeeinheiten ein Indikator für diesen Effekt, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum Angebot des Standortes passt. Dabei ist die Chance groß, dass diese zu potenziellen zukünftigen Leerständen werden oder mit der Zeit hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden (u. a. Spielhallen). Dies führt zwangsläufig zu einem Imageverfall des Standortes.

Am Ende dieser Entwicklung stehen immer Ladenleerstände mit kurz- und langfristigen Folgen. Als Erstes machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern jener leer stehenden Immobilien bemerkbar, wodurch die Fähigkeit sinkt, in die eigene Immobilie investieren zu können. So bleiben notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage aus, was zur Folge haben kann, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das aktuelle Immobilienangebot nicht ihren Anforderungen und Vorstellungen entspricht.

Weiterhin strahlt eine Häufung von Leerständen negativ auf das Umfeld aus, der in der Folge noch weitere Leerstände erzeugt und im Endeffekt zum Funktionsverlust oder gar im schlimmsten Fall zu einer Verödung des gesamten Stadtteilzentrums führen kann.“

Trading Down ist also ein Kreislauf, dem nur mit gezielten Maßnahmen, wie u. a. dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, begegnet werden kann.

3. Definition des Begriffs „Vergnügungsstätten“

Welche Einrichtungen zählen zu den Vergnügungsstätten?

Im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/ Fieseier, BauNVO, 12. Aufl.; § 4 a Rdnr. 22 und 22.2) wird dazu ausgeführt:

„Unter dem städtebaulichen Begriff sind als Sammelbegriff Gewerbebetriebe **besonderer Art** zusammengefasst.

Unter Vergnügungsstätten - mit einer jeweils vorauszusetzenden standortgebundenen Betriebsstätte - sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ - Unterhaltung widmen.

Bedeutung gewinnt der Begriff erst durch seine städtebauliche Relevanz.“

„Unter den städtebaulichen **Begriffstypus „Vergnügungsstätte“** fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnüungsweise, die sich als **Unterarten** des Begriffs „Vergnügungsstätte“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschl. Peep- Shows und Sex- Shops mit Videokabinen
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.“

4. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende für die konkrete Bebauungsplanung relevante Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Stadt Wolgast zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Die Stadt Wolgast übt die Funktion eines Mittelzentrums aus.
„Mittelzentren versorgen die Bevölkerung des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.“
(Pkt. 3.2(3) RREP VP)
- Die Stadt Wolgast liegt im Tourismusentwicklungsraum.
„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. (Pkt. 3.1.3(6) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 erfolgt eine Stärkung der Innenentwicklung der Stadt Wolgast durch Steuerung der Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses von Vergnügungsstätten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 12.02.2014 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Wolgast verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 27 gilt als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grunde keiner Genehmigung.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.02.2014 zur Planungsanzeige wurde mitgeteilt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen unter Beachtung folgender Planungshinweise mitgetragen werden.

„Es muss eine objektive städtebauliche Rechtfertigung vorliegen, um Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten für zulässig oder für nicht zulässig zu erklären oder sie nur ausnahmsweise zuzulassen.

In der Begründung sind diese Gründe aufzuführen. Zu beachten ist jedoch, dass ein generelles Verbot von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet (unbeplanter Innenbereich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB) rechtlich jedoch nicht möglich ist.

Es ist zu regeln, dass die im einfachen Bebauungsplan Nr. 27 getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Wolgast keine Anwendung finden.“

Die Hinweise wurden in den einzelnen Planbestandteilen (Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung) beachtet.

5. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung der Satzung kann nach § 13 BauGB erfolgen, da die in § 13 (1) in den Punkten 1. und 2. aufgeführten Voraussetzungen vorliegen.

Dies sind:

„(1)

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“*

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 13 (3) BauGB „wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Der im Plangebiet festgelegte Zulässigkeitsbereich weist bereits eine geschlossene Bebauungsstruktur auf. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 eröffneten Nutzungsmöglichkeiten lassen lediglich eine kleinteilige Verdichtung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges bzw. eine Umnutzung vorhandener baulichen Anlagen zu.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Nach § 13 (2) BauGB kann im vereinfachten Verfahren „von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.“

6. Rechtliche Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 27:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), in der derzeit gültigen Fassung

7. Abgrenzung des Geltungsbereiches

- Lage im Raum

Die Stadt Wolgast liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Wolgast ist raumstrukturell als Mittelzentrum festgelegt und Sitz des Amtes „Am Peenestrom“, dem weitere sechs Gemeinden des Umlandes angehören.

Geographisch liegt der größte Teil der Stadt Wolgast am Westufer des Peenestroms und wird als „Tor zur Insel Usedom“ bezeichnet.

- Kartengrundlage der Planzeichnung (Teil A)

Die Planzeichnung basiert auf den in der Stadt Wolgast vorliegenden Katasterunterlagen aus dem Jahr 2015.

Die Katasterunterlagen wurden ergänzt durch Darstellungen zum Geltungsbereich der Satzung und zu den Zulässigkeitsgebieten sowie durch Straßenbezeichnungen, die für die Erläuterung der Abgrenzung des Plangebietes relevant sind.

- Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet Wolgast, einschließlich des Ortsteiles Mahlzow mit den Gemarkungen Wolgast, Wolgaster Fähre, und Mahlzow. Ausgenommen sind die Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitplangebiete und das in Aufstellung befindliche Bebauungsplangebiet Nr. 29 "Am Stadthafen".

1. Zulässigkeitsgebiete

Als Zulässigkeitsgebiete für bestimmte Vergnügungsstätten gemäß Definition im Text (Teil B) 2.1 werden Grundstücke beidseitig der Bundesstraße 111 am westlichen Stadtrand festgelegt, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen sind.

Im Einzelnen zählen hierzu folgende in der Planzeichnung (Teil A) mit einer gekreuzten Schraffur belegten Grundstücke:

nördlich der Bundesstraße 111

Gemarkung Wolgast

Flur 13

Flurstücke 18/32 (Am Fuchsberg), 18/33 (Am Fuchsberg), 18/34, 18/35, 18/37 - 18/40 (Am Fuchsberg), 18/36, 18/41 (Wedeler Straße), 18/42 (Am Fuchsberg), 18/45 - 18/49, 18/52, 18/53, 18/55, 18/56, 18/59, 18/65 (Am Fuchsberg), 18/66 - 18/68, 18/69 und 18/70 (Am Fuchsberg), 18/75 teilw. (Hasenwinkel), 18/77, 18/78, 18/80, 18/81, 18/82 (Am Fuchsberg), 18/83, 18/84, 18/86 teilw. (Wedeler Straße), 18/87 (Sölvesborger Straße), 18/89 (Hasenwinkel), 18/91 und 18/92 (Am Fuchsberg), 18/97 - 18/101, 23/11, 27/5 und 27/6

südlich der Bundesstraße 111

Gemarkung Wolgast

Flur 11

Flurstücke 83/4 - 83/9, 83/11 - 83/13, 83/24 (Leeraner Straße), 83/26 teilw. (Leeraner Straße, Am Schanzberg), 83/26 - 83/28, 128/51, 128/52, 128/77 und 128/78 (Leeraner Straße), 128/93 und 128/94

Die Zulässigkeitsgebiete umfassen eine Fläche von rd. 13,68 ha.

2. Ausschlussgebiete

Alle anderen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke sind gemäß Text (Teil B) 2.2 als Ausschlussgebiete für Vergnügungsstätten aller Art festgesetzt.

Eine Aufzählung aller betroffenen Grundstücke würde den Rahmen der Satzung sprengen. Die in der Planzeichnung (Teil A) auf Grundlage der aktuellen Katasters festgelegte Geltungsbereichsgrenze ist zur Darstellung des Satzungsinhaltes ausreichend.

Die äußere Abgrenzung des Satzungsgebietes ist durch folgende verkehrliche bzw. hochbauliche Anlagen bestimmt:

Stadtgebiet Wolgast

Westliche Begrenzung: nördlich der Bundesstraße 111

Bebauung an der „Robert - Koch - Straße“

südlich der Bundesstraße 111

Bereich Feuerwehr und umgebende
Bebauung;

Bebauung an der „Hans- Sachs - Straße“,
„Wilhelm - Busch - Straße“, Heinrich - Zille -
Straße“ und an der „Fritz - Reuter - Straße“

Südliche Begrenzung: südlich der Bundesstraße 111

Bebauung an der „Heberleinstraße“, Straße
„Schrammscher Weg“, „August- Dähn -
Straße“;

Werftgelände

Östliche Begrenzung: südlich der Bundesstraße 111

Werftgelände; Schlossinsel

nördlich der Bundesstraße 111

Schlossinsel; Bauung an den Straßen „Am
Fischmarkt“, „An den Bleichen“, „Tannenkamp-
weg“, „Am Wolfskrug“, „Finkenweg“, „Spitzen-
hörweg“ und „Amselweg“

Nördliche Begrenzung: nördlich der Bundesstraße 111

Bebauung an der Waldstraße

Ortsteil Mahlzow

Westliche Begrenzung: nördlich der Bundesstraße 111
Bahnstrecke Usedomer Bäderbahn
südlich der Bundesstraße 111
Bebauung an der „Sauziner Straße“

Südliche Begrenzung: südlich der Bundesstraße 111
Bebauung am „Schwalbenweg“ und an der
„Straße der Freundschaft“

Östliche Begrenzung: südlich der Bundesstraße 111
Tankstelle HEM
nördlich der Bundesstraße 111
Bebauung an der „Mahlzower Straße“

Nördliche Begrenzung: nördlich der Bundesstraße 111
Bebauung an der „Mahlzower Straße“

Die Ausschlussgebiete haben eine Gesamtfläche von rd. 320,44 ha.

8. Planinhalt und Festsetzungen des Text (Teil B)

Das zentrale Mittel einer städtebauliche Interessen berücksichtigenden Ansiedlungssteuerung ist der Erlass von Bebauungsplänen. Aber auch dort, wo keine Bebauungspläne existieren, schafft das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Regelfall eine ausgewogene Ansiedlungsstruktur.

Grundsätzlich sind Vergnügungsstätten nur

- in Besonderen Wohngebieten nach § 4a (3) 2. BauNVO ausnahmsweise und kerngebietsuntypisch sowie
- in Kerngebieten nach § 7 (2) 2. BauNVO allgemein zulässig.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, *„wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die eigene Art der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“*.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, so beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB *„die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre“*.

In der Praxis lässt sich die Eigenart der näheren Umgebung regelmäßig einem der in der BauNVO bezeichneten Gebiete zuordnen, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit unter Berücksichtigung der Vorgaben der BauNVO bestimmt.

In konkreter Ableitung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast und den vorherrschenden Bebauungsstrukturen lassen sich die Grundstücke im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 27 folgenden allgemeinen und besonderen Arten der baulichen Nutzung (Bauflächen/Baugebiete) zuordnen, für die eine **Beurteilung und Regelung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses von Vergnügungsstätten** relevant ist:

a) Wohnbauflächen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast sind die von Wohnbebauung geprägten Bereiche als Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1. BauNVO ausgewiesen.

Nach der besonderen Art der Nutzung kommen aufgrund der Bebauungsstrukturen Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO), Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) und Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) in Betracht.

- Kleinsiedlungsgebiete

Gemäß § 2 (1) BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Gemäß den unter § 2 (2) und (3) BauNVO gelisteten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten nicht aufgeführt und daher unzulässig.

- Reine Wohngebiete

Gemäß § 3 (1) BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. § 3 Abs. 3 BauNVO beinhaltet wenige Ausnahmen, zu denen Vergnügungsstätten nicht zählen. In Reinen Wohngebieten sind daher Vergnügungsstätten ebenfalls bauplanungsrechtlich unzulässig.

- Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Sie unterscheiden sich von Reinen Wohngebieten dadurch, dass neben Wohngebäuden kleine Läden oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind und ausnahmsweise wenige weitere Vorhaben zugelassen werden können. Hierzu zählen Vergnügungsstätten ebenfalls nicht.

- Besondere Wohngebiete

Gemäß § 4a (1) BauNVO *„sind Besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.“*

In Besonderen Wohngebieten können gemäß § 4a (3) BauNVO *„ausnahmsweise Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.“*

Von den unter den Begriffstypus Vergnügungsstätten fallenden Unterarten wäre in einem Besonderen Wohngebiet nur die Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen mit maximal 12 Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten (Obergrenze für kerngebietsuntypische Nutzung) relevant.

Die Stadt Wolgast lehnt die Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen in Besonderen Wohngebieten ab, da

- im Zulässigkeitsgebiet die Möglichkeit der Ansiedlung besteht,
- städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden sollen, Beeinträchtigungen der in die Wohngebiete integrierten Flächen für den Gemeinbedarf, z. B. Schulen, Kitas und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, ausgeschlossen werden sollen und

- der Bedarf nicht abgeleitet werden kann.
Derzeit gibt es in der Stadt Wolgast lediglich eine Spiel- und Automatenhalle. Diese wird im Zulässigkeitsgebiet auf Flurstück 18/81, Flur 13, Gemarkung Wolgast (ehemaliges BMW- Autohaus Ecke „Am Fuchsberg“/„Wedeler Straße“) betrieben.

b) Gemischte Bauflächen

Nach der besonderen Art der Nutzung kommen nur Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO in Betracht.

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) und Kerngebiete (§ 7 BauNVO) sind entsprechend der Definition in der BauNVO für das Plangebiet nicht relevant.

- Mischgebiete

Die im Stadtkern, auf der Schlossinsel und im Ortsteil Mahlzow von einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete ausgewiesen.

Gemäß § 6 (2) 8. BauNVO sind in Mischgebieten auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) 2 BauNVO („*Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.*“) in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Von den unter den Begriffstypus Vergnügungsstätten fallenden Unterarten wären für eine eingeschränkte kerngebietsuntypische Nutzung nur Spiel- und Automatenhallen relevant.

Die Stadt Wolgast lehnt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten grundsätzlich ab, da

- im Zulässigkeitsgebiet die Möglichkeit der Ansiedlung besteht,
- für die zentrennahen Bebauungsstrukturen mit zusätzlichen Immissionsbelastungen, insbesondere durch Verkehr und Lärm zu rechnen wäre, der aufgrund der Eigenart der Vergnügungsstätten auch die Nachtruhe der Bewohner stören würde. Damit widerspräche die Ansiedlung den Grundsätzen der Bauleitplanung, besonders § 1(6) 1. BauGB, wonach die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.
- städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden sollen.
Besonders in den zentrennahen Mischgebieten sind zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.
Insbesondere durch die Ostseebäder der Insel Usedom ist die Stadt Wolgast einem hohem Konkurrenzdruck im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor ausgesetzt, dem durch Ansiedlungsangebote begegnet werden soll.
Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dem „*trading down effect*“ und einem Renommeeverlust der Gebiete entgegengewirkt werden.

Auch aus gestalterischen Gründen erfolgt der Ausschluss. Vergnügungsstätten verschlechtern die gestalterische Qualität des Straßenraumes durch nicht einsehbare Fenster bzw. Schaufenster.

- der Bedarf nicht abgeleitet werden kann.
(siehe Erläuterung unter Abschnitt Besondere Wohngebiete)

c) Gewerbliche Bauflächen

Unter die gewerblichen Bauflächen gemäß § 1 (1) 3. BauNVO fallen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO.

- Gewerbegebiete

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast sind die gewerblich geprägten Gebiete

- „Am Fuchsberg“ und „Am Schanzberg“ beidseitig der B 111 am westlichen Stadtrand (GE 1 - GE 4 und GE 14);
- am Peenestrom nördlich des Werftgeländes (GE 8) und südlich des Werftgeländes (GE 5, GE 6 und GE 15) sowie
- „Am Poppelberg“ am nördlichen Stadtrand und nördlich der Landesstraße 262 (GE 11 und GE 12)

als Gewerbegebiete festgelegt.

Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

§ 8 (2) BauNVO sieht einen Katalog zulässiger Ansiedlungen vor, wozu Vergnügungsstätten nicht zählen.

Gemäß § 8 (3) 3. BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grundlage des § 8 (3) BauNVO besteht somit die Möglichkeit, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch in Gewerbegebieten zu verhindern oder als Instrument zur städtebaulichen Lenkung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu nutzen.

Die Stadt Wolgast hat in den v. g. Textabschnitten zu den Wohnbauflächen und zu den gemischten Bauflächen städtebauliche Begründungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten dargelegt.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung für den einfachen Bebauungsplan Nr. 27 soll für das Stadtgebiet kein generelles Verbot für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten erfolgen, sondern Zulässigkeitsgebiete festgesetzt werden.

Die Stadt Wolgast möchte daher für

- **Teilflächen des Gewerbegebietes „Am Fuchsberg“ und**
- **für das Gewerbegebiet „Am Schanzberg“**

die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten ausnahmsweise ermöglichen.

Zugelassen werden

- **Diskotheiken,**
- **Spiel- und Automatenhallen,**
Je Spiel- und Automatenhalle dürfen maximal 12 Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten betrieben werden.
- **Spielkasinos und Internetcafés sowie**
- **Wettbüros.**

Die Auflistung der Grundstücke in den Zulässigkeitsgebieten erfolgte unter Punkt 6 der Begründung.

Die Auswahl der Zulässigkeitsgebiete erfolgte unter folgenden Aspekten:

- Eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion der Gebiete soll möglichst gering gehalten werden.
- Es ist bereits im Gewerbegebiet „Am Fuchsberg“ eine Vorbelastung durch eine Spielhalle gegeben.
- Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist großzügig ausgelegt, so dass durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die Infrastruktur zu rechnen ist.
- Die Zulässigkeitsgebiete liegen abgewandt bzw. in weiträumiger Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen, Schule, Kita etc.
- Durch die für Gewerbegebiete geltenden immissionsrechtlichen Vorgaben ist von einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen auszugehen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde auf bestimmte Unterarten ohne sexuellen Charakter begrenzt.

Die Stadt Wolgast stellt dabei auf die zu beachtenden Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB und dort insbesondere auf folgende Ziele ab.

„(3)

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

(5)

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche...

„8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung...

Die ausgeschlossenen Unterarten von Vergnügungsstätten sind kerngebietstypisch, tragen sexuellen Charakter und siedeln sich daher eher in Großstädten an. Die Stadt Wolgast verfügt aufgrund der Einwohner- und Bebauungsstruktur über keine kerngebietstypischen Bereiche.

Durch die Ausschlüsse soll eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen, schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten und bestehenden mittelständischen Einzelhandels- und Gewerbestrukturen verhindert werden.

Zur rechtlich klaren Darstellung wurden im **Text (Teil B)** folgende Zulässigkeitsfestsetzungen getroffen:

Planrechtliche Festsetzungen

1. Planungsziele

(1)

Mit der Aufstellung der Satzung soll festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

- eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder

- eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.

Zu diesem Zweck werden Zulässigkeitsgebiete und Ausschlussgebiete festgesetzt.

(2)

Die Festsetzungen gelten für Gebiete nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Für die Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Wolgast und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 29 "Am Stadthafen" findet die Satzung keine Anwendung.

2. Zulässigkeitsgebiete und Ausschlussgebiete

2.1 Zulässigkeitsgebiete

(1)

Für die in der Planzeichnung (Teil A) als Zulässigkeitsgebiete mit einer gekreuzten Schraffur gekennzeichneten Teilflächen des Gewerbegebietes „Am Fuchsberg“ und des Gewerbegebietes „Am Schanzberg“ wird die Ansiedlung folgender Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen:

- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
Je Spiel- und Automatenhalle dürfen maximal 12 Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten betrieben werden.
- Spielkasinos und Internetcafés sowie
- Wettbüros.

(2)

In den Zulässigkeitsgebieten sind alle anderen Unterarten von Vergnügungsstätten wie

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschl. Peep- Shows und Sex- Shops mit Videokabinen sowie
- Swinger-Clubs

unzulässig.

2.2 Ausschlussgebiete

(1)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 außerhalb der Zulässigkeitsgebiete befindlichen Grundstücke werden als Ausschlussgebiete festgesetzt.

(2)

Auf den gemäß Planzeichnung (Teil A) als Ausschlussgebiete mit einer Schrägschraffur gekennzeichneten Grundstücken sind alle Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig.

Hierzu zählen

- *Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschl. Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen*
- *Diskotheiken,*
- *Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés*
- *Wettbüros sowie*
- *Swinger-Clubs.*

Für folgende weitere Gebiete wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geprüft und ausgeschlossen:

- Industriegebiete

Als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sind die Teilflächen des Geländes der Peenewerft und des Bebauungsplangebietes Nr. 8 „Am Poppelberg“ ausgewiesen.

Gemäß § 9 (1) BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zu den gemäß § 9 (2) BauNVO zulässigen und gemäß § 9 (3) BauNVO festgesetzten Ausnahmen zählen nicht Vergnügungsstätten.

d) Sonderbauflächen

Die Stadt Wolgast hat Sonstige Sondergebiete gemäß § 11(2) BauNVO mit spezifischen Zweckbestimmungen wie Beherbergung, Einzelhandel, Freizeitsport, Tieproduktion etc. ausgewiesen.

Gemäß § 11 (1) BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Mit dem Zulässigkeitskatalog gemäß § 11 (2) und (3) BauNVO sind nur die spezifisch festgesetzten Nutzungen zulässig, so dass Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich unzulässig sind.

e) Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast sind Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) 2 BauGB ausgewiesen.

Diese Flächen werden u. a. für die Sicherung und die Ansiedlung von Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche, kulturelle, soziale Zwecke, Schulen etc. vorgehalten.

Auf Grundlage der geltenden Gesetzgebung werden in Gebieten mit diesen schutzbedürftigen Funktionen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

9. Hinweise der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Wolgast in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.02.2014 zur Planungsanzeige wurden auch Hinweise vorgebracht, die sich auf die Ausschlussgebiete beziehen.

Da resultierend aus dem Erlass der Satzung in den Ausschlussgebieten keine den Festsetzungsinhalt betreffende Bauvorhaben zulässig sind, werden die Hinweise lediglich zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht abwägungsrelevant.

Wolgast im Oktober 2016

Der Bürgermeister