

STADT WOLGAST
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

5. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 20.05.2019 - 20.06.2019
ENTWURFSFASSUNG VON 02-2019

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Geltungsbereich der 5. Änderung	3 - 5
2. Bisherige Zielstellung	5 - 6
3. Neue Zielstellung	6 - 7
4. Rechtlicher Planungsrahmen/ Landesplanerische Abstimmung	7 - 16
5. Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsziele	16 - 27
6. Weitere in die Planänderung einzustellende Belange	29 - 31
6.1 Immissionsschutz	29
6.2 Verkehrs- und Mediienerschließung	29 - 31
7. Nachrichtliche Hinweise	31 - 32

ANLAGE

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast

Tabelle 15:

Wolgaster Sortimentsliste der zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente

Gemäß Beschluss der SV- Wolgast vom 18.12.2017 wurden die Sortimente Büromaschinen, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör aus der Sortimentsliste gestrichen.

1. Geltungsbereich der 5. Änderung

- **Lage im Raum**

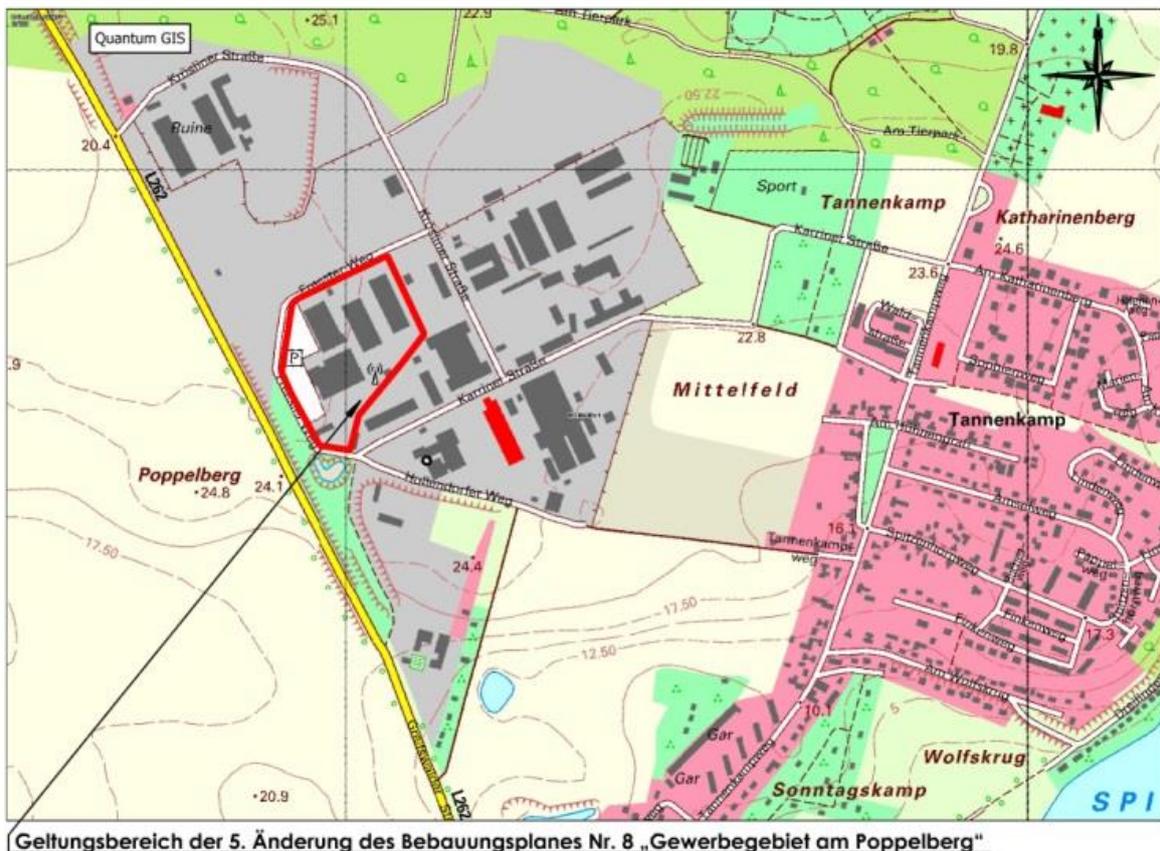
Stadt	Wolgast
Gemarkung	Wolgast
Flur	30
Flurstücke	39/1, 39/4, 40/2 und 42

Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 befindet sich im Nordwesten der Stadt Wolgast und östlich der Greifswalder Straße (Landesstraße 262).

Es wird im Norden durch Waldflächen, im Nordosten durch das Gelände des Tierparks, im Osten und Süden durch Brachflächen sowie im Westen durch die Landesstraße 262 und sich anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich die o. g. Flurstücke.

Die Plangebietsflächen befinden sich östlich des Freester Weges.



- **Fläche des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine Fläche von 34.412 m².

- **Bestandssituation**

Der westliche Teil des Plangebietes ist mit zwei Gebäudekomplexen, einem Hagebau-Markt und Gartencenter sowie einem REPO-Markt und Kfz-Werkstatt, bebaut. Außerdem ist auf dem Grundstück des Hagebau-Marktes als Altbestand ein Wohngebäude vorhanden.

Die verbleibenden Platzflächen weisen Parkplätze sowie die erforderlichen Zufahrten zu den Stellplätzen und Lagerhallen auf. Eine funktionale Gliederung der großflächig gepflasterten Flächen ist durch Beete und Rabatten mit einzelnen Strauch- und Baumpflanzungen gegeben.

Weiterhin bilden Grünstreifen mit Baumpflanzungen die Abgrenzung zum Freerster Weg. Es handelt sich hierbei um Linden, die in Form von Baumreihen oder Baumgruppen gepflanzt wurden und teilweise in den Geltungsbereich der Planänderung hineinreichen.



Die Parkplätze des Hagebaumarktes sowie des REPO-Marktes erfahren durch Grünanlagen, wie Beete und Rabatten mit Rasenflächen und Baumpflanzungen, eine funktionale Gliederung.

Der östliche Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit mit Lagerhallen bebaut, die zwischenzeitlich abgerissen wurden. Es sind weiterhin großflächige Versiegelungen der Bodenbereiche durch die belassenen Fundamente der ehemaligen Gebäude verblieben. In den Ritzen zeigt sich eine beginnende Sukzession mit ausdauernden Vegetationen.

In den Randflächen haben sich ruderales Staudenfluren, teilweise auch Kriechrasenfluren mit dichten Beständen des Landreitgrases, entwickeln können. Im Zuge der natürlichen Sukzession zeichnet sich auch hier ein verstärkter Aufwuchs an Gehölzinitialen von Weiden und Eschen ab.



Der Gebäudebestand im östlichen Teil des Plangebietes wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die Fundamente sind verblieben. In den Ritzen kommen in zunehmendem Maße ausdauernde krautige Vegetationen zur Ausprägung. In den Randflächen wurden ruderale Staudenfluren mit eingestreuten Gehölzinitialen erfasst.

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope sowie gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbaumbestände erfasst. Das Planvorhaben berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

2. Bisherige Zielstellung

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist seit 06.04.2000, die 1. Änderung seit 24.07.2003, die 2. Änderung seit 15.03.2011 und die 3. Änderung seit 15.04.2015 in Kraft. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich in Aufstellung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 41/3 und 41/4, Flur 30, Gemarkung Wolgast.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist als Gewerbegebiet 2 bezeichnet. Damit sind die im § 8 BauNVO definierten Gewerbebetriebe aller Art im Plangebiet zulässig.

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde unter dem Punkt 1.1. folgende Festsetzung getroffen:

„Einzelhandelsbetriebe, großflächiger Einzelhandel und Großhandel mit Konsumgütern mit Ausnahme von Import-Export- Großhandel sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO“

Gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone sind für das Gewerbegebiet 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximal drei Vollgeschosse, untersetzt durch eine zulässige Firsthöhe von 18,5 m über der vorhandenen Straßenoberkante, sowie die abweichende Bauweise festgesetzt.

3. Neue Zielstellung

Der Vorhabenträger plant gemäß Mitteilung an die Stadt Wolgast vom 28.05.2018 die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu modernisieren und zu erweitern sowie einen Ersatzneubau zu errichten.

Der Hagebaumarkt wurde 1993/94 errichtet.

Der REPO- Markt und die Werkstatt wurden 1997/98 gebaut.

Die nächstgelegenen Baumärkte mit vergleichbarem Angebot (TOOM und OBI) befinden sich in der Hansestadt Greifswald. Der nächstgelegene REPO-Markt befindet sich in Anklam. Daher werden die Wolgaster Märkte nicht nur von den Einwohnern der Stadt Wolgast, sondern auch von dem Umlandgemeinden frequentiert.

Die Märkte bedürfen daher einer Modernisierung und Erweiterung und sollen hinsichtlich Sortimentsbreite und Verkaufskultur wettbewerbsfähig aufgestellt werden.

Im Rahmen der vorhandenen Bausubstanz ist eine zukunftsorientierte Ausrichtung der Märkte nicht umsetzbar.

Der Vorhabenträger beabsichtigt daher folgende Investitionen:

1. Modernisierung und Erweiterung des Hagebaumarktes mit Gartencenter

Der bestehende Hagebaumarkt mit Gartencenter (4.169 m² Verkaufsfläche) und Freilager wird modernisiert.

Der vorhandene Gebäudebestand soll erweitert werden.

Dazu wird der Hagebaumarkt mit dem Bestandsgebäude des REPO - Marktes durch einen Zwischenbau verbunden. Im Zwischenbau werden so zusätzlich rd. 588 m² Verkaufsfläche für den Hagebaumarkt geschaffen.

Desweiteren übernimmt der Hagebaumarkt ca. 1.233 m² Verkaufsfläche aus dem Bestandsgebäude des REPO Marktes.

2. Ersatzneubau für den REPO- Markt

Der vorhandene REPO- Markt (1.520 m² Verkaufsfläche) soll gemäß der geplanten Nutzungsänderung künftig mit rd 1.233 m² Verkaufsfläche dem Hagebaumarkt und mit rd. 538 m² dem Futterhaus zur Verfügung stehen.

Die Werkstatt (Grundfläche von rd. 350 m²) bleibt bestehen.

Unmittelbar nordöstlich angrenzend an die vorhandenen Märkte befinden sich zwei Grundstücke (Flurstücke 39/1 und 42).

Es handelt sich um ein bereits jahrelang brachliegendes Gelände, auf dem sich Lagerhallen befanden, die zwischenzeitlich bis auf die Fundamente abgerissen wurden.

Der Vorhabenträger hat die Flurstücke 39/1 und 42 erworben und beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung des Gesamtkonzeptes Hagebaumarkt/REPO- Markt durch Erschließung einer Standortreserve den Ersatzneubau REPO- Markt mit Freiflächen auf den Flurstücken 39/1 und 42 zu errichten.

Die Verkaufsfläche wird mit 3.990 m² angegeben.

Mit Umsetzung der Planungen werden mind. 10 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 sind die Grundstücke als Gewerbegebiet ausgewiesen und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungsfähige Bauanträge können daher nur über eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 geschaffen werden, die eine Umwidmung der Nutzungsart von derzeit Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel festsetzt.

Am 27.06.2018 hat die Stadtvertretung Wolgast die Aufstellung der 5. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ beschlossen.

Als Ziel der Planänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO definiert, so dass zeitnah und vorhabenkonkret die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der beabsichtigten Investitionen geschaffen werden.

Die Konzepte der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden den aktuellen und prognostisch zu erwartenden Anforderungen angepasst.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

4. Rechtlicher Planungsrahmen/Landesplanerische Abstimmung

Gesetzliche Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise, jeweils die angewendeten Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Übergeordnete Planungen

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) 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 ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.“

„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.“

(Pkt. 3.2.3 (2) und (3) RREP VP)

- Die Stadt Wolgast liegt im Tourismusentwicklungsraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.

„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.“

„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“

(Pkt.e 3.1.3(6) und (8) RREP VP)

- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Stand der Landesplanerischen Abstimmung

1.

Im Rahmen der Planungsanzeige hat das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** mit **Stellungnahme vom 13.08.2018** insbesondere darauf verwiesen, dass

- ein Einzelhandelsgroßprojekt dieser Größe grundsätzlich in Übereinstimmung mit der Funktion des Mittelzentrums Wolgast gemäß 4.3.2 (2) LEP M-V steht.
- es sich bei dem Planungsstandort um einen städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort (städtische Randlage) gemäß 4.3.2 (4) LEP M-V 2016 handelt. *„An diesen Standorten sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Ausnahmen zulässig, sofern der Nachweis erfolgt, dass eine Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten nicht umsetzbar ist.“*

Darüber hinaus bedarf es einer Auseinandersetzung mit den zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich der Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche.“

- im Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast ist für das Gewerbegebiet Poppelberg lediglich eine Bestandssicherung der Verkaufsflächen vorgesehen. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen an den Standort Wedeler Straße gelenkt werden.

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgten Zielstellungen weichen von dem Einzelhandelskonzept ab und sind zu begründen.

Die Vereinbarkeit des Bauleitplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konnte daher aufgrund der noch ausstehenden Angaben und Begründungen noch nicht geprüft und abschließend festgestellt werden.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 16.08.2018 zur Planungsanzeige ebenfalls den Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Rechtsbestimmungen gefordert.

2.

Am **04.09.2018** erfolgte zwischen dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und der Stadt Wolgast, bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 13.08.2018, eine weitere **Erörterung der Einzelhandelsproblematik**.

3.

Betreffs der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.08.2018 und dem Erörterungstermin am 04.09.2018 hat **die Stadt Wolgast mit Antwortschreiben vom 25.10.2018** dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern folgende Begründung für die Befürwortung der Standortsicherung übergeben:

„Sie weisen in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Ausnahmen auch in städtischen Randlagen zulässig sein können, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten nicht umsetzbar ist.

Der Bestand umfasst derzeit ca. 5.600 m² Verkaufsfläche für den Repo- und den Hagebaumarkt. Diese Flächengröße, und erst recht die geplanten Verkaufsflächen zur Größe von ca. 9.640 m², sind in der Stadt Wolgast nur an wenigen Standorten möglich. Die Möglichkeit einer Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten ist dabei in dieser Größenordnung ausgeschlossen.

Die Verkaufsfläche als auch Flächen für die dazugehörigen, bauordnungsrechtlich notwendigen 384 Stellflächen sind in Wolgast aktuell nur an diesem Standort verfügbar.

Auch sind große Teile des angebotenen Sortiments aus der Sicht der Stadt Wolgast nicht zwingend dienlich für städtebaulich integrierte Standorte und durchaus geeignet in städtischen Randlagen der Stadt.

Die darüber hinaus im Verhältnis äußerst geringen Mengen angebotenen zentrenrelevanten Produkte haben keinen wesentlichen Einfluss auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

Der typische Kunde dieser Märkte sucht diese gezielt auf, um Baumaterial, Gartenausstattung bzw. Teppiche, Farben oder Möbel o.ä. zu kaufen. Der Erwerb von zentrenrelevanten Produkten, die fast ausschließlich im Ausgangs- und Kassenbereich angesiedelt sind, ist kein vorrangiges Ziel und veranlasst mit hoher Wahrscheinlichkeit die aller wenigsten Kunden, diese Märkte zu besuchen.

Die Stadt Wolgast wird in Ausübung ihrer Planungshoheit im weiteren Verfahren die Verträglichkeit und Minimierung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bewusst steuern.

Das Planvorhaben lässt demnach auch keinen wesentlichen Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt erwarten.

Gemäß § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten auch in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie in Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Kerngebiete i.S.d. § 7 BauNVO gibt es in der Stadt Wolgast nicht.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher in der Stadt Wolgast ausschließlich in Gebieten i.S.d. § 11 planungsrechtlich zulässig.

Ein eben solches Plangebiet soll im Sinne der gesamten Stadtentwicklung nun im Rahmen der beantragten Änderung des B-Planes Nr. 8 entstehen.

Auswirkungen i. S. d. § 11 III BauNVO sind wie bereits beschrieben nicht zu erwarten. Berücksichtigt werden muss an dieser Stelle vor allem das spezifische Warenangebot aller anzusiedelnden bzw. zu erweiternden Betriebe. Es ist anzunehmen, dass die Regelungen des § 11 BauNVO vorrangig auf Vielsortimenter wie Discounter abzielen. Das Warenangebot der hier beschriebenen Märkte ist dem gegenüber aber in seiner Unterschiedlichkeit wesentlich geringer, dafür werden aber zur Ausstellung von Teppichen, Möbeln, Baumaterialien usw. umso größere Flächen benötigt. Die in § 11 III 3 genannten 1.200 m² können also in der Anwendung auf diese speziellen Märkte nicht die Regel darstellen. Es handelt sich also allein in Betrachtung der Größe der einzelnen Waren und notwendigen Verkehrswege innerhalb der Märkte um eine Atypik i. S. d. § 11 III 4 BauNVO.

Die von Ihnen zitierte Passage aus dem durch die Stadtvertretung beschlossenen EHK 2016 bestätigt noch einmal den Willen der Stadt Wolgast, dass die bestehenden Betriebe Bestandschutz erhalten sollen. Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind von der Stadt genau an dieser Stelle gewollt und sollen unbedingt erhalten bleiben.

Sie bilden ein enorm wichtiges Angebot im Rahmen der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der Funktion als Mittelzentrum.

Ein Weggang eines dieser Märkte aufgrund von mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten wäre für die Stadt Wolgast eine fatale Fehlentwicklung an diesem Standort. In einer Zeit, in der fast alle Einzelhandelsbetriebe, und vor allem die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, expandieren, muss und möchte die Stadt Wolgast es den Märkten ermöglichen, konkurrenzfähig zu bleiben.

Im Rahmen der Standortsicherung und damit Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze steht die Stadt Wolgast hinter dem geplanten Vorhaben.

Es muss berücksichtigt werden, dass die Ansiedelung von Gewerbe während der vergangenen Jahre an diesem Standort keinen großen Erfolg hatte. Die vorhandenen, gut erschlossenen Flächen weiterhin brach liegen zu lassen, ist für die Stadt Wolgast keine Option. Der Flächen sollen unbedingt schnellstmöglich Nutzungen zugeführt werden. Dies soll mit diesem Planvorhaben geschehen.

Die Stadt Wolgast ist sich bewusst, dass sie die Entwicklung innerhalb des B-Planes Nr. 8 im Rahmen ihrer Planungshoheit konkret steuern muss, um keine Auswirkungen auf andere Gebiete willkürlich zuzulassen.“

4.

In Erwidierung auf die Standortbegründung gemäß Schreiben der Stadt Wolgast vom 25.10.2018 hat das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 19.12.2018** mitgeteilt, dass das Vorhaben auf Grundlage der nachgereichten Begründung raumordnerisch mitgetragen wird.

Um eine abschließende landesplanerische Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen, werden in der Satzung detaillierte Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen, zur Sortimentsstruktur gemäß der Wolgaster Sortimentsliste sowie deren jeweiligen Anteil an den Verkaufsflächen getroffen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im weiteren Verfahren nochmals beteiligt.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Wolgast verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung sowie der 1. Berichtigung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Planänderungsgebiet als Gewerbegebiet 12 gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Die Bebauungsplanänderung soll nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aufstellungsverfahren/ Nachweis der Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Planänderung wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend § 13a (3) 1. BauGB soll von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.

Hierzu wurde in einem ersten Planungsschritt der Nachweis geführt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) 1. und 2. BauGB vorliegen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

1. dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient;

2. dass die festzusetzende voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)
 - a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;
3. dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
4. dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird eine Standortreserve in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.

Die in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 einbezogenen Grundstücksflächen weisen durch die vorhandenen Bebauungen und großflächigen Versiegelungen bereits anthropogene Beeinträchtigungen für alle in die Umweltprüfung einzubeziehenden Schutzgüter auf.

Die Planungen berühren keine nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen. Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotop- und Baumbestände, die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen, vorgefunden. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wurden im Planänderungsgebiet umgesetzt bzw. wurden in die Festsetzungen der Planänderung aufgenommen.

Mit der Erweiterung des Hagebaumarktes und der Errichtung eines REPO-Marktes am Standort ehemaliger Bebauungen können Nutzungen natürlicher Ressourcen und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt weitgehend ausgeschlossen werden.

Es handelt sich bei dem Planänderungsgebiet um einen bereits beanspruchten Standort, der aus naturschutzfachlicher und ökologischer Sicht von untergeordneter Bedeutung ist.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens allgemein anerkannte Regeln der Technik Anwendung finden und damit Risiken für die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden können.

Es sind durch die geänderten Planinhalte keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen für die benannten Schutzgüter und Schutzgebiete erkennbar.

Gemäß Anlage 1 UVPG (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) ist der Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² einem Vorhaben mit der Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 zuzuordnen. Damit wäre eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG durchzuführen.

Gemäß § 5 UVPG ist durch die zuständige Behörde zu prüfen, ob nach den §§ 6 bis 14 UVPG eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bzw. ob eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird bzw. auf diese aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen für alle in die Umweltprüfung einzustellenden Schutzgüter an diesem Standort verzichtet werden kann.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat auf Anfrage des Vorhabenträgers vom 17.10.2018 informiert, dass aufgrund der v.g. Argumentation auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden kann.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Planbestandteile

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken sowie nachrichtlicher unmaßstäblich verkleinerter Darstellung der Planzeichnung der Ursprungssatzung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des geänderten Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung Wolgast hat am **27.06.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Gewerbegebiet am Poppelberg“ gefasst und der Beschluss im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 20.07.2018 bekanntgemacht.
- Mit Schreiben vom 09.07.2018 wurde die Planungsanzeige vorgenommen.
- Der Planentwurf von 02-2019 wird der Stadtvertretung Wolgast zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
- Die Entwurfsunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 13a BauGB i.V. m. § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.
Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

5. Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsziele

Planzeichnung (Teil A)

Plan oben

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 wurde auf Grundlage eines Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Frank Sauder Neubrandenburg von 10-2018 erstellt.

Dieser enthält auch den vorhandenen Gebäudebestand und die Stellplätze sowie die beiden bereits abgerissenen Lagergebäude, von denen nur noch die Fundamente erhalten sind.

Plan unten

Ein unmaßstäblich verkleinerter Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde unten auf dem Plan nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung ergänzt.

Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden folgende Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 vorgenommen:

- **Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB**

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

- **Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO**

Die Baugrenzen wurden entsprechend der Ursprungssatzung in einem Abstand von 6 m von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen übernommen.

- **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a) BauGB**

Die Ursprungssatzung sieht entlang des Freester Weges die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe vor. Die Festsetzung hierzu wurde durch die Festlegung einer zu pflanzenden Baumart konkretisiert und eine Verschiebung der Standorte zur Berücksichtigung erforderlicher Grundstückszufahrten zugelassen.

- **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB**

Die Ursprungssatzung sieht im Geltungsbereich der Planänderung keine zu erhaltenden Bäume und Gehölzflächen vor.

Die gemäß Ursprungssatzung vorgesehenen Baumpflanzungen entlang des Freester Weges wurden zum Teil umgesetzt und nunmehr im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die mit einem Erhaltungsgebot unterlegte Grünfläche entlang des Freester Weges wurde in die zeichnerischen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und als Straßenbegleitgrün dargestellt.

- **Bodendenkmal gemäß § 9 (6) BauGB**

Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 14 der PlanZV befindet sich im Plangebiet die archäologische Fundstätte Wolgast, Fundplatz Nr. 75.

Text (Teil B)

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 sind auf die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgelegt.

Aufgrund der aktuellen Planungsziele wird für das Planänderungsgebiet ein auf ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel zugeschnittener Text (Teil B) erstellt.

Die Stadt Wolgast trifft zur Steuerung der Entwicklung am Einzelhandelsstandort Poppelberg folgende Festsetzungen:

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(1)

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel.

(2)

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel:

- Bau- und Gartenmarkt
(Hagebaumarkt) max. 5.990 m² Verkaufsfläche
- REPO- Markt max. 3.990 m² Verkaufsfläche
- Futterhaus max. 538 m² Verkaufsfläche
- Autowerkstatt max. 350 m² Grundfläche
- Gemeinschaftsstellplätze

(3)

Sortimentsstruktur

Im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast ist in Tabelle 15 eine Wolgaster Sortimentsliste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgewiesen.

Entsprechend der Wolgaster Sortimentsliste ist folgende Sortimentsstruktur für die Einzelhandelbetriebe einzuhalten:

- Bau- und Gartenmarkt (Hagebaumarkt):
 - Zentrenrelevante Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf maximal 4 % der Verkaufsfläche zulässig.
- REPO- Markt
 - Zentrenrelevante Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf maximal 6 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Futterhaus
 - Zulässig sind nur branchenübliche Artikel für Tierfutter und Tierzubehör.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sind die Leitlinien der Landesentwicklung für Einzelhandelsgroßprojekte unter Punkt 4.3.2 dargestellt.

Durch die Stadt Wolgast wurde im Rahmen der bisher erfolgten landesplanerischen Abstimmungen der Nachweis erbracht, dass eine Umsetzung des Vorhabens an städtebaulich integrierten Standorten nicht möglich ist. Bei dem REPO-Markt handelt es sich um eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, so dass das Vorhaben an einem städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort (städtische Randlage) gemäß Punkt 4.3.2 (4) LEP M-V zulässig ist.

Die Begründung zu Punkt 4.3.2 LEP M-V enthält in Abb. 21 eine Auflistung von zentrenrelevanten Kernsortimenten für M-V.

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2016 Stadt Wolgast wurde eine ortstypische Sortimentsliste festgelegt.

Ein Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Wolgast, Tabelle 15: Wolgaster Sortimentsliste der zentrenrelevanten und hiervon nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der nicht- zentrenrelevanten Sortimente ist als **Anlage** der Begründung beigefügt.

Entsprechend Punkt 4.3.2 (4) LEP M-V (4) sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt/das Ortszentrum und auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Die Stadt Wolgast will mit der vorgelegten Planung die Verträglichkeit und Minimierung der Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche bewusst steuern. Der Erwerb von zentrenrelevanten Produkten ist an diesem Standort kein vorrangiges Ziel und soll daher durch prozentuale Begrenzung in Bezug auf die Verkaufsfläche¹⁾ beschränkt werden.

Definition Verkaufsfläche aus Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Wolgast:
Gemäß Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl

Zulässig ist als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,88.

Die abweichende Bestimmung wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen, da bei der Überschreitung nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Begründung der Festsetzung:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,8 abgesehen werden, wenn

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die abweichende Festsetzung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Abweichung sind gegeben, da das Planänderungsgebiet bereits fast vollständig versiegelt ist und insbesondere für die Anordnung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen ein entsprechendes Flächendargebot notwendig ist.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

*In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.*

Begründung der Festsetzung:

Entsprechend den Anforderungen an die Kubatur der Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

Die vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nichtüberdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO überschritten werden.

Begründung der Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen wurden im Wesentlichen aus der Ursprungssatzung übernommen.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte die Vermaßung mit 6 m in Bezug auf die Flurstücksgrenzen zum Freester Weg.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation auf dem Grundstück des Hagebaumarktes soll die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nichtüberdachte Stellplätze zugelassen werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

Begründung der Festsetzung:

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet und sind im Plangebiet zulässig.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Sondergebietes Einzelhandel widerspricht.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc. werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

*An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume der Art *Tilia cordata* `Greenspire` mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Der Standort der Baumpflanzungen kann z.B. zur Berücksichtigung erforderlicher Grundstückszufahrten um maximal 5 m verschoben werden.*

Begründung der Festsetzung:

Die Ursprungssatzung sieht entlang des Freester Weges die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe vor. Mit dieser Baumpflanzung wird eine wichtige Zäsur entlang der Straße geschaffen.

Die Standorte der Baumpflanzungen können gemäß den objektkonkreten Planungen und der erforderlichen Zufahrten verschoben werden. Eine lineare Struktur und Geschlossenheit der Baumreihe muss aber weiterhin erkennbar bleiben.

Als zu pflanzende Baumart wurde eine Winter-Linde (*Tilia cordata*) der Sorte `Greenspire` gewählt. Damit wird die bereits bestehende Baumreihe aus Linden entlang des Freester Weges ergänzt und zudem eine Baumart gewählt, die sich als anspruchslos und stadtklimafest auszeichnet.

(2)

Auf den Flurstücken 39/1, 40/2 sowie 42, Flur 30 der Gemarkung Wolgast sind 34 Bäume folgender Arten mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz- Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> i.S.	Winter- Linde i. S.

Begründung der Festsetzung:

Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich im östlichen Teil des Plangebietes Baumbestände entwickelt, die nunmehr dem gesetzlichen Gehölzschutz entsprachen. Es handelte sich hierbei um Pappeln und Walnuss-Bäume. Für die Fällung der Gehölze wurde im Zuge des Abbruchs des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 42 eine Naturschutzgenehmigung erteilt und ein Ersatz in Höhe von 34 Ersatzbäumen definierter Pflanzqualität erteilt.

Die Ersatzpflanzungen sind auf den Grundstücken des geplanten REPO-Marktes umzusetzen und wurden entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

(3)

Die Baumscheiben der zu pflanzenden Bäume haben eine unversiegelte Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag von 12,0 m² aufzuweisen. Der unterirdisch durchwurzelbare Raum hat 12,8 m³ (16,0 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe) zu betragen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung der Festsetzung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Sicherung offener Vegetationsflächen im Bereich der Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

7. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung der Festsetzung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Festsetzungen gemäß der Ursprungssatzung sowie um Ersatzpflanzungen für genehmigte Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Wolgast sehen entlang des Freester Weges die Pflanzung einer Baumreihe vor. Diese Baumpflanzungen wurden teilweise bereits realisiert und entsprechend in die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen sowie mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Die in Angrenzung aber außerhalb des Planänderungsgebietes umgesetzten Baumpflanzungen wurden nachrichtlich dargestellt.

Der Baumbestand ist zu erhalten und Schädigungen z.B. infolge der Baumaßnahmen auszuschließen.

II. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 (3) BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Eine artenschutzrechtliche Begutachtung zum Abriss des Gebäudebestandes im östlichen Teil des Plangebietes war nicht Gegenstand des Fachbeitrages. Die mit dem Abriss der Gebäude verbundenen artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Vorfeld der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Kartierungen zum Planänderungsgebiet erfolgten im Juli des Jahres 2018. Es wurden zwei Tag- und zwei Nachtbegehungen zur Ermittlung von Artvorkommen durchgeführt.

Zur Ermittlung von Fledermausvorkommen wurde ein Ultraschalldetektor eingesetzt. Die Erfassung der Brutvogel-Fauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode. Hier wurden sämtliche Vögel im Untersuchungsraum mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) erfasst. Die Kartierung von Reptilien erfolgte auf Grundlage von Sichtbeobachtungen. Fledermäuse wurden akustisch mittels Lautaufzeichnung erfasst.

An den bestehenden Märkten wurden mehrere **Brutplätze von Haussperlingen** (mind. 6 Brutpaare) und **Mehlschwalben** (mind. 4 Brutpaare) nachgewiesen. Freibrüter konnten aufgrund der fehlenden Habitate im Planänderungsgebiet nicht festgestellt werden. Als **Nahrungsgäste** wurden Bachstelzen und Amseln beobachtet.

Fledermausarten wurden am Gebäudebestand nicht festgestellt. Einzelne Fledermausarten nutzen das Gebiet zeitweise für patroulierende Jagdflüge. Ausdauernde Jagdflüge wurden nicht registriert.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch CEF- Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „II. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Rückbaumaßnahmen von besiedelten Elementen der Marktgebäude (Überdachungen und Lichtanlagen) werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres.

(3)

Rodungen von Gehölzbeständen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(4)

CEF-Maßnahme Haussperling: In Abstimmung mit einem Sachverständigen sind bis zur Brutzeit April 2019 an den Bestandsgebäuden in sonniger Lage fünf witterungsbeständige Sperlingskoloniekästen (z.B. 4 x 1 SP von Schwegler mit drei Brutkammern) zu montieren und damit 12 Brutplätze für Sperlinge bereitzustellen.

(5)

CEF-Maßnahme Mehlschwalbe: In Abstimmung mit einem Sachverständigen sind bis zur Brutzeit April 2019 acht Brutplätze für Mehlschwalben anzulegen. Möglich ist die Montage von 8 Mehlschwalbenfassadennestern Nr. 11 von Schwegler bzw. die Aufstellung eines Mehlschwalbenturmes mit mindestens 8 Nisthilfen (entsprechend Schwalbenschutz AGROFOR Consulting). Montageort bzw. Standort des Mehlschwalbenturmes sind mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sollen im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht erlassen werden.

Es handelt sich um ein Gebiet in Ortsrandlage, welches durch die vorhandene Bebauung und durch die angrenzenden Gewerbegebietsflächen vorgeprägt ist.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

(1)

Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) befindet sich im Plangebiet die archäologische Fundstätte Wolgast, Fundplatz Nr. 75.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

(2)

Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.

Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

(2.1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2.2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß nachrichtlicher Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) befindet sich im Bereich des geplanten Ersatzneubaus des REPO- Marktes ein Bodendenkmal.

Die textlichen Hinweise sind erforderlich, um klarzustellen, dass vor Baubeginn durch den Vorhabenträger die denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist und auch während der Bauarbeiten die Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten sind.

2. Stellplätze für den Besucherverkehr

Die Satzung der Stadt Wolgast über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) vom 01.04.2011 ist auf den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 anzuwenden.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind durch die Vorhabenträger die Nachweise über die Ausweisung der gemäß der Stellplatzsatzung notwendigen Anzahl der Stellplätze zu erbringen.
(Weitere Darlegungen unter Punkt 6.2 Verkehrs- und Mediienschließung)

3. Regenentwässerung

Mit Schadstoffen belastetes oder stark denaturiertes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken vorzubehandeln bzw. zu dekontaminieren und danach in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten.

Der Hinweis wurde aus den Festsetzungen der Ursprungssatzung übernommen.
Er dient der Klarstellung, dass nur nichtbelastetes Niederschlagswasser in die städtische Regenwasserkanalisation eingeleitet werden darf.
(Weitere Darlegungen unter Punkt 6.2 Verkehrs- und Mediienschließung)

4. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die angrenzenden Flurstücke durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

Der Hinweis ist als Ergänzung zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zu verstehen und dient dem Ausschluss von Beeinträchtigungen von Habitaten und geschützten Tierarten.

6. Weitere in die Planänderung einzustellende Belange

6.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

In der vorliegenden Planänderung werden die immissionsschutzrelevanten Grundsätze berücksichtigt.

Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem gewachsenen Gewerbegebiet. Daher sind immissionsbedingte Vorbelastungen u.a. durch Lärm, verursacht durch Verkehr und betriebsbedingte Geräusche, vorhanden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt eine Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet. Aufgrund der geänderten Nutzungsvorstellungen ist mit keinen erhöhten Immissionsbelastungen gegenüber den Nutzungsvorstellungen der Ursprungssatzung zu rechnen.

Das Planänderungsgebiet liegt am Ortsrand von Wolgast.

Es wird im Norden durch Waldflächen, im Nordosten durch das Gelände des Tierparks, im Osten und Süden durch Brachflächen sowie im Westen durch die Landesstraße 262 und sich anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Im Flächennutzungsplan ist östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 8 bis an die ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Pufferzone „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9(1) 24 BauGB mit Zweckbestimmung Eingrünung/Schutzgrün“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich ca. 300 m westlich der vorhandenen Wohnbebauung am Tannenkamp und mindestens 180 m von den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen perspektivischen Wohnbauerweiterungsflächen.

Der vorhabenbedingte Verkehr wird über die Landesstraße 262 und das vorhandene Gewerbegebiet in das Sondergebiet geleitet, so dass für die Wohngebiete der Stadt Wolgast auch künftig keine zusätzlichen Belastungen entstehen.

6.2 Verkehrs- und Mediienerschließung

Verkehrerserschließung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 ist über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Landesstraße 262 (Greifswalder Straße) direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Auf der Ostseite des Bebauungsplangebietes Nr. 8 ist über die Karriner Straße eine Anbindung an den Ortsteil Tannenkamp gegeben.

Das Planänderungsgebiet befindet sich östlich des Freester Weges.

Die vorhandenen Grundstückszu- und Abfahrten des Hagebaumarktes bleiben erhalten. Die beiden Zu- und Abfahrten des REPO-Marktes werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept örtlich angepasst.

Die Zu- und Abfahrten sind hinsichtlich Breite und Radien auch nach Umsetzung der aktuellen Planungen für die Aufnahme des Pkw- und Lkw-Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Zusätzliche Zu- und Abfahrten sind nicht geplant.

Zur inneren Erschließung des Planänderungsgebietes werden die Verkehrsflächen teilweise neu geordnet.

Für die Anlieferungszone sind die vorgeschriebenen Abmaße, Umfahrten und Schleppkurven zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die geplanten Verkehrsflächen so auszubilden, dass für die Feuerwehr im Brandfall die Zugänglichkeit zu allen Grundstücksteilen gewährleistet ist.

Für das Umfeld des Hagebau- Marktes sind Bereiche der Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der Markterweiterung anzupassen.

Im Bereich des Ersatzneubaus REPO- Markt sind die Stellplatzanlagen neu anzulegen.

Flächen für behindertengerechte Stellplätze, Stellplätze für Motorräder sowie Bereiche zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Wolgast hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Stadtgebiet erstreckt und für die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen gilt.

In den Punkten 3 und 9 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist die Mindestzahl der Stellplätze in Bezug auf die Verkaufsnutzfläche (Punkt 3) bzw. die Nutzfläche (Punkt 9) festgelegt.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung sind auf das Plangebiet anzuwenden.

Insgesamt werden im Planänderungsgebiet mindestens 355 Stellplätze ausgewiesen.

Medienschließung

- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Bestandsbebauung ist an das zentrale Ortsnetz Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser angeschlossen.

Erweiterungen bzw. Änderungen der Hausanschlüsse sind insbesondere auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung und der Abwassersatzung rechtzeitig mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast abzustimmen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, Sachgebiet Wasserwirtschaft:

(Gesamtstellungnahme vom 16.08.2018/14.09.2018 zur Planungsanzeige)

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

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

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. (A)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist dem zuständigen Zweckverband zu überlassen.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen und neu zu errichtenden Verkehrs- und Wegeflächen (gilt als belastetes Niederschlagswasser) ist über eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung zu führen und anschließend dem zuständigen Zweckverband zu überlassen.“

- Löschwasserbereitstellung

Südlich des Planänderungsgebietes ist auf dem Flurstück 37/4 ein Regenrückhaltebecken vorhanden, welches auch als Löschwasserentnahmestelle fungiert. Zu diesem Zweck wurde im Randbereich des Beckens ein Entnahmeschacht für die Feuerwehr installiert.

Die Planvorhaben im Geltungsbereich der 5. Änderung liegen in einem Abstand unter 300 m zu dem Entnahmeschacht, so dass davon ausgegangen wird, dass dieser für die Löschwasserbereitstellung ausreichend ist.

Die Feuerwehr Wolgast wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert.

Grundsätzlich sind durch den Vorhabenträger alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes einzuhalten. Dazu zählen die baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzvorkehrungen.

Insbesondere sind die Vorschriften der Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (Verkaufsstättenverordnung - VkVO M-V) einzuhalten.

- **Elektroenergieversorgung, Gasversorgung und Telekommunikation**

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, sind die notwendigen Medien bereits vorhanden.

Der Bauherr hat sich rechtzeitig vor Baubeginn in den Anlagenbestand einweisen zu lassen.

Für Erweiterungen bzw. Änderungen der Hausanschlüsse sind Erschließungsvereinbarungen mit den Versorgern abzuschließen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen angehört.

7. Nachrichtliche Hinweise

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 16.08.2018/14.09.2018 zur Planungsanzeige)

- **Amt für Bau und Naturschutz, Sachbereich Tiefbau**

„Die Kreisstraßen und Radwege des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrlenkung nicht zu.

Grundsätzlich bestehen unsererseits zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Poppelberg“ der Stadt Wolgast keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.“

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

Wolgast im Februar 2019

Der Bürgermeister