

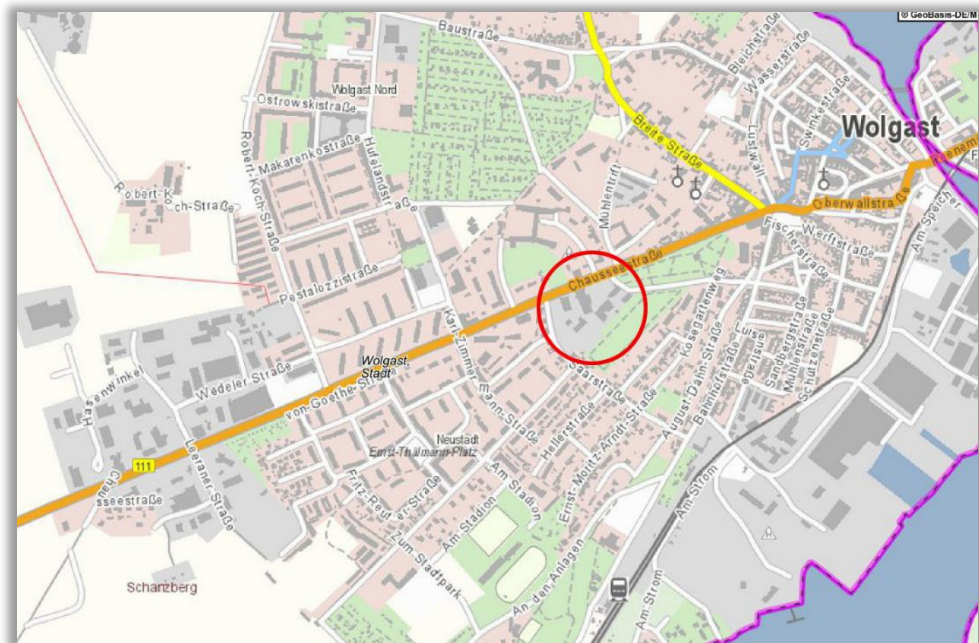
STADT WOLGAST

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

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

PLANBEGRÜNDUNG

Stand: ENTWURF 12/2017



HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE

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

Inhalt	Planbegründung 12/2017 Stand : Entwurf	Seite
<hr/>		
1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Beschreibung des Bestandes	4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Lage im Raum	7
2.2	Stadträumliche Einbindung	8
2.3	Bestandsbebauung und Nutzung	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	13
2.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
2.8	Sonstiges	17
3.	Planungsbindungen	18
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
3.2	Planverfahren	18
3.3	Landes- und Regionalplanung	18
3.4	Flächennutzungsplanung	20
3.5	Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast	22
3.6	Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse	22
3.7	Immissionsschutz	24
3.8	Sonstige Planungsvorgaben	26
4.	Planungskonzept	27
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	27
4.2	Ansiedlungskonzeption Einzelhandel	29
4.3	Städtebauliche Grunddaten	30
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	30
5.1	Nutzung der Grundstücke	30
5.1.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO	30
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl	32
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung: Baumassenzahl	32
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse	33
5.3	Bauweise	33
5.4	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	33
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	33
5.6	Private Verkehrsflächen	35
5.7	Grünflächen	36
6.	Auswirkungen der Planung	36
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	36
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	36
6.3	Verkehr	36
6.4	Immissionen	37
6.5	Ver- und Entsorgung	38
6.6	Natur, Landschaft, Umwelt	38
6.7	Kosten und Finanzierung	39

7.	Verfahren	40
8.	Rechtsgrundlagen	41
<hr/>		
Anlagen:	1. Umweltbericht	ff
	2. Artenschutzfachbeitrag	ff

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

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wolgast und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von der Saarstraße,
- im Norden von der Chausseestraße, Ortsdurchfahrt der B 111,
- im Osten von der Feldstraße,
- im Süden vom städtischen Friedhof.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 Hektar.
Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 16,97m DHHN und 21,05 m DHHN.

Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 erfasst:

Gemarkung Wolgast, Flur 10, Flurstücke:

1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 2/1, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/5, 7/7, 7/9, 7/10, 7/12, 7/13, 7/14, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 29 und 92.

1.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wolgast und ist seit jeher Bestandteil des bebauten Ortszusammenhangs. Die Fläche wird an drei Seiten von bestehenden innerstädtischen Erschließungsstraße (Saarstraße und Feldstraße) und Hauptverkehrsstraßen (Ortsdurchfahrt der B 111 Chausseestraße) flankiert. Die Fläche wird durch verschiedene Handelseinrichtungen genutzt, die sich um eine großflächig ausgedehnte Stellplatzanlage gruppiert. Der Parkplatz verfügt über eine Zu- und Abfahrt unmittelbar auf die Chausseestraße. Daneben gibt es je eine Zufahrtsmöglichkeit von der Saarstraße und von der Feldstraße.

Im Westen in Richtung Saarstraße befand sich ehemals ein Gewerbe- oder Industriebetrieb, dessen bauliche Anlagen teilweise beseitigt wurden. Hier befindet sich seither eine Brachfläche mit Resten der Altbebauung.

Im Osten des Plangebietes an der Feldstraße befinden sich zwei Werkstattgebäude, die nur noch teilweise genutzt werden. Das Gelände ist bis auf die angesprochene Brachfläche großflächig versiegelt. Sie weist nur Rudimente von Vegetation auf. Nur vereinzelt finden sich Laubbäume auf dem Gelände, die sämtlich keine Besonderheiten darstellen.

Über den Zustand des Untergrundes gibt die im Jahre 2009 zumindest für die Fläche des SO1-Gebietes durchgeführte Altlastenuntersuchung Auskunft. Darin kommt es zu folgenden Ergebnissen:

„Die unter der Grundmoräne des Mecklenburger bzw. Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung anstehenden Sande bilden den ersten Grundwasserleiter. Das Grundwasser dieses Grundwasserleiters fließt in östlicher bis südöstlicher Richtung zum Peenestrom, der den Vorfluter bildet. Das Untersuchungsgebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden ausschließlich Bodenuntersuchungen durchgeführt. Alle laboranalytischen Untersuchungen wurden von der Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH, ein akkreditiertes Labor, realisiert.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen dargestellt und bewertet:

Am 18.09.2009 erfolgte eine Begehung der Liegenschaft. Dabei wurde festgestellt, dass an der Oberfläche keine Hinweise für altlastenrelevante Bodenverunreinigungen gegeben sind, da einerseits infolge des Gebäudeabbruchs und der Beräumung der oberflächennahe Boden aufgefüllt und intensiv durchbewegt wurde und andererseits sich mittlerweile weitflächig ein dichter Krautbewuchs eingestellt hat. Aus diesem Grunde wurden die Untersuchungspunkte so ausgewählt, dass potentiell mögliche Schadstoffverunreinigungen bestmöglich erfasst werden, d.h. es wurden 5 Ansatzpunkte für Rammkernsondierungen auf solchen Flächen festgelegt, wo ein potentieller Schadstoffeintrag in den Untergrund am wahrscheinlichsten war.

Da in den Bodenprofilen der Rammkernsondierungen organoleptisch keine Auffälligkeiten festgestellt werden konnten, die auf mögliche Bodenverunreinigungen hinweisen, wurde aus allen Rammkernsondierungen jeweils nur eine Bodenprobe zur Beweissicherung so ausgewählt.

Aus den Untersuchungsergebnissen wird ersichtlich, dass in den untersuchten Bodenproben keine Hinweise auf Mineralölkontaminationen gefunden werden konnten.

Alle ermittelten MKW-Konzentrationen liegen unterhalb der Nachweisgrenze.

Handlungsgrundlage zur Bewertung von Bodenverunreinigungen sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen konnten im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Kontaminationen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) gefunden werden.

Aufgrund fehlender Hinweise auf Bodenkontaminationen der untersuchten Liegenschaft ist somit eine Diskussion von potentiellen Wirkungspfaden gem. BBodSchG nicht relevant.

Es konnten mit den durchgeführten Untersuchungen keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 BBodSchG festgestellt werden. Es wurden auch keine Anhaltspunkte für Bodenkontaminationen mit nicht untersuchten Schadstoffen gefunden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass lokal in den anthropogenen Auffüllungen Abfälle enthalten sind, die im Falle von Erdarbeiten eine Entsorgung des nicht verwertbaren Bodenaushubs bedingen. Eine Gefährdung geht von diesen Abfällen nicht aus.

Ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.“

Für das SO₂-Gebiet liegt eine vergleichbare Untersuchung nicht vor. Es gibt jedoch keinen Hinweis darauf, dass es sich unmittelbar an das Untersuchungsgebiet anschließenden Gelände in Bezug auf die Altlastenfrage um grundsätzlich andere Bodenverhältnisse handeln könnte.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, an dem Standort verschiedene vorhandene Einzelhandelseinrichtungen durch neue Märkte zu ersetzen. Die Neuplanung übersteigt das Angebot an Verkaufsflächen, das bisher bereits am Standort präsent ist. Insbesondere der geplante LIDL-Markt als Lebensmittel-Discount-Markt sowie der geplante REWE-Markt als Lebensmittel-Vollsortimenter übersteigen deutlich die Grenze von 800 Quadratmeter Verkaufsfläche (qm VK), die noch auf der Grundlage des gegenwärtig herrschenden Baurechts, Mischgebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, zugelassen werden könnte. Die beiden genannten Märkte müssen eindeutig als großflächige Einzelhandelsbetriebe angesprochen werden. Als solche sind sie nur in Kerngebieten gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Da es sich im vorliegenden Fall beim Standort nicht um ein Kerngebiet handelt, kommt nur die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes in Betracht. Um ein Sondergebiet festsetzen zu können, ist es daher von vorneherein unumgänglich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Daneben gibt es eine Reihe weiterer triftiger Gründe. So ist es dringend geboten, diesen Bereich des Wolgaster Stadtraums einer besseren städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Das äußere Erscheinungsbild des Geländes an der Haupteinfallstraße ins Zentrum der Stadt ist stark verbesserungsbedürftig. Die bestehenden baulichen Anlagen sind zum Teil marode, zum Teil bereits abgerissen und haben unmotiviert Lücken im Stadtbild hinterlassen.

Die Fragen der Verkehrserschließung, Verkehrsführung und Verkehrslenkung bedürfen einer grundsätzlichen Klärung.

Fragen des Schallimmissionsschutzes durch die Ausweitung des Einzelhandels und dessen Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung müssen in gleichem Zuge beantwortet werden.

Nicht zuletzt auch die Frage der Sortimentsausrichtung des Einzelhandels, die Verträglichkeit des hiesigen Standortes mit der Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt und die raumordnerische und regionalplanerische Akzeptanz sind wichtige Planungsparameter, die es im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zu klären gilt.

2. AUSGANGSSITUATION

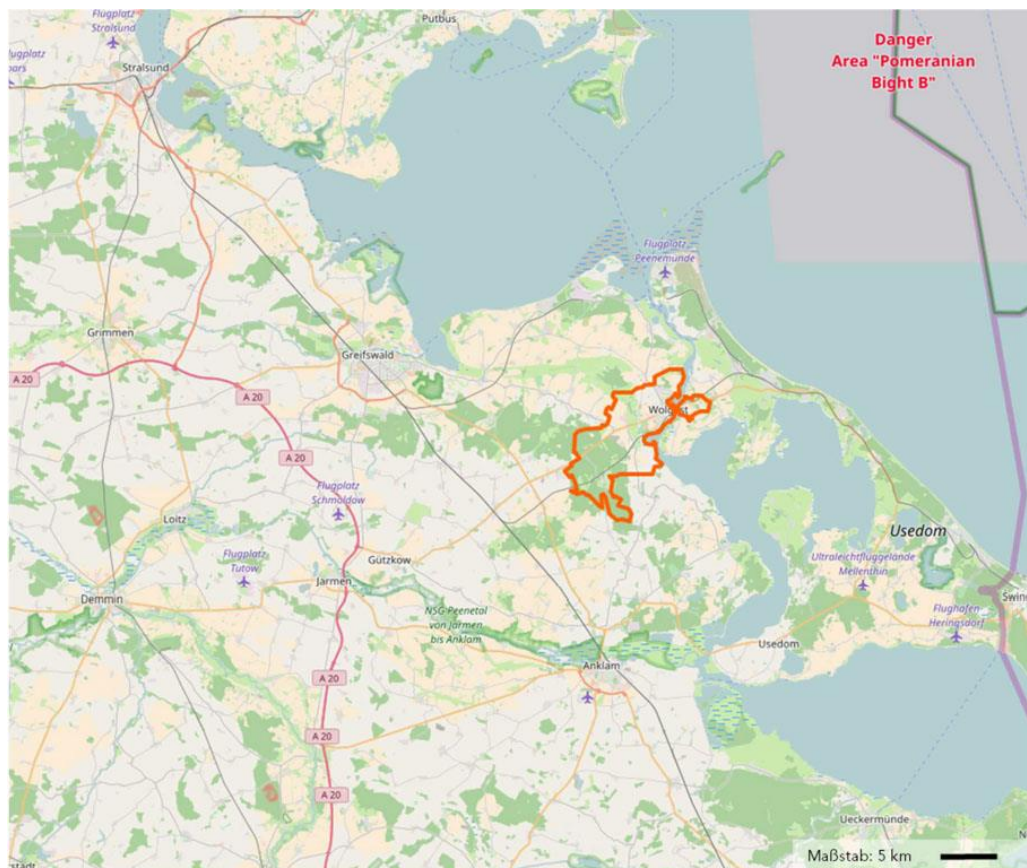
2.1 Lage im Raum

Die Stadt Wolgast liegt im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Greifswald, trägt aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums und ist dem Versorgungsbereich des Oberzentrums Greifswald / Stralsund zugeordnet. Die Stadt ist mit ihrem Schwerpunkt der Insel Usedom unmittelbar vorgelagert und stellt mit der im Stadtgebiet gelegenen Peenebrücke eines der Tore zur Insel dar.

Wolgast hat mit Stand vom 01.01.2016 ca. 12.300 Einwohner, die sich auf vier Stadtteile der Kernstadt (Innenstadt, Wolgast-Nord, Wolgast-Süd und Tannenkaamp) sowie drei peripher gelegene Ortsteile (Buddenhagen, Hohendorf und Mahlzow) verteilen.

Die Kernstadt weist eine relativ geschlossene Siedlungsstruktur auf. Der Stadtkern mit der Altstadt befindet sich in etwa zwischen dem Platz der Jugend im Südwesten und der Schloss-Insel im Nordosten.

Das Plangebiet liegt vom Stadtkern (hier Platz der Jugend bis zur Einmündung der Feldstraße in die Chausseestraße) nur ca. 300 m entfernt.



2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Wolgast „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums Wolgast und ist umgeben von vielfältiger urbaner Bebauung sowie unterschiedlich stark verdichteten Wohnsiedlungsbereichen.

Der folgende Lageplan verdeutlicht den stadträumlichen Zusammenhang.



Nördlich der Chausseestraße, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das Kreiskrankenhaus Wolgast. In Richtung Westen schließt sich von hier Geschosswohnungsbau an.

Südlich ans Plangebiet schließt unmittelbar der städtische Friedhof an, der wiederum überwiegend von Einfamilienhausbebauung umgeben ist.

Das Stadtzentrum mit der Altstadt befindet sich in wenigen hundert Metern Entfernung in Richtung Osten, der Chausseestraße B 111 folgend.

2.3 Bestandsbebauung und Nutzung

Am Standort Chausseestraße, innerhalb des Plangebietes befinden sich 7 Einzelhandelsbetriebe, außerhalb nördlich der B 111 weitere 3 Betriebe, diese summieren sich damit auf insgesamt 10 Einzelhandelsanbieter.

Das Angebotsspektrum umfasst vor allem nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen wie Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung sowie Elektronik und Multimedia.

Der Standort hat durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Krankenhaus, Friedhof) nur eine relativ begrenzte direkte Auswirkung auf benachbarte Wohngebiete (Lärmemissionen, Fahrzeugverkehr). Der Handel ist hier vor allem auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen kommen.

Neben den derzeit bereits dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden baulichen Anlagen finden sich noch weitere Gebäude, die wie das Werkstattgebäude an der Feldstraße oder die Reste der ehemaligen Industriebetriebe nahe der Saarstraße in dieser Form nicht dauerhaft Bestand haben werden. Zukünftig soll das Gesamtgelände nahezu vollständig als Handelsstandort dienen.

Die derzeit im Plangebiet bereits vorhandene Verkaufsfläche, einschließlich Imbiss-Gaststätte und bereits rechtsgültigem Bauvorbescheid für einen Lebensmitteldiscountmarkt beläuft sich in der Summe auf 3.817 qm VK.

2.4 Erschließung

Die innere wie äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene und voll funktionsfähig ausgebaute Gemeindestraßen bzw. im Fall der Chausseestraße durch die Ortsdurchfahrt der klassifizierten Bundesstraße B 111, die das Stadtgebiet Wolgast von Westen aus Richtung Greifswald nach Osten in Richtung Zinnowitz / Insel Usedom durchquert. Gleichzeitig stellt sie die Verbindung zum nahen Stadtzentrum her und bindet das Plangebiet an das gesamte örtliche, regionale und überregionale Straßennetz an. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A 20 befindet sich in ca. 25 Kilometer Entfernung.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Gemeindestraßen Saarstraße und Feldstraße. Beide münden auf die Chausseestraße. Sowohl der Lieferverkehr als auch der Kundenverkehr findet in erster Linie über die beiden Gemeindestraßen statt. Zum zentralen Kundenparkplatz besteht bereits seit jeher eine Direktzufahrt von der Chausseestraße. Diese soll auch zukünftig erhalten werden. Es soll also keine grundsätzliche Veränderung der Erschließungssituation erfolgen. Lediglich Anpassungen der Einmündungssituationen der Saarstraße und der Feldstraße auf die Bundesstraße sollen, wenn erforderlich, vorgenommen werden.

Für den Einsatz der Feuerwehr stehen auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“, auch in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bestandsleitungen und notwendige Leitungsumverlegungen werden nach Bestandsvermessung in die Planzeichnung eingetragen. Im Übrigen werden die

2.5 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Stromversorger stellt die bedarfsgerechte Stromversorgung mit der im Plangebiet benötigten elektrischen Energie durch das vorhandene örtliche Stromversorgungsnetz sicher.

Der Leitungsbestand wird aufgenommen bzw. vom Versorgungsträger **E.DIS AG** mitgeteilt.

Die **E.DIS AG** hat in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2017 hierzu folgende Ausführungen gemacht:

„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unter Beachtung folgender Hinweise unsere Zustimmung.

Wir weisen darauf hin, dass sich unmittelbar im angezeigten räumlichen Geltungsbereich/Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den Detailplanungen, um mögliche Trassenmitbenutzungen und Umverlegungen prüfen zu können.

Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Voraussichtlich werden Umverlegungen erforderlich, wir erbitten einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung mit entstehenden Kosten erstellt und kalkuliert werden kann.

Das angezeigte Gebiet ist nach derzeitigem elektrischem Bedarf erschlossen, muss jedoch neu bewertet werden.“

-Gas

Der Gasversorger „Gasnetz Vorpommern“ gibt bekannt, dass er im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen die Gasanlagen in der Saarstraße sanieren will und weist begleitend auf folgendes hin:

1. Die Sicherheitsabstände zu Gasversorgungsleitungen sind einzuhalten.
Bei Parallelverlegung: 0,4 m, bei Kreuzungen: 0,2 m. Die Überdeckung der Leitungen darf nicht verändert werden.
2. Bei Näherungen unter 0,5 m zu den Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig.
3. Werden bei Erdarbeiten Gasleitungen beschädigt bzw. wird ausströmendes Gas bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unsere Betriebsstelle zu benachrichtigen (Standort Greifswald, Tel.: 03834/85405327).

-Trinkwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf und obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung über Anschlüsse an das in den angrenzenden Straßenräumen vorhandene Leitungsnetz mengen- und druckmäßig bedarfsgerecht -wie bisher bereits- sicher. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

- Löschwasser

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Der Zweckverband stellt die ausreichende Menge an Löschwasser über Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sicher. Aufgrund der Stellungnahme des Fachdienstes Öffentliche Sicherheit und Ordnung des Amtes am Peenestrom nach Befragen der örtlichen Feuerwehr reichen die drei Löschwasserhydranten in der näheren Umgebung des Plangebietes aus, um die Löschwasserversorgung des Gebietes zu sichern.

Es handelt sich dabei um folgende Hydranten:

Nr. 38 Chausseestraße – Saarstraße,
Nr. 157 Saarstraße – Heberleinstraße,
Nr. 159 Chausseestraße (Friedhofsmauer) - Feldstraße

- Abwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Stadt Wolgast mit Anschluss an die städtische Kläranlage. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Wolgast abgestimmt werden.

Der Sachbereich Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist in seinen Stellungnahmen regelmäßig auf Folgendes hin:

„ Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gem. der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWaG M-V anzuzeigen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Wolgast zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Begebenheiten zulassen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer oder ins Grundwasser geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.“

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung –Festland Wolgast weist auf Folgendes hin:

„Entgegen der Stellungnahme des Sachbereiches Wasserwirtschaft des Landkreises VG, nach der das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, verweisen wir auf die §§ 6 und 7 der Abwassersatzung, danach besteht für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers Anschluss- und Benutzungszwang. Gemäß § 8 Abwassersatzung kann auf Antrag des Anschlussberechtigten eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang durch den Zweckverband erteilt werden, wenn ein begründetes Interesse an einer privaten Beseitigung oder Verwertung des Niederschlagswassers besteht und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen. Ein begründetes Interesse liegt aber nicht vor, wenn die Beseitigung oder Verwertung des Niederschlagswassers lediglich der Gebührenersparnis dient.“

- Telekommunikation

Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

Die deutsche Telekom Technik GmbH weist regelmäßig auf Folgendes hin:
„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.“

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Stadt Wolgast üblichen Bedingungen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises .sowie durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden.

Der Sachbereich Abfallwirtschaft / Altlasten des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Straßen sind so zu gestalten, das ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“-BGV- D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendhammer, Wendkreis oder Wendeschleife aus-geführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV– VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.“

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) gibt darüber hinaus folgende Hinweise:

„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit seine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) vorhanden.

Während der Baumaßnahmen dennoch auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Alle Personen, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden

. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der § 9-12 BBodSchG und der BBodSchV vom 12. Juli 1999 in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs.5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Zur Beurteilung der Situation von Natur, Landschaft und Umwelt wurde das Plangebiet daher einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB unterzogen. Im Zuge dessen wurden Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden einem Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu der Erkenntnis, dass es durch das Planvorhaben allenfalls zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen wird. Auch Wechselwirkungen unter den Schutzgütern führen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bedarfsfall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 ausgeglichen.

In Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften wird folgendes ausgeführt:

Nach § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind, darunter streng geschützt gem. § 7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG
- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten,

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auch in Bezug auf den Artenschutz, hier den Schutz von schützenswerter Fauna und Flora im Plangebiet wurde deshalb der Standort untersucht. Auf Grundlage der Erfassung der Biotope kann dem Plangebiet nur eine unterdurchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen zugeschrieben werden. Dies rührt im Wesentlichen von der intensiven bereits vorhandenen Nutzung als Handelsstandort aber auch von der floralen Artenarmut der Brachfläche, die einem artenübergreifenden Austausch entgegensteht. Die Umsetzung der Planinhalte hat demzufolge keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund sind die Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), des Naturhaushaltes (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft und der Erholungswert im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs.7 BNatSchG.

Da in zwei Fällen artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt wurden, auf die unter Hinblick auf § 44 BNatSchG vermeidend eingegriffen werden muss, werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Plan eingestellt, um im ersten Fall (Fledermäuse) der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorbeugend entgegenzuwirken und im zweiten Fall (europäische Vogelarten) das Eintreten von Verbotstatbeständen von vorneherein zu vermeiden:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den Lebensräumen der gebäudebewohnenden Fledermausarten dürfen vorhandene Ziegelgebäude einschließlich der Schornsteine nur im Winterzeitraum vom 15. Oktober bis zum 15. März eines Jahres abgebrochen werden.

Außerdem wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1 im Bebauungsplan festgesetzt, die wie folgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2 der Begründung) konzipiert und erläutert wurde:

*„Maßnahme CEF 1 – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
Installation von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus. Der Quartierverlust kann durch ein rechtzeitiges Aufhängen von 4 Fledermauskästen des Typ FFAK-R des Herstellers Hasselfeldt oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller ausgeglichen werden (z.B. Strobel 120). Der Ort der Aufhängung ist mit einem Fledermauskundler abzustimmen. Es wird vorgeschlagen, die Installation vor dem Abrissbeginn zunächst an einem der benachbarten Gebäude vorzunehmen (soweit geeignet), um eine kontinuierliche ökologische Funktion zu gewährleisten. Später sollte die Integration in den geplanten Neubau erfolgen.“*

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den Lebensräumen der europäischen Vogelarten darf die Fällung und Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke nur in der brutfreien Zeit zwischen dem 30. September und dem 1. März eines Jahres stattfinden.

Außerdem wird die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 2 im Bebauungsplan festgesetzt, die wie folgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2 (alternativ Strobel

*„Maßnahme CEF 2 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
Installation von Ersatzquartieren für die Dohle. Der Quartierverlust kann durch ein rechtzeitiges Aufhängen von 8 Dohlen-Nisthöhlen vom Typ Schwegler Nr.29 oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller (optional auch Schwegler Raufußkauz- und Hohltaubenhöhle Nr.4 oder Strobel 512) ausgeglichen werden. Art und Ort der Aufhängung sind mit Fachleuten abzustimmen. Die Kästen müssen vor dem Abriss an Gebäuden oder Masten in der unmittelbaren Umgebung angebracht werden, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu gewährleisten.“*

Außerdem wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE 1 im Bebauungsplan festgesetzt, die wie folgt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2 der Begründung) konzipiert und erläutert wurde:

„Allgemeine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE 1

Installation von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.

Zur Wiederherstellung der durch den Abbruch verlorenen Funktionen soll in räumlicher bzw. funktioneller Nähe die Installation folgender Nisthilfen erfolgen:

- *4 Höhlen der Bauart Schwegler Mauersegler / Fledermaushaus 1 MF oder Mauersegler – WDV-Einbaukasten Typ 1A oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller zur Integration in Gebäude (z.B. Strobel 416, 420).*
- *4 Höhlen der Bauart Schwegler Höhle 2M (32) oder 2 GR (30x45) oder 3 SV (34) oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller zur Integration in Gebäude (z.B. Strobel 312).*
- *4 Halbhöhlen /Nischen-Kästen der Bauart Schwegler Typ 2H oder 2HW oder funktionell und qualitativ gleichwertige Modelle anderer Hersteller zur Montage an Bäumen oder zur Integration in Gebäude (alternativ z.B. Strobel 525).“*

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

a) Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:

„Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

b) Baudenkmalpflege

Nach § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.

Nördlich der Feldstraße befindet sich das in der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragene Baudenkmal „Alter Friedhof“ mit Einfriedungen und Gittertoren (Positionsnummer OVP 1717). Dieses ist gemäß § 2 Abs.1 DSchG M-V geschütztes Baudenkmal.

Die folgenden Hinweise sind im Zuge des Planverfahrens zu berücksichtigen:

1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Abs.1 DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.
3. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs.3 i. V. mit § 4 Abs.2 Nr.6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Des Weiteren befindet sich in räumlicher Nähe nordwestlich des Plangebietes ein weiteres Baudenkmal. Es handelt sich hierbei um das Wohngebäude (Villa) Chausseestraße 60.

2.8 Sonstiges

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Wolgast „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Es liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Wolgast und nimmt dementsprechend am Siedlungszusammenhang der Stadt teil.

3.2 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 16.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ nach Maßgabe der §§ 2 ff des Baugesetzbuches aufzustellen. Dementsprechend ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zuvor hatte die Stadtvertretung die Aufhebung des Beschlusses Nr. 37/04 vom 07.06.2004 über die seinerzeit beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr.13 „Sondergebiet Einzelhandel an der Chausseestraße“, der den gleichen Bereich berührt, aufgehoben und beschlossen, das Aufstellungsverfahren einzustellen.

3.3 Landes- und Regionalplanung

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern einzuholen sein. Die Planung geht vorläufig davon aus, dass die Landesplanungsbehörde das mit dem Bebauungsplan Nr. 30 verfolgte Konzept der städtebaulichen Entwicklung am Standort Chausseestraße mitträgt und die Vergrößerung der Angebotsfläche von bisher 3.479 qm VK auf zukünftig maximal 4.900 qm VK aus Gründen der Raumordnung und Regionalplanung akzeptiert.

In seiner Landesplanerischen Stellungnahme zum Vorentwurf hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Folgendes mitgeteilt:

„Ein Einzelhandelsgroßprojekt dieser Größe steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit der Funktion des Mittelzentrums Wolgast gemäß 4.3.2(2) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016). Der geplante Standort ist städtebaulich integriert. Die Größe der geplanten zentrenrelevanten Fachmarkttagglomeration geht über die Funktion eines Nahversorgungsstandortes hinaus. Derartige Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß 4.3.2(3) LEP 2016 nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ob der Standort mit der Nähe zur Innenstadt dazu geeignet ist, eine Funktion als Zentraler Versorgungsbereich zu übernehmen und gleichzeitig eine langfristige Sicherung von bestehenden Versorgungsfunktionen im Sinne 4.3.2(2) sowie (3)

LEP 2016 gewährleistet werden kann, kann von hier aus nicht abschließend beurteilt werden. Dazu bedarf es einer konzeptionellen Aussage auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes gemäß 4.3.2(5) LEP 2016.“

Die Stadt Wolgast hat zur Steuerung des Einzelhandels in ihrem Stadtgebiet ein Einzelhandelskonzept beauftragt. Es liegt zurzeit als Entwurf vor und ist noch nicht durch die Stadtvertretung beschlossen. Der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2016 steht jedoch noch im Jahre 2017 auf der Tagesordnung. Sollte das Konzept in der vorgelegten Entwurfsfassung beschlossen werden, dann besteht eine Grundlage für die entsprechende Bewertung des Einzelhandelsstandortes Chausseestraße. Das Einzelhandelskonzept weist den Vorhabenstandort als zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum (NVZ) Chausseestraße aus.

Die kommunale Bauleitplanung hat die Ziele und Grundsätze der landesplanerischen Vorgaben zu beachten und zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind die folgenden Zielvorgaben zu beachten:

Ziel 1:

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig“ (Konzentrationsgebot).

Die Stadt Wolgast ist gemäß Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt damit dieses Ziel.

Ziel 2:

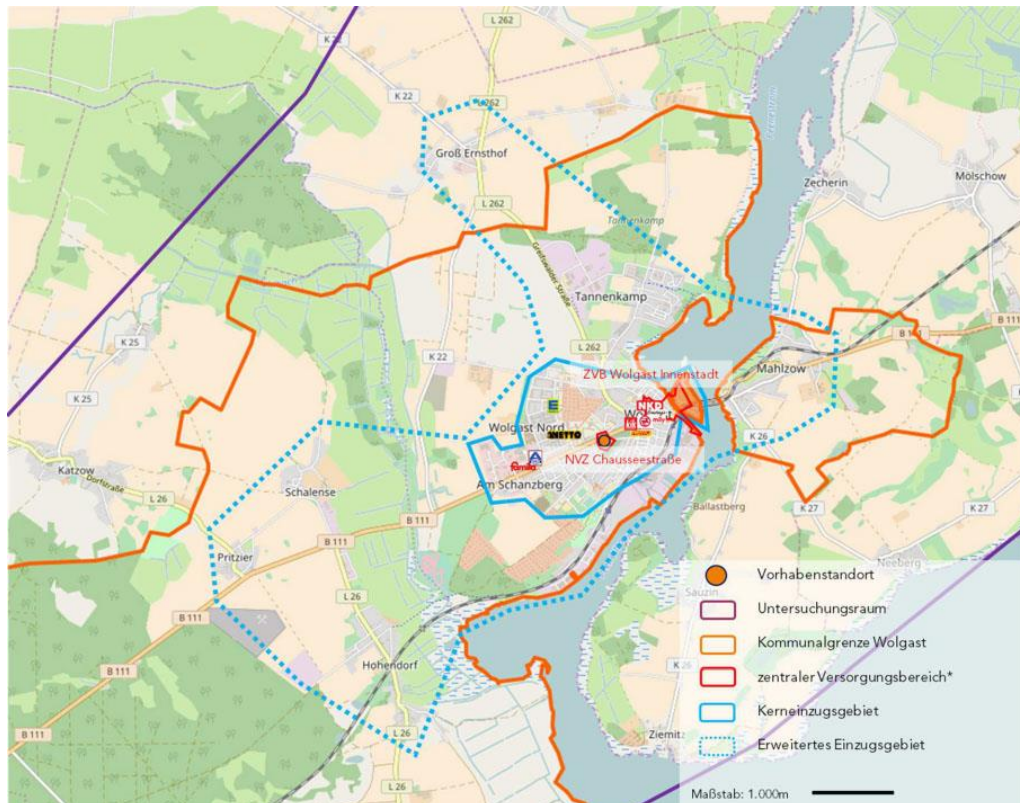
„Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (Kongruenzgebot).

Die Größe des Vorhabens in seiner Gesamtheit und seine Zusammensetzung entsprechen der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums und überschreiten nicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Wolgast. Das Vorhaben erfüllt somit die Intention des Zieles 2.

Ziel 3:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentralrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ (Integrationsgebot).

Das Planvorhaben verfügt über zentrenrelevante Kernsortimente gemäß „Wolgaster Sortimentsliste“. Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum (NVZ) Chausseestraße.



3.4 Flächennutzungsplanung

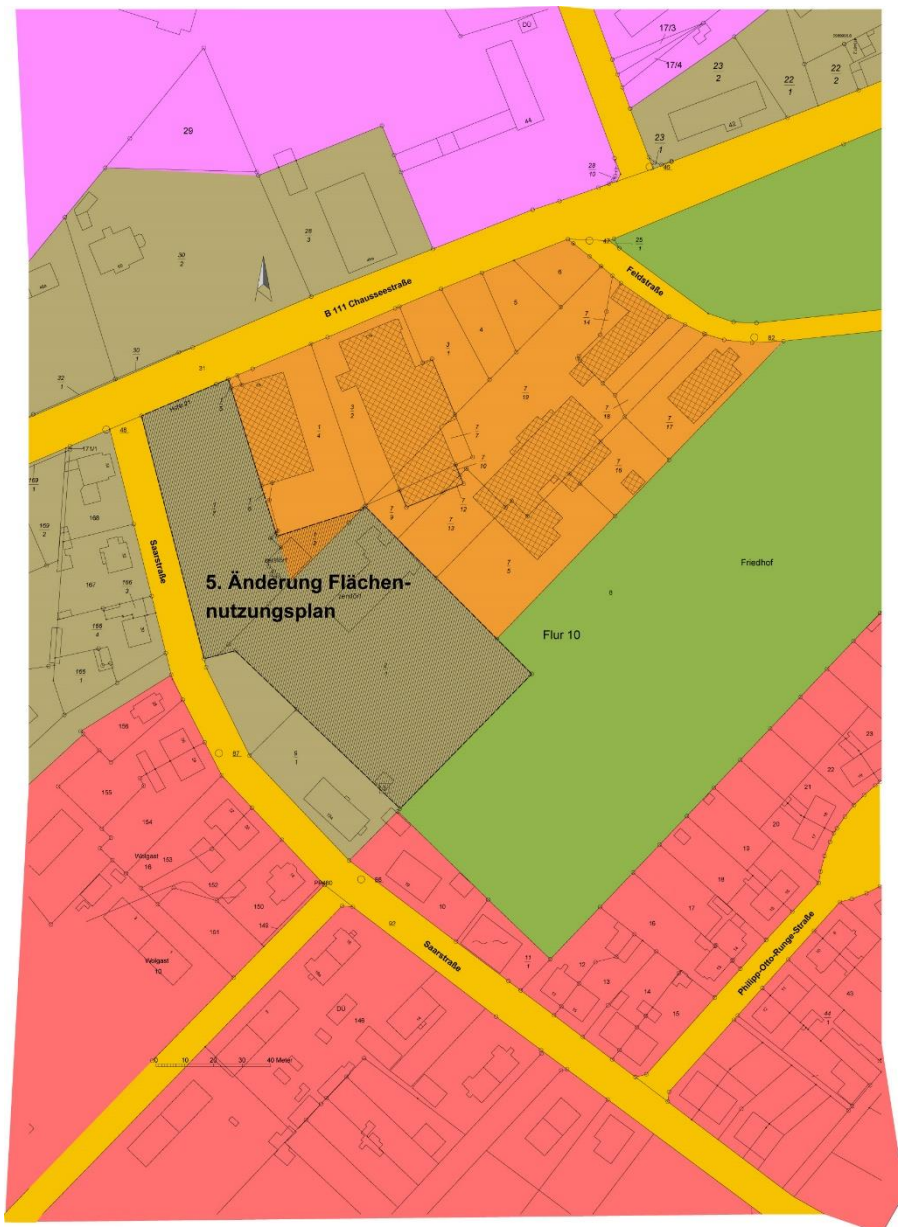
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Stadt Wolgast verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.07.2003. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 stellt der FNP in seiner Ursprungsform Gemischte Baufläche dar.

Mit Datum vom 21.11.2005 trat dann die 2.Änderung des FNP in Kraft, der den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 als sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel an der Chausseestraße (SO/EH5) darstellt. Von der Darstellung Sonderbaufläche nicht erfasst und daher weiterhin als Gemischte Baufläche dargestellt ist der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der westlich an der Saarstraße gelegen ist und eine Fläche von ca. 5.000 m² umfasst (vgl. Plangebiet, gesamt: 24.200 m²).

Um die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung der Stadt auch an dieser Stelle in Einklang zu bringen hat die Stadtvertretung der Stadt Wolgast in ihrer Sitzung am 03.05.2017 (Beschluss Nr. 01-B 2017-042) die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast beschlossen.

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den bisher als Mischgebiet dargestellten Teil des Planbereiches des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ zu ändern und als sonstiges Sondergebiet (Sonderbaufläche) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darzustellen. Die Nichtberücksichtigung dieser Restfläche im Zuge der 2. Änderung des FNP ist alleine dem Umstand geschuldet, dass seinerzeit die Fläche der Industriebrache für Ansiedlungsvorhaben nicht zur Verfügung

stand. Im Grunde stellt diese Fläche eine städtebaulich logische Abrundung des Einzelhandelsstandortes Chausseestraße zwischen Saar- und Feldstraße dar. Unten stehend ist der gegenwärtig gültige Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast im Bereich des Planvorhabens abgebildet. Deutlich zu erkennen ist die Industriebrache, die zusammen mit dem Wohnanwesen Saarstraße 19a als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Mit einer Schraffur belegt, ist der Geltungsbereich der beabsichtigten 5. Änderung des FNP zu erkennen.



3.5 Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast

Die Stadt Wolgast hat zur Steuerung des Einzelhandels in ihrem Stadtgebiet ein Einzelhandelskonzept beauftragt. Das Fachinstitut Junker+Kruse, Dortmund hat das vorliegende Einzelhandelskonzept 2016 erstellt. Es liegt zurzeit als Entwurf vor und ist noch nicht durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2016 steht jedoch noch im Jahre 2017 auf der Tagesordnung der Stadtvertretung. Sollte das Konzept in der vorgelegten Entwurfsfassung beschlossen werden, dann besteht eine Grundlage für die entsprechende Bewertung des Einzelhandelsstandortes Chausseestraße, der im folgenden Punkt 3.6 „Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse“ zum Ausdruck kommt.

Im Einzelhandelskonzept Wolgast 2016 wird neben dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ der Standort Chausseestraße als einer von drei Nahversorgungsstandorten genannt.

„Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Lebensmittelmarkt lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Wolgaster Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auswirken. Am Standort Chausseestraße sind verschiedene Veränderungen geplant. Diesbezüglich hat die Stadtvertretung Wolgast am 16.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.30 gefasst. Es liegen erste Planungen eines Vorhabenträgers vor, wonach bestehende Gebäude abgerissen werden sollen und neben einer Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters auch ein Vollsortimenter und diverse Fachmärkte angesiedelt werden sollen. Die landesplanerische wie städtebauliche Verträglichkeit i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO bzw. des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sowie die Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes zu untersuchen bzw. zu gewährleisten.“

In Bezug auf die Situation des Drogerie-Fachmarktes hat sich die Situation insofern seit 2016 verändert, als zwischenzeitlich die Schließung des Standortes Bahnhofstraße 5 in der jetzigen Nutzungszusammenstellung feststeht. Die Entscheidung des Drogeriemarkt-Betreibers zur Verlagerung an den Standort Chausseestraße ist demnach nicht durch die Planung induziert, sie wird demnach lediglich im Sinne der Bereitstellung eines möglichst nahe an der Innenstadt gelegenen Ersatzstandortes im Sinne einer Auffangmaßnahme nachvollzogen.

3.6 Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse

Begleitend zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Wolgast wurde eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Entwicklung eines Fachmarktzentrum in Wolgast südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und

Saarstraße durchgeführt. Ersteller des Fachgutachtens ist das Unternehmen Stadt+Handel, Dortmund. Hierin wird folgender Projektrahmen ausgeführt:

„In der Stadt Wolgast ist die städtebauliche Neuordnung eines Fachmarktzent-
rums an der Chausseestraße durch den Abriss der bestehenden Strukturen und
einem anschließenden Neubau geplant.

Projektiert ist dabei die Verkaufsflächenerweiterung des bereits am Standort be-
findlichen LIDL-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von aktuell 946
m² auf 1.500 m² GVKF (+ 554 m²). Zusätzlich sollen ein Lebensmittelvollsorti-
menter mit einer GVKF von 1.700 m² (zzgl. 100 m² Bäcker, inkl. Café-Bereich)
und ein Drogeriefachmarkt mit 800 m² GVKF am Standort angesiedelt werden.
Der bestehende Textilmarkt wird im Rahmen des Neubaus eine Erweiterung der
Verkaufsfläche von 591 m² auf 800 m² GVKF (+209 m²) erfahren. Des Weiteren
wird eine Verlagerung des Drogeriefachmarktes von der Chausseestraße 5 an
den Vorhabenstandort stattfinden. Im Zuge dessen wird eine Verkaufsflächener-
weiterung des Drogeriemarktes von aktuell 442 m² auf 800 m² GVKF (+358 m²)
erfolgen.

Bei den Bestandteilen des Planvorhabens handelt es sich somit um z.T. großflä-
chige Einzelhandelsbetriebe (>800 m² VKF / 1.200 m² BGF). In der Folge war zu
prüfen, ob gemäß „ 11 Abs.3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen
und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zu
den Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 gegeben ist.

Stadt+Handel wurde beauftragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und
städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und zu bewerten,
ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs.3 BauNVO
zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im Gutachten folgende
Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der
Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale
Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen:

- Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-
Vorpommern 2016.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt,
- Eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung,

Im Ergebnis kommen die Gutachter im Anschluss zu folgenden Erkenntnissen:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwick-
lungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte
Nahversorgung im Untersuchungsraum durch das Planvorhaben sind
nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischen Grundlagen:

- Das Planvorhaben ist –unter der Voraussetzung der Ausweisung eines
zentralen Versorgungsbereiches*) am Standort Chausseestraße und bei

entsprechender abwägender Würdigung der mit dem Planvorhaben einhergehenden Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes in einem kommunalen Einzelhandelskonzept- kongruent zum Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016.

) „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen –häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote- eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde –gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets- insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.....das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch zu verstehen, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung.....Dem Bereich muss die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen.....Hiervon ausgehend können als „zentrale Versorgungsbereiche“ angesehen werden: Innenstadtzentren, Nebenzentren, Grund- und Nahversorgungszentren.**“ (zitiert aus Einzelhandelskonzept 2016 Junker+Kruse S. 62–Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05)*

FAZIT:

Städtebaulich negative und landesplanerische wesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben –unter Beachtung der vorgenannten Voraussetzungen- als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs.3 BauNVO zu bewerten.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 30 der Stadt Wolgast sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant.

Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger eine Geräuschimmissionsprognose von einem Fachingenieurbüro erstellen lassen, um die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umgebung zu untersuchen.

Ausgehend von den geplanten Ansiedlungen in den beiden SO-Gebieten des Bebauungsplans sowie den beabsichtigten Abläufen und technischen Gebäudeausrüstungen hat der Gutachter die Gesamtsituation der zukünftigen Lärmquellen im Plangebiet erfasst und diese ermittelt.

Anschließend hat er insgesamt 18 Immissionsorte (IO) festgelegt. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich überwiegend an den Wohngebäuden entlang der Saarstraße. Außerdem wurden einige Immissionsorte an der Grenze des Geltungsbereiches zum Friedhof untersucht. Die Beurteilungspegel an den

Immissionsorten wurden für die vorhandenen ein- bis zwei-geschossigen Gebäude in 5 Meter Höhe über Gelände ermittelt, bei den Immissionsorten am Friedhof wurden diese in 1,80m Höhe über Gelände ermittelt.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

IO-Nr.	Lage	Einstufung	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Grenzwert [dB(A)]	
					tags	nachts
IO1	Saarstraße 34	WA	55	40	59	49
IO2	Saarstraße 32	WA	55	40	59	49
IO3	Saarstraße 30	WA	55	40	59	49
IO4	Saarstraße 28	WA	55	40	59	49
IO5	Saarstraße 24/26	WA	55	40	59	49
IO6	Saarstraße 20/22	WA	55	40	59	49
IO7	Saarstraße 18	WA	55	40	59	49
IO8	Saarstraße 19a	MI	60	45	64	54
IO9	Saarstraße 19a	MI	60	45	64	54
IO10	Saarstraße 19	WA	55	40	59	49
IO11	Saarstraße 19	WA	55	40	59	49
IO12	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO13	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO14	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO15	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO16	Friedhof	Friedhof	60*	-	55**	55**
IO17	Chausseestraße 60	MI	60	45	64	54
IO18	Chausseestr. 46a	MI	60	45	64	54

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschemissionen ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Richtwerte und Grenzwerte nach TA Lärm / 16. BImSchVO unterschreiten.

Der Gutachter hat sowohl in Bezug auf die Beurteilungspegel des Gewerbelärms als auch des Verkehrslärms durchweg Unterschreitungen festgestellt. In Bezug auf die Anlieferung des geplanten Marktes im SO1-Gebiet kann diese Unterschreitung allerdings nur erreicht werden, wenn entlang der Anlieferung eine Lärmschutzwand errichtet wird.

Aus diesem Grund werden im Plan der Standort und die Abmessungen einer Lärmschutzwand gemäß Vorschlag des Gutachters zeichnerisch und textlich festgesetzt und zwar wie folgt:

Textliche Festsetzung zum Lärmschutz auf der Grundlage des § 9 (1) 24 BauGB:

„Westlich der Ladezone des geplanten Einzelhandelsbetriebes im SO1-Gebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die die folgenden schalltechnischen Eigenschaften aufweisen muss:

- Höhe über Gelände: 4,00m
- Schalldämm-Maß und Schallabsorption nach ZTV-LSW-06:
 $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25 \text{ dB}$, beidseitig $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 8 \text{ dB}$

Unter der vorgenannten Voraussetzung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Die von den im Geltungsbereich des B-Planes Nr.20 vorgesehenen Märkten in zwei Sondergebieten und den zugehörigen Pkw-Stellplätzen ausgehenden Geräuschemissionen wurden nach den einschlägigen Regelwerken untersucht. Dabei wurde für das SO1-Gebiet ein geplanter LIDL-Markt zugrunde gelegt. Für die im SO2-Gebiet vorgesehenen Märkte liegen noch keine konkreten Planungen vor. Für das SO2-Gebiet wurden in Analogie zum SO1-Gebiet worst-case-Annahmen angesetzt.“

Der Lieferverkehr findet nur im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr statt. Nachts ist kein Lieferverkehr vorgesehen. Dies wäre aus schalltechnischer Sicht auch nicht möglich und sollte bei der Genehmigung der Einzelvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes untersagt werden.

Für die Einkaufswagen sind lärmarme Ausführungen mit Kunststoff-Körben und -Laufrädern zu verwenden.

Westlich der Ladezone des Marktes im SO1-Gebiet ist eine 4,00 Meter hohe, beidseitig absorbierende Lärmschutzwand erforderlich. DIESE Lärmschutzwand ist im B-Plan festzusetzen (Schalldämm-Maß und Schallabsorption nach ZTV-LSW-06: $\Delta LA_{R,Str.} \geq 25$ dB, beidseitig $\Delta LA_{R,Str.} \geq 8$ dB).

Unter diesen Voraussetzungen werden in der Umgebung des Vorhabens von den aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr.30 der Stadt Wolgast verursachten Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen keine schalltechnischen Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen ohne bodenrechtliche Relevanz können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Übrigen haben die Marktbetreiber im eigenen Interesse und in eigener Verantwortung für die Einhaltung dieser schallschutztechnischen Vorgaben Sorge zu tragen.

- Die Belieferung der Einzelhandelsbetriebe darf nicht in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr stattfinden.
- Als Einkaufswagen sind nur lärmarme Ausführungen mit Kunststoff-Körben und Kunststoff-Laufrädern zu verwenden.

3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Die Stadt Wolgast verfügt über eine Stellplatzsatzung, die das gesamte Stadtgebiet umfasst und die auch eine diesbezügliche Planungsvorgabe für den Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellt.

In Anlage 1 der Satzung sind Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vorgegeben. Darin werden unter Ziffer 3.1 für Läden und Geschäftshäuser eine Richtzahl von 1 Stp. je 40 m² Verkaufsfläche und unter Ziffer 3.2 für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel eine Richtzahl von 1 Stp. je 15 m² Verkaufsfläche angegeben.

Das Plangebiet wird sowohl großflächigen Einzelhandel als auch Läden unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF) beinhalten.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet ordnet sich der Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast unter.

Bezogen auf die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ergibt sich bei Vollausbau daraus der folgende Stellplatzbedarf:

1.600 m ² VKF Läden (bis 800 m ² VKF)	: 40 =	40 Stellplätze
<u>3.300 m² VKF großflächiger Einzelhandel</u>	<u>: 15 =</u>	<u>220 Stellplätze</u>
Gesamtbedarf	=	260 Stellplätze

Die Anzahl von 260 Stellplätzen muss im Bereich der beiden Sondergebiete des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind sowohl in der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans zulässig.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Hauptanliegen des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Handelsstandortes Chausseestraße, einhergehend mit der Ausweitung des Handelsangebotes sowie der verkehrstechnischen wie gestalterischen Verbesserung der stadträumlichen Situation.

Der bauliche Bestand des Plangebietes gibt ein ungeordnetes städtebauliches Erscheinungsbild ab. Hier befinden sich Reste alter gewerblich-industrieller Anlagen, leerstehende Verkaufseinrichtungen und unterschiedlich gut gepflegte Handels-, Werkstatt- und Imbissgenutzte Gebäude, die sich um eine großflächige Stellplatzanlage gruppieren.

Die Gebäude sind teilweise abgängig, teilweise in verbesserungsbedürftigem Zustand.

Die Verkehrssituation auf dem Grundstück ist zum Teil ungeklärt.

Lärmschutzmaßnahmen irgendwelcher Art existieren nicht.

Insbesondere gestalterisch und von der Zuordnung der Nutzungen zueinander besteht klarer Handlungsbedarf, um die Abläufe auf dem Grundstück zu verbessern und vor allem eine Verbesserung des Stadtbildes herbeizuführen.

Teilweise befinden sich im Plangebiet noch unbebaute Bereiche, insbesondere in Richtung der Saarstraße. Die naturräumliche Situation des Gesamtgebietes wurde im Rahmen der Umweltprüfung einer intensiven Analyse unterzogen und im Umweltbericht dokumentiert. Gleichzeitig wird die Frage des Artenschutzes untersucht und den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes folgend abgearbeitet. Insbesondere der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden als erster Schritt von den am Planverfahren zu beteiligenden Behörden zu beantworten sein. .

Die Neuplanung sieht die folgenden Handelseinrichtungen vor, die sich in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung wie folgt darstellen:

Bestand:	LIDL:	946 m ² Verkaufsfläche
	Bäcker:	51 m ² VK
	Getränke:	350 m ² VK
	Textil:	591 m ² VK
	Moin-Moin:	550 m ² VK
	Computerladen:	65 m ² VK
	Vorbescheid Discounter:	800 m ² VK
	Summe:	3.353 m² VK
	Außerdem: Werkstatt und Imbiss =	380 m ²

Planung:	Lebensmittel-Discounter:	1.500 m ² VK
	Lebensmittel-Vollsortimenter:	1.800 m ² VK
	Textil-Fachmarkt:	800 m ² VK
	Drogerie-Fachmarkt:	800 m ² VK
	Summe:	4.900 m² VK

Die Verkehrssituation auf dem Gelände des Plangebietes wird grundlegend neu geordnet. Es ist vorgesehen, dass lediglich eine Gesamtzufahrt für die gemeinsam konzipierte Stellplatzanlage von der Saarstraße angelegt wird. Darüber hinaus kann an der Stelle der bisherigen Zufahrt zu dem ehemaligen Moin-Moin-Markt eine eingeschränkte (nur Rechtsabbieger) zweite Zufahrt auf das Gelände angelegt werden. Dies spiegelt im Wesentlichen die Situation wider, wie sie bereits bislang existiert. Was sich ändern wird ist die Zufahrt über die Feldstraße. Diese ist bislang möglich. Für die Neuansiedlungen wird in Zukunft jedoch keine Zufahrtsmöglichkeit für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen des Plangebietes über den Knoten Chausseestraße/Feldstraße erfolgen können.

Die gemeinsame Stellplatzanlage wird durch Grünbereiche und Baumpflanzungen strukturiert und aufgelockert. Insgesamt werden 260 Pkw-Stellplätze geschaffen.

Auf der Grundlage des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens werden auch die zulässigen Arten von Einzelhandelsbetrieben und deren jeweilige Maximalgröße an Verkaufsfläche festgesetzt. Hierzu unterscheidet der Bebauungsplan zwei Sondergebiete:

Das SO1-Gebiet umfasst das Grundstück des geplanten Lebensmitteldiscounters und setzt die hier zulässige Art der baulichen Nutzung fest.

Das SO2-Gebiet umfasst das gesamte übrige Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und regelt hier die Zulässigkeit der Betriebe:

- Lebensmittel-Vollsortimenter
- Textil-Fachmarkt
- Drogeriefachmarkt

Mit der Durchführung der Planung ist das Ziel verbunden, neben der Verbesserung der städtebaulichen Ordnung am Standort auch eine Verbesserung der Stadtgestalt zu bewirken. Die neuen Marktgebäude legen besonderen Wert auch auf den visuellen äußeren Eindruck.

Das Gesamtensemble wird von einem Grünkonzept eingerahmt, wodurch die städtebauliche Integration in den Siedlungszusammenhang unterstrichen werden soll.

Darüber hinaus werden die neuen Märkte umweltbewusster. Mehr Tageslicht, Brauchwasserrückgewinnung, Fotovoltaik, vermehrt Holz als Baustoff sind Themen, die die Marktbetreiber in ihren neuen Märkten verstärkt umsetzen. Daneben werden sie durchweg kundenfreundlicher. Breitere Gänge, niedrigere Regale, barrierefreie Zugänge, Tageslicht-durchflutete Räume sind zum Regelfall geworden.

4.2 Ansiedlungskonzeption Einzelhandel

Der Lageplan zeigt in einer Vorentwurfsvariante, wie die Zuordnung der beiden geplanten Märkte zueinander erfolgen kann. Die zentral angelegte Stellplatzanlage wird von beiden Märkten gemeinsam genutzt und erhält neben der vorgesehenen Hauptzufahrt von der Gemeindestraße Saarstraße eine zweite Zu- und Abfahrt unmittelbar von und auf die Chausseestraße. Diese zweite Anbindung akzeptiert der Landstraßenbaulastträger, wenn der Zu- und Ausfahrtbereich in besonderer Weise gestaltet wird (Dreiecksinsel als Fahrbahnteiler) und wenn an dieser Stelle ausschließlich Rechtsabbiegevorgänge (rechts rein / rechts raus) zugelassen werden.

Aufgrund der schwierigen Verkehrssituation im Bereich der Einmündung der Feldstraße auf die B 111 Chausseestraße, lehnt die Straßenbaubehörde die Erschließung der im SO2-Gebiet geplanten Märkte über diesen Knotenpunkt ab. Die gesamten Neuansiedlungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 sollen daher über die Zufahrt Saarstraße und in eingeschränkter Weise (nur Rechtsabbiegevorgänge) über die Direktanbindung auf die Chausseestraße erfolgen (siehe auch Punkt 5.5 der Planbegründung).



4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	24.028 qm

davon : Nettobauland SO1 :	10.343 qm
Nettobauland SO2:	11.815 qm
Überbaubare Grundstücksfläche:	9.522 qm
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche:	12.647 qm
Öff. Verkehrsfläche :	1.859 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO

Zur Ansiedlung der beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen bedarf es der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs.3 BauNVO. Beide geplanten Märkte erfüllen mit ihrer geplanten Verkaufsfläche von 1.500 m² (LIDL) bzw. 3.400 m² (1.800 m² Lebensmittelvollsortimenter + 800 m² Textil + 800 m² Drogerie) die Merkmale des großflächigen Einzelhandels, so dass sie nur in Kerngebieten oder in Sonstigen Sondergebieten zugelassen werden können. Im vorliegenden Fall trifft § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO zu. Darin heißt es, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sich nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Auswirkungen sind insbesondere:

- schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 BImSchG),
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung,
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Die vorgenannten Auswirkungen werden im Planungszusammenhang untersucht. Speziell zu den Fragen der Einzelhandelsstruktur und der städtischen Versorgungssituation wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben, die Grenzen für die Marktansiedlung definieren soll um diesbezügliche negative Auswirkungen für die Stadt Pasewalk insgesamt zu vermeiden.

Zur Bewertung des Gesamtvorhabens sind gemäß Gutachter vor allem die Verkaufsflächenanteile und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen relevant.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter zu Verkaufsflächendimensionierungen, die unter Berücksichtigung einer moderaten Vergrößerung sowie einer erhöhten Flächenproduktivität prognostizierte Umsatzvolumina ergeben. Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am derzeitigen Angebotsbestand und an der erhöhten Wettbewerbssituation im Wolgaster Stadtgebiet:

Auf der Grundlage der voranstehenden Analyse kommt der Gutachter letztlich zu folgendem Ergebnis:

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 11 Abs.3 BauNVO als Sonstige Sondergebiete wie folgt festgesetzt:

SO-1 Gebiet:

„Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: „Lebensmitteldiscounter“.

Im Sondergebiet SO-1 ist nur **ein** Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.500 m² zulässig:

SO-2 Gebiet:

„Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier Lebensmittelvollsortimenter sowie eines Textilfachmarktes und eines Drogeriefachmarktes.

Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmittelvollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.800 m² zulässig.

Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Textilmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² zulässig.

Im Sondergebiet SO-2 ist ein Betrieb der Ausrichtung „Drogeriefachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² zulässig.

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedientheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

5.2.1 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

In Sachen „Maß der baulichen Nutzung“ unterscheiden sich die beiden Sondergebiete nicht voneinander. In beiden Gebieten werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

-Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
-Grundflächenzahl:	0,8
-Baumassenzahl:	3,0

Mit Baugrenzen werden die Baufelder (überbaubare Grundstücksflächen) begrenzt, in denen die Gebäude errichtet werden dürfen.

Die Stellplätze werden nicht gesondert festgesetzt, sie können bei Bedarf nachrichtlich dargestellt werden. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind die Stellplätze allgemein zulässig.

Die Sondergebiete erhalten am Höchstmaß der Zulässigkeit orientierte Kennziffern für das jeweils zu vertretende Maß der baulichen Nutzung.

§ 17 der BauNVO sieht für Sondergebiete Höchstmaße vor. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Festsetzungen jeweils an den Obergrenzen des § 17 BauNVO angelehnt. Demzufolge werden in den beiden Sondergebieten SO-1 und SO-2 jeweils Grundflächenzahlen von 0,8 festgesetzt.

Zusätzlich wird folgendes geregelt:

„In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung der Grundflächenzahl von 0,8 einhalten zu müssen.“

Die beiden Einzelhandelsbetriebe benötigen zur Befriedigung des Kundenstellplatzbedarfes sowie für die Anlage der Anlieferungsbereiche außergewöhnlich große Flächenangebote. Um nicht mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in Konflikt zu geraten, wird vorsorglich die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO „...höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“ im Bereich der Sondergebiete aufgehoben. Insoweit wird von der Ermächtigung des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach im Bebauungsplan von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können. In diesem Fall kann die Einhaltung der Grenze von 0,8 bei der GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung: Baumassenzahl

Für den Bereich der Sondergebiete wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da es sich hier im Wesentlichen um eingeschossige Gebäude handelt. Zur Begrenzung der Kubaturen wird dafür auf das Instrument der Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO zurückgegriffen. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses ermittelt. Die Baumassenzahl wird sowohl im SO-1 Gebiet als auch im SO2 Gebiet mit 3,0 festgesetzt.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für beide Sondergebiete jeweils zwei Vollgeschosse als maximal zulässig fest. Die Festsetzung ermöglicht damit die konkret beabsichtigten beiden Marktgebäude, die beide lediglich ein Vollgeschoss aufweisen. Da jedoch die Möglichkeit offengehalten werden soll, ggfs. Funktionsräume wie, Personalräume, Büroräume, Schulungsräume, etc. auch in die zweite Ebene verlagern zu können, wird ein zweites Vollgeschoss als grundsätzlich zulässig festgesetzt.

5.3 Bauweise

Als Bauweise nach § 22 BauNVO wird „abweichende Bauweise festgesetzt. Für die beiden Sondergebiete muss gewährleistet sein, dass die Marktgebäude, obwohl Solitärgebäude gleichwohl jeweils Gebäudelängen von mehr als 50 Metern aufweisen können. Daher wird dies in Form einer abweichenden Bauweise definiert und festgesetzt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt in beiden Baugebieten die überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig fest. Damit soll eine möglichst flexible Gebäudeplatzierung ermöglicht und eine ökonomische Grundstücksausnutzung begünstigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durchgängig durch Baugrenzen gebildet. Für die Festsetzung von Baulinien besteht aufgrund von fehlenden besonderen raumgestalterischen Erfordernissen kein Anlass.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im vorliegenden Fall sollen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Einkaufswagensammelboxen und ähnliches bis max. 100m² Grundfläche errichtet werden, deren genaue Standorte noch nicht vorab feststehen. Diese sind sowohl mit dem Nutzungszweck als auch mit der Eigenart der Baugebiete vereinbar.

5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Zur eindeutigen Definition der Baugebiete sowie zur deutlichen Darlegung der Erschließungssituation des Plangebietes werden auch die angrenzenden gemeindlichen Erschließungsstraßen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es sind dies:

- die Saarstraße
- die Feldstraße

Das Straßenbauamt Neustrelitz, als Straßenbaulastträger der Bundesstraße 111 7 Chausseestraße unmittelbar beteiligt durch die Frage der Zufahrtsmöglichkeiten von der Bundesstraße ins Plangebiet gibt kommt in seiner Stellungnahme vom 18.08.2017 zu folgenden Ergebnissen und Bewertungen:

„...Zunächst ist grundsätzlich festzustellen, dass weder an der Anbindung der Feldstraße noch an der vorhandenen direkten Zufahrt der Chausseestraße auf der B 111 Linksabbiegestreifen vorhanden sind. Unter Berücksichtigung des insbesondere in den Ferienzeiten hohen Verkehrsaufkommens auf der B 111 in der Ortsdurchfahrt Wolgast als Zubringerstraße nach Usedom führt ein relevantes Aufkommen an Linksabbiegern an den beiden vorgenannten Anbindungen zu enormen Behinderungen des durchgehenden Verkehrs auf der Bundesstraße und daraus resultierend zu nicht hinnehmbaren Staubildungen. Demgegenüber verfügt der Knoten der B 111 mit der Saarstraße (bei km 2.002) im Bestand bereits über einen Linksabbiegestreifen mit etwa 18 m Aufstelllänge (3 Fahrzeuge), wodurch Rückstau infolge wartender Linksabbieger kaum auftritt.

Allerdings bestehen an diesem Knotenpunkt Leistungsfähigkeitsdefizite, wie eine Berechnung des SBA Neustrelitz auf der Grundlage einer Zählung aus dem Jahr 2016 zeigt. Diese Defizite der Leistungsfähigkeit beziehen sich dabei ausschließlich auf den Linkseinbieger auf die B 111 und treten auch lediglich in der Nachmittagsspitze auf. Für diesen Verkehrsstrom wird mit einer mittleren Wartezeit von 46 Sekunden die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs QSV E erreicht.

Die derzeit genutzte Zufahrt direkt zur B 111 bei km 2.075 A 140 rechtsseitig dient derzeit ausschließlich als Lieferzufahrt des LIDL-Marktes, wobei auch hier die Möglichkeit besteht, die Kundenparkplätze anzufahren.

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung ist die verkehrliche Erschließung, wie nachfolgend aufgezeigt, zweckmäßig und ausreichend und wird entsprechend favorisiert:

Als Haupterschließung für das Plangebiet sollte die Zufahrt zur Saarstraße dienen, da lediglich an der Anbindung der Saarstraße ein Linksabbiegestreifen auf der B 111 vorhanden ist, womit ein Rückstau infolge wartender Linksabbieger auf der Bundesstraße nahezu ausgeschlossen werden kann.

Die Zufahrt zur Saarstraße ist im größtmöglichen Abstand zur B 111, wie bereits im Lageplan dargestellt, unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches anzulegen.

Auf die im derzeitigen Planentwurf vorgesehene Aufweitung des Anbindebereichs der Saarstraße an die B 111 Chausseestraße zur Ergänzung einer separaten Rechtsabbiegespur ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit zu verzichten. Diese Forderung wird damit begründet, dass mehrspurige Zufahrten in den untergeordneten Anbindungen vorfahrts geregelter Einmündungen grundsätzlich nicht zulässig sind, da wartende Linksabbieger stets im Sichtfeld der Rechtsabbieger auf den bevorrechtigten Verkehr stehen, was zu häufigen Unfallsituationen führt.

Sollten sich aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Einmündungen nicht tolerierbare Rückstauerscheinungen in der Saarstraße bzw. Unfallauffälligkeiten zeigen, ist über das spätere Nachrüsten einer Signalanlage am Knoten der B 111 mit der Saarstraße neu zu entscheiden. Auf die Forderung nach einer Lichtsignalanlage wird an dieser Stelle verzichtet, da die Überschreitung der zu-

lässigen mittleren Wartezeit lediglich eine Sekunde beträgt (QSV D < 45 Sekunden) und in absehbarer Zeit der Bau der B 111 Ortsumgehung Wolgast erfolgen soll.

Damit nicht auch die Rechtseinbieger vom Plangebiet in die B 111 durch Linkseinbieger an der Einmündung Saarstraße behindert werden und sich die Probleme mit der Leistungsfähigkeit an diesem Knoten verschärfen, wird der zusätzlich gewünschten direkten Zufahrt zur B 111 im Abschnitt 140 bei km 2,075 rechtsseitig grundsätzlich zugestimmt. Allerdings sind an dieser Zufahrt lediglich die Fahrbeziehungen rechtsrein und rechtsraus zuzulassen, damit nicht durch wartende Linksabbieger der Verkehrsablauf auf der Bundesstraße negativ beeinträchtigt wird. Die Einhaltung dieser Verkehrsregelung ist durch bauliche Maßnahmen mittels des Einbaus einer Dreiecksinsel im Anbindebereich der Zufahrt an die B 111 abzusichern. Die Details der Ausführung dieser Zufahrt sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Auf die Zufahrt zur Feldstraße ist aufgrund des nicht vorhandenen Linksabbiegestreifens am Knoten der B 111 mit der Feldstraße und dem sehr geringen Abstand zwischen der Zufahrt zum Plangebiet und der Anbindung der Feldstraße an die B 111 von gerade einmal 15 m komplett zu verzichten.

Die Verkehrsorganisation innerhalb des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der anzusiedelnden Einrichtungen und der vg. verkehrlichen Erschließung über die Saarstraße und der eingeschränkt befahrbaren Zufahrt zur B 111 entsprechend zu gestalten....“

Vor dem Hintergrund dieser Stellungnahme trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:

1. Auf die Rechtsabbiegespur in der Saarstraße wird verzichtet.
2. Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt unverändert -wie im Vorentwurf enthalten- von der Saarstraße im Bereich des Planzeichens „Einfahrtsbereich“
3. Die Direktzufahrt von der B 111 ins Plangebiet erhält in der Darstellung die gewünschte Dreiecksinsel im Bereich des Planzeichens „Einfahrtsbereich“
4. Im Bebauungsplan wird keine Zufahrt durch das Planzeichen „Einfahrtsbereich“ von der Feldstraße ins Plangebiet festgesetzt.

5.6 Private Verkehrsflächen

Die interne Organisation des Kunden- und Lieferverkehrs auf dem zusammenhängend gestalteten Sondergebietsareal erfolgt ausschließlich privatrechtlich.

Die Aufteilung der Parkplatz- und Zufahrtsflächen obliegt der Eigenregie der beiden Grundstückseigentümer sowie der Absprachen zwischen ihnen.

Sie müssen allerdings die folgenden Bedingungen gewährleisten:

1. Im Plangebiet müssen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast mindestens 260 Pkw-Stellplätze in der Summe beider SO-Gebiete geschaffen werden.
2. Die Zu- und Abfahrten erfolgen über die entsprechend festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche Saarstraße und Chausseestraße.
3. Zur Gewährleistung der inneren Durchlässigkeit des Plangebietes insgesamt, also der Zufahrtsmöglichkeit vom SO1- Gebiet ins SO2-Gebiet und

umgekehrt, wird eine Fläche A-B-C-D-E festgesetzt innerhalb der durchgängig eine 5,50m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des SO2-Gebietes zu belasten ist. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.7 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zunächst keine privaten Grünflächen fest. Im Bereich der Sondergebiete werden zur Akzentuierung und Einrahmung des Gesamtbildes auch Grünbereiche angelegt. Diese liegen noch nicht fest, da ein integriertes Grünkonzept noch im Entstehen begriffen ist. Inwieweit sich dadurch die Notwendigkeit ergeben wird, Grünflächen festzusetzen, kann zurzeit noch nicht abgesehen werden.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit geprägt von vorhandenem Einzelhandel, sonstigem Gewerbe / Handwerk und einer Industriebrachfläche.

Die Neuplanung soll den bisherigen Gebäudebestand vollständig ersetzen und durch neue bauliche Anlagen ersetzen. Das Plangebiet erhält dadurch eine städtebauliche Neuordnung, die sich insgesamt positiv auf das Stadtbild auswirken und die Abläufe in der täglichen Nutzung des Gebietes deutlich verbessern wird.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die geplante Ausdehnung des Verkaufsflächenvolumens im Wolgaster nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind keine Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen der sozialen bzw. bevölkerungs- bzw. wohnungsnahen Infrastruktur der Stadt zu erwarten.

6.3 Verkehr

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.30 wird gegebenenfalls die Aufweitung der Einmündung Saarstraße in die Chausseestraße erforderlich.

Inwieweit die Direktzufahrt von der Chausseestraße auf das Marktgelände zugelassen werden kann oder ggfs. durch begleitende verkehrsregelnde Maßnahmen

reglementiert werden muss, bleibt zunächst der Behördenabstimmung überlassen.

Im Ergebnis soll der fließende Verkehr auf der Bundesstraße 111 so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet ordnet sich der Stellplatzsatzung der Stadt Wolgast unter. Die Anlage 1 der Satzung enthält die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Unter Punkt 3 Verkaufsstätten werden folgende Richtzahlen festgelegt:

- 3.1 Läden, Geschäftshäuser: 1 Stp. je 40 m² Verkaufsfläche (VKF)
3.2 großflächiger Einzelhandel: 1 Stp. je 15 m² Verkaufsfläche (VKF)

Bezogen auf die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ergibt sich bei Vollausbau daraus der folgende Stellplatzbedarf:

1.600 m ² VKF Läden (bis 800 m ² VKF)	: 40 =	40 Stellplätze
<u>3.300 m² VKF großflächiger Einzelhandel</u>	<u>: 15 =</u>	<u>220 Stellplätze</u>
Gesamtbedarf	=	260 Stellplätze

Die Anzahl von 260 Stellplätzen muss im Bereich der beiden Sondergebiete des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Stellplätze und deren Zufahrten sind sowohl in der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans zulässig.

6.4 Immissionen

Der Vorhabenträger hat zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung eine Geräuschimmissionsprognose von einem Fachingenieurbüro erstellen lassen.

Der Gutachter hat festgestellt, dass der Schutz der umgebenden Wohnbebauung und des Friedhofes vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch entstehenden neuen Nutzungen auf dem Plangebiet gewährleistet ist, wenn:

- in Bezug auf die Anlieferung des geplanten Marktes im SO1-Gebiet entlang der Anlieferung eine Lärmschutzwand errichtet wird. Dies stellt der Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzung sicher.
- Als Grundvoraussetzung müssen gewährleistet sein, dass
 - a) im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr kein Lieferverkehr stattfinden darf und
 - b) für die Einkaufswagen lärmarme Ausführungen mit Kunststoff-Körben und –Laufrädern verwendet werden.

Diese Forderung muss im Rahmen der Genehmigung der Einzelvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes durchgesetzt werden. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung nicht möglich, weil es ihr an der erforderlichen bodenrechtlichen Relevanz fehlen würde.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Versorgungsträger stellen die erforderliche und zum größten Teil bereits vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht zur Verfügung.

6.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die aufgelassene Brachfläche der ehemaligen Industriegebäude auch weiterhin bestünde. Hier würde die freie Sukzession der Flächen ohne Nutzung weiter fortschreiten. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe geringer als bei Umsetzung der Planinhalte, würde sich aber störend auf das Stadtbild auswirken. Da die Fläche zum innerstädtischen Raum zugeordnet werden kann und sie sich unmittelbar an bestehende Funktionsflächen anschließt, ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld des Sondergebietes zu Beeinträchtigungen, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Die anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Sondergebietes entsprechen einer innerstädtischen Verkehrs-, Gewerbe- und Freiraumflächen-nutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Bebauung sowie umgebende (städtische) Biotope und Habitats in einem verträglichen, stadtypischen Rahmen.

Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen:

- Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet ist nicht neu, sondern wird um ehemals gewerblich genutzte Fläche arrondiert.
- Das Plangebiet liegt innerstädtisch. Störungsarme Freiflächen im Außenbereich werden somit nicht beansprucht.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur minimal erweitert werden.

Es ergeben sich insgesamt nur geringe vorhabenbezogene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Auch werden Wechselwirkungen unter den Schutzgütern nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und -raumes führen.

Die Flächen, in die aufgrund der Umsetzung des Plangebiets eingegriffen wird, sind dem Biototyp

- Vollversiegelung (14.4.3)
- Verkehrsfläche teilversiegelt (14.7.3)
- Siedlungsgebüsch (13.2)
- Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation, mit Überlagerungsbiotop ruderaler Kriechrasen, ausgeprägt als Gras-Pionierflur, (13.3.4)
- jüngere Einzelbäume (2.7.2)

zuzuordnen. Da die Flächen jedoch im Bereich eines gültigen positiven Bauvorbescheides (LIDL) liegen bzw. bereits der Vollversiegelung unterliegen, besteht

hier im Grunde vorhandenes Baurecht (die Inaussichtstellung einer Baugenehmigung), welches die entsprechende Versiegelungen der Flächen bereits implementiert. Insofern kommt die Eingriffsregelung nicht mehr zum Tragen, da der Eingriff hier als bereits vor Eintritt der Planung als gegeben angenommen wird und daher keine Kompensationspflicht besteht.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besteht bei Berücksichtigung der Erfordernisse zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, in diesem Fall die Einhaltung der Regelungen der Textlichen Festsetzungen zu den Maßnahmen CEF 1, AE 1 und CEF 2 kein dauerhaftes Vollzugshindernis für den Bebauungsplan.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt alleine die Planungsgemeinschaft. Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen regelt ein noch abzuschließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wolgast und der Planungsgemeinschaft. Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Stadt Wolgast entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüber hinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

7. VERFAHREN

Die Stadt Wolgast hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.01.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich der Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 10.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

-Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.05.2017 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

- Entwurfsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Stadt Wolgast als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum gingen ... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert. Bis zum gingen.... Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung der Stadt Wolgast in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057, Nr.25)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GOVBl. M-V S. 590)