

STADT WOLGAST

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4

„Urbanes Gebiet südlich der B 111
im Ortsteil Mahlzow“



PLANBEGRÜNDUNG

Stand: Vorentwurf 06/2026



HORSTMANN UND HOFFMANN

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



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast
„Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“**

Inhalt	Planbegründung	Stand: Vorentwurf 06/2026	Seite
1.	EINFÜHRUNG		4
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....		4
1.2	Projektbeschreibung		4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung		5
2.	AUSGANGSSITUATION		6
2.1	Lage im Raum		6
2.2	Stadträumliche Einbindung		6
2.3	Erschließung		7
2.4	Ver- und Entsorgung		8
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt		10
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....		13
2.7	Kampfmittel		14
2.8	Altlasten / Bodenschutz		15
3.	PLANUNGSBINDUNGEN		16
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation		16
3.2	Planverfahren		16
3.3	Landes- und Regionalplanung		16
3.4	Flächennutzungsplanung.....		17
3.5	Immissionsschutz		19
3.6	Sonstige Planungsvorgaben		19
4.	PLANUNGSKONZEPT		21
4.1	Ziele und Zwecke der Planung		21
4.2	Darstellung des Vorhabens		21
4.3	Städtebauliche Grunddaten		24
5.	PLANINHALT (Abwägung und Begründung).....		25
5.1	Art der baulichen Nutzung:		25
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....		26
5.3	Bauweise.....		26
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche		27
5.5	Öffentliche Verkehrsfläche.....		27
5.6	Private Verkehrsflächen.....		28
5.7	Grünflächen.....		28
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG		29
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....		29
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....		29
6.3	Verkehr.....		29
6.4	Immissionen		29

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	30
6.6	Kosten und Finanzierung	30
7.	VERFAHREN	31
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	33

Anlagen:	1. Umweltbericht	ff
	2. Faunistische Potenzialanalyse	ff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mahlzow der Stadt Wolgast und befindet sich im Bereich zwischen neuer Ortsumgehung (B 111n) und der bestehenden Straßenführung der Bundesstraße 111 durch die Ortslage Mahlzow und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen vom östlichen Rand der Bebauung des Ortsteils Mahlzow,
- im Norden von der B 111 (alt),
- im Osten vom geplanten Kreisverkehr im Zusammenschluss der Ortsumgehung Wolgast (B 111 neu) mit der Bundesstraße 111 alt;
- im Süden von der Trasse der Ortsumgehung Wolgast (B 111 neu).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,4 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 13,7 m DHHN und 9,5 m DHHN.

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

Gemarkung: Mahlzow,

Flur: 1,

Flurstücke: 131, 133/2, 134/2, 201, 202/2

1.2 Projektbeschreibung

In Wolgast Stadtteil Mahlzow auf der Dreiecksfläche im Bereich des Zusammen treffens der „Straße der Freundschaft“ (alte Bundesstraße 111) mit der Neubau-
strecke der B 111 beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft ST Wolgast GmbH &
Co. KG ein Handels- und Dienstleistungszentrum mit Spezial-Wohnungsangebo-
ten zu errichten. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8,3 ha und er-
streckt sich östlich im Anschluss der bestehenden Bebauung bis an den Kreisver-
kehrsplatz zwischen der Bundesstraße 111 alt und der B 111 neu.

Das Gebiet wird über die B 111 alt an das örtliche Straßennetz angebunden.

Entlang der B 111 alt sowie der B 111 neu wird es innerhalb des Plangebietes
jeweils einen Flächenstreifen geben, der von der Bebauung freizuhalten ist. Hier-
bei ergibt sich die Breite des jeweiligen Streifens aus einem Abstand von 20 Me-
tern zum jeweiligen Fahrbahnrand.

Der Projektträger verbindet mit dieser Planung die Erwartung, dass an der Schnitt-
stelle zwischen dem örtlichen Straßennetz der Stadt Wolgast und der neuen An-
bindung der touristischen Ziele auf der Insel Usedom sich ein Fokus für den
überörtlichen Reisetourismus und die Naherholungsansprüche der Wolgaster Ein-
wohner ergeben wird. Die geplanten Angebote sind darauf ausgerichtet, die örtli-
che Nahversorgung des Stadtteils Mahlzow abzurunden, eine zielgerichtete Ver-
sorgung mit touristischer Infrastruktur anzubieten und auf die Befriedigung von
Spezialbedarfen an Wohnungsangeboten, die zum einen betreuungsbedürftige
Bevölkerungsgruppen und zum anderen fremdenverkehrsbezogene Dienstleis-
tungsberufe im Blick hat, abzielt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

Bei der Verfolgung der Planungsziele ist insbesondere darauf zu achten, dass es zu keiner Konkurrenz mit dem Handelsstandort des Zentrums Wolgast kommt. Außerdem muss sich das Wohnungsangebot auf Marktnischen beschränken, um die gute Durchmischung von Wohnen mit Handel und Gewerbe in der Innenstadt nicht zu gefährden.

Um einen größtmöglichen Spielraum für die Ansiedlung verschiedener Nutzungen zu erhalten, ist beabsichtigt einen Teil des Plangebiets als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln. Der Bereich des geplanten Reisemobilparks wird als „Sondergebiet“ (SO) Campingplatz gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Im Folgenden werden die beabsichtigten Planungsziele dargelegt und die einzelnen Bereiche mit ihren jeweiligen Nutzungszuweisungen dargestellt.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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

Vorliegend ist beabsichtigt den aufgrund der Neuplanung der B 111 völlig neu zu bewertenden Stadt- und Landschaftsraum umzunutzen. Die bisherige Situation ist geprägt von landwirtschaftlichem Grünland. Durch die Zange aus B 111 alt und neu ist in dem Zwischenraum zwischen beiden Straßenästen bereits eine neue Situation entstanden. Diese eignet sich in besonderer Weise zur Abrundung der Ortslage Mahlzow in Richtung Osten, das heißt in Richtung Inselinneres der Insel Usedom.

Um begleitend zu den verkehrstechnisch angestoßenen Umstrukturierungen des Raumes auch städtebaulich und nutzungsbezogen eine Neudefinition des Mahlzower Ortsrandes einzuleiten, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ aufgestellt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt und die Stadt Wolgast gebeten, auf dieser Basis einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) gemäß § 12 BauGB zu erstellen.

Die Stadt Wolgast kann durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten VEP bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

2. AUSGANGSSITUATION

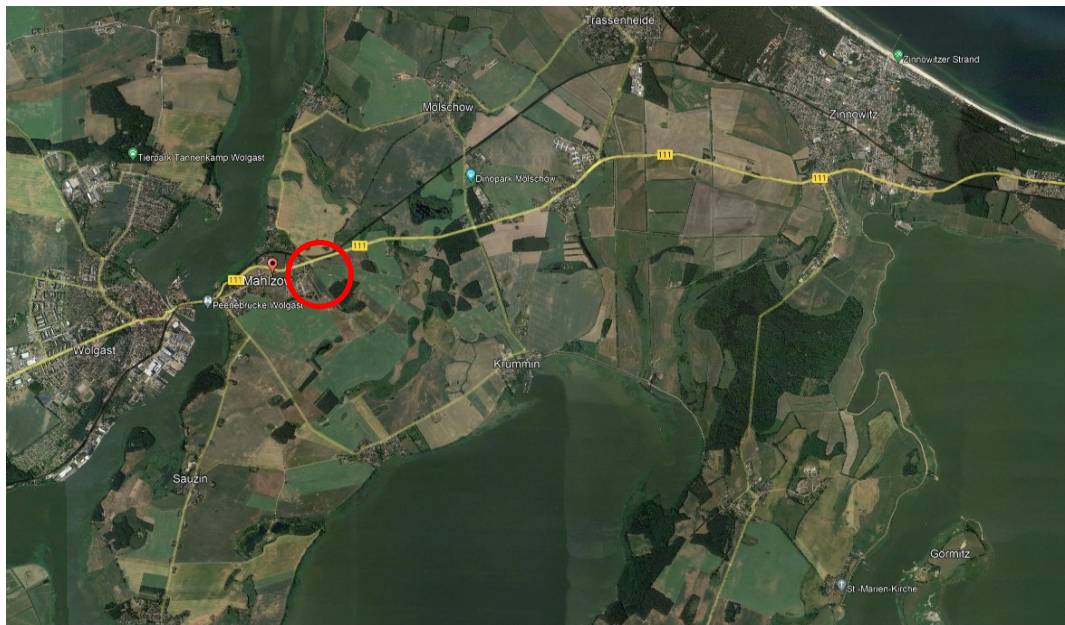
2.1 Lage im Raum

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 hatte 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.

Der Ortsteil Mahlzow liegt unmittelbar jenseits der Peene und ist damit auf der Insel Usedom gelegen. Die Ortslage Mahlzow weist eine dörflich geprägte, lockere Bebauung auf. Die Bundesstraße 111 ist die Hauptverkehrsachse durch den Ortsteil und prägt das Leben im Ort entscheidend. Die Straße ist eine der beiden Hauptzufahrten auf die Insel und trägt damit vor allem für den touristisch geprägten Verkehr in der Sommerhälfte des Jahres die Hauptlast.

Die Verkehrsbelastung des Stadtzentrums Wolgast und des Ortsteils Mahlzow sind ausschlaggebend für die Entscheidung des Landes und des Bundes, eine Ortsumgehung zu planen und zu bauen.



2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ schließt östlich unmittelbar an die gewachsene Ortslage Mahlzows an.

Der folgende Lageplan verdeutlicht den stadträumlichen Zusammenhang.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“



Durch die Umstrukturierung der Verkehrswege stellt sich stadträumlich eine völlig neue Situation ein. Durch die Lage am zukünftigen Einfahrtskreisel in die Stadt Wolgast bzw. Ausfahrtskreisel in Richtung der touristischen Zentren auf der Insel Usedom erhält der Standort eine ungleich höhere Aufmerksamkeit und Bedeutung sowohl für den Tourismusverkehr auf die Insel als auch für die Stadt Wolgast. Diesen Fokus will der Vorhabenträger nutzen, um am Standort ein Einfahrtstor in die Stadt zu schaffen, ohne Kaufkraft und Aufmerksamkeit von ihr abzuziehen und gleichzeitig in gewissem Rahmen Infrastruktur, eingeschränkten bzw. spezialisierten Handel und touristische Angebote zu etablieren bzw. moderat auszubauen.

2.3 Erschließung

Der regionale und überregionale Verkehr wird künftig über die neue Ortsumgehung Wolgast (B 111 neu) geführt, die unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft und östlich über einen neu entstehenden Kreisverkehr an die bestehende B 111 alt angebunden wird. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt dann über die künftig als Landesstraße L 262 („Straße der Freundschaft“) abgestufte B 111 alt, von der zwei Zufahrten abzweigen, die als jeweilige Haupteerschließung für die geplanten Nutzungen dienen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Unterverteilung des Verkehrs über kurze, überwiegend geradlinig geführte Stichstraßen, die ausschließlich die Aufgabe erfüllen sollen, die anliegenden Gebäude und Nutzungen mit ihren Verkehrsbedürfnissen zu bedienen. Hierzu zählt in erster Linie die jeweilige Zufahrtsmöglichkeit zu den Flächen für den ruhenden Verkehr, der entsprechend der Stellplatzverpflichtung jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen werden muss.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind die straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere die rechtzeitige Abstimmung geplanter Änderungen an Verkehrsflächen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, die Einholung erforderlicher verkehrsrechtlicher An-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

ordnungen für Baumaßnahmen, die Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse an Einmündungen und Zufahrten sowie die Vermeidung späterer Sichtbehinderungen durch Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder ruhenden Verkehr. Darüber hinaus sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung und verkehrsrechtliche Ausweisung neu entstehender oder geänderter Verkehrsflächen bereits im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

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.

Alle sonstigen Maßnahmen zur inneren Verkehrserschließung erfolgen jeweils auf den einzelnen Nettobauflächen. Dies gilt auch für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Versorgungsträger für elektrischen Strom, der auch für die Versorgung des Plangebietes zuständig sein wird, ist die e.dis AG. Für die mit Sicherheit erforderlich werdenden Transformatorenstationen ist im Plangebiet ausreichend Freiraum vorhanden. Einrichtungen dieser Art sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, ohne dass sie zuvor mit einer Flächenfestsetzung im Plan verortet werden müssen.

- Gas

Außerhalb des Planbereiches befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH, Bei einer Bauausführung im Plangebiet sind aktuelle Planauszüge anzufordern.

- Trinkwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Alle Ortsteile der Stadt Wolgast sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Peenestrom“ und durch die „Peenestrom Wasser GmbH“ gewährleistet

- 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. Die Löschwasserbereitstellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung von den angehörigen Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Der örtlich zuständige Zweckverband sollte die Entnahme

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung bereitstellen.

- Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Stadt Wolgast erfolgt eine zentrale Behandlung der Schmutz- und Regenwässer in der Abwasserbehandlungsanlage am Siebeneichenberg. Die geklärten Abwässer werden in die Peene geleitet.

Die Baugebiete der Stadt sind bis auf einzelne Grundstücke im Ortsteil Mahlzow an die zentrale Kanalisation angeschlossen.

Für die Ortslage Mahlzow wurde die zentrale Abwasserentsorgung durch Verlegung entsprechender Primärleitungen über den Peenestrom ermöglicht. Auf erforderliche Vorkehrungen gegen Rückstauerscheinungen oder Überflutung von Pumpwerken im Hochwasserfall wird bei der inneren Erschließung und bei Hausanschlüssen hingewiesen.

Regenentwässerung: Das Stadtgebiet Wolgast wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird dabei in die Peene eingeleitet. Bei diesen Einleitungen sind entsprechende Klärungen vorzusehen.

- 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

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Haus- und Gewerbeabfällen erfolgt entsprechend den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald in der jeweils gültigen Fassung sowie durch die beauftragten Entsorgungsunternehmen zu den regulären Abfuhrterminen. Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang der öffentlichen Abfallentsorgung. Anfallender Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung dem öffentlichen Entsorgungssystem zu überlassen.

Anfallender Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll nach Möglichkeit innerhalb des Plangebiets wiederverwendet bzw. vor Ort eingebaut werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Anforderungen des Sachbereichs Abfallwirtschaft/Altlasten des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu berücksichtigen. Demnach sind Müll- und Wertstoffcontainerstandorte zweckmäßig und nutzerfreundlich zu planen. Die Erschließungsstraßen müssen ein sicheres Befahren durch Entsorgungsfahrzeuge gewährleisten. Zudem sind Zufahrten so auszubilden, dass ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht erforderlich wird. Bei Stichstraßen oder Stichwegen sind daher geeignete Wendeanlagen, beispielsweise als Wendekreis, Wendeschleife oder Wendhammer, vorzusehen. Wendekreise sollen dabei einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge aufweisen. Die geplanten Straßen und Wendeanlagen werden mit dem zuständigen Ansprechpartner der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald abgestimmt, eine Stellungnahme eingeholt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

Die Vorgaben der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

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 Pflichten 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.

2.5 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 un-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

tersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem (derzeit noch vorläufigem) Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu der Erkenntnis, dass es durch das Planvorhaben zu eher 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 günstigsten Fall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 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 Anhanges 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 Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges 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.

Vor diesem Hintergrund sind vor allem 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. In Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im weiteren Verlauf der Bearbeitung des Umweltberichtes eine sorgfältige Prüfung vollzogen. Der Schutz des Landschaftsbildes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

wird durch verschiedene kompensatorische Maßnahmen verstärkt, so dass allenfalls eine geringe Beeinträchtigung entstehen wird. So lässt sich feststellen, dass die Höhenlage des Plangebietes bei durchschnittlich 5 m ü.NHN liegt. In Blickrichtung Wolgast ist die Ortslage Mahlzow vorgelagert, die auf einer Höhe von durchschnittlich 12,50 m ü.NHN liegt. Insofern ist die Sichtbarkeit der baulichen Anlagen im Plangebiet aus der Sichtachse Wolgast abgemildert.

Da bei den geplanten maximal zulässigen vier Vollgeschossen von Gebäudehöhen zwischen 12 und 15 m im Höchstfall auszugehen ist, dürfte sich die Sichtbarkeit aus Richtung Wolgast um ca. 7,5 m reduzieren, so dass die Gebäude des Plangebietes nur marginal in Erscheinung treten. Falls erforderlich werden diese Aussagen durch zeichnerische Darstellung gemäß der geforderten Auswirkungsanalyse im Rahmen des Umweltberichtes nachgewiesen.

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.

Zur Ermittlung der faunistischen Problemlage wurde eine Potenzialanalyse wurde durch das Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Biota erstellt, die als Anlage 2 zur Planbegründung in vollem Umfang angefügt ist.

An dieser Stelle wird die Quintessenz der gutachterlichen Aussagen zusammengefasst dargestellt.

Betroffene Arten / Artengruppen durch Wirkprozesse

Eine Betroffenheit durch baubedingte Wirkprozesse (u.a. Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust, Störungswirkungen) konnte für die Zauneidechse und Europäische Vogelarten ermittelt werden. Darüber hinaus sind anlagebedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von geeigneten Habitaten und Brutplätzen nicht auszuschließen. Für die Zauneidechse besteht eine potenzielle Lebensraumeignung auf trockenen und strukturierten Randbereichen, welche mit Umsetzung des Vorhabens verloren gehen. Weiterhin bieten die Acker- und Grünlandflächen u.a. für die Feldlerche geeignete Bruthabitate. Zuletzt gehen mit dem Abriss der baulichen Anlagen auf dem Gelände Brutplätze der Rauchschwalbe verloren.

Da es innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschwärmer potentiell als Lebensraum dienen können, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen während der Bautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Bei Nachweis von Fraßpflanzen, kann durch eine Vegetationsteuerung (Mahd) eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen verhindert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Nisthilfen für die Höhlen- bzw. Nischenbrüter wie für die Rauchschwalbe sind zu erörtern, um eine Auslösung des Schädigungstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 zu vermeiden. Darüber hinaus ist durch die geplante Bebauung in Verbindung mit der Rodung/Fällung von Gehölzen von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Boden- und Gehölzbrütenden Arten auszugehen.

Für weitere ansässige Brutvögel ist eine Bauzeitenregelung (Bauzeitraum außerhalb der Brutperiode) zu empfehlen, um vorkommende Tiere und deren Entwicklungsformen weder zu verletzen noch zu töten. Eine nachhaltige negative Beeinflussung der lokalen Population der Brutvögel ist entsprechend geeigneter Lebensraumstrukturen im Umland nicht zu erwarten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

Zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für betroffene Individuen der Zauneidechse Vorkartierungen in Verbindung mit dem Absammeln der Tiere als wirksame Maßnahmen vorgeschlagen. In Abhängigkeit von der Nachweisdichte und umliegender geeigneter Reptilienhabitate sind ggf. Ausgleichshabitate zu schaffen (Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bei Nachweisen erforderlich).

Für Fledermausarten konnte keine Quartierseignung festgestellt werden. Der Betrachtungsraum ist lediglich als Jagd- und Transferhabitat für potenziell vorkommende Arten (potenzielle Quartiere in umliegenden Siedlungs- und Waldgebieten) von Bedeutung. Beeinträchtigungen sind bei tagsüber stattfindenden Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet wird eine Habitateignung für die Gruppe der Amphibien, Insekten, Fische und Mollusken sowie Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL ausgeschlossen. Die Reptilienarten Schlingnatter und Europäische Sumpfschildkröte sind keiner Beeinträchtigung mit Umsetzung des Vorhabens ausgesetzt, da Vorkommen auszuschließen sind.

Nachweise semiaquatischer Säugetiere liegen außerhalb des näheren Betrachtungsraumes. Darüber hinaus fehlen innerhalb der Flächen des B-Plans 34 geeignete artspezifische Habitatelemente. Vorkommen weiterer Säugetiere sind entsprechend ihrer Verbreitung und der Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet auszuschließen. Folglich sind Beeinträchtigungen mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

2.6 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.

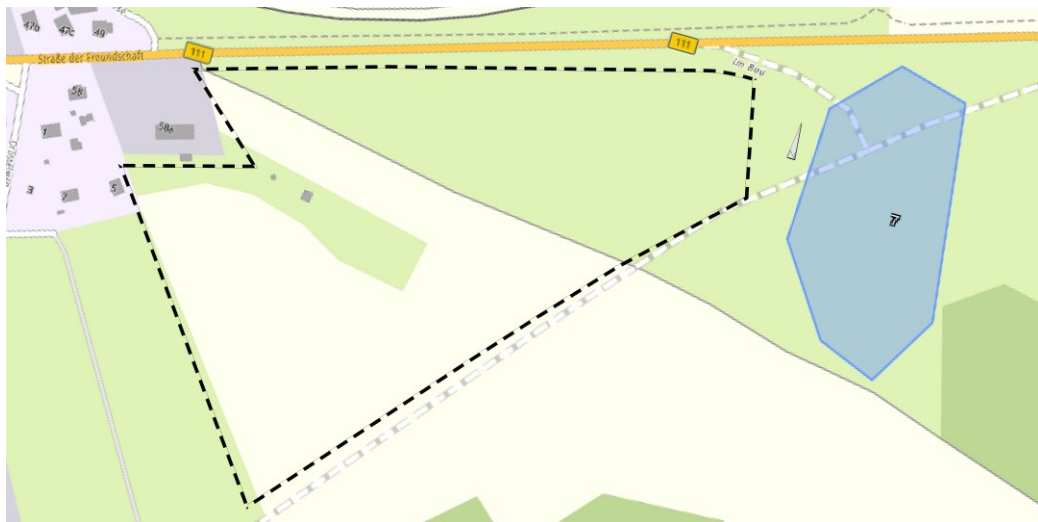
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urneben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, 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.“

Im Bereich des Vorhabens sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden (blaue Markierungen in Karte). Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind. Aus der Karte ist auch zu entnehmen, dass das Bodendenkmal vollflächig außerhalb des Plangebietes zu verorten ist (Karte auf folgender Seite).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“



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 baulichen 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.

2.7 Kampfmittel

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

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...

Die untere Katastrophenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich dieses Vorhabens vorhanden sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

2.8 Altlasten / Bodenschutz

Über Altlasten im Boden liegen bisher keine Erkenntnisse vor.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Es liegt damit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Wolgast und nimmt bisher dementsprechend nicht am Siedlungszusammenhang der Stadt teil.

Diese Situation ändert sich durch den Neubau der Ortsumgehung B 111n und der in diesem Zusammenhang stehenden Verkehrliche Umstrukturierungsmaßnahmen. Durch die Umschließung der Plangebietsfläche durch die beiden Äste der B 111 neu und der B 111 alt definiert sich der Rand der Ortslage neu. Das Plangebiet wird dadurch gleichsam zu einem Bestandteil des Ortsteilzusammenhangs. Gleichwohl ändert dies nicht den gegenwärtigen Außenbereichsstatus, so dass Baurecht in jedem Fall nur über eine verbindliche Bauleitplanung hergestellt werden kann.

3.2 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 30.08.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ nach Maßgabe der §§ 2 ff des Baugesetzbuches aufzustellen. Es handelt sich vorliegend nicht um ein Planverfahren der Innenentwicklung, sodass das zweistufige Normalverfahren unter Einschluss einer förmlichen Umweltprüfung mit Umweltbericht durchzuführen ist.

3.3 Landes- und Regionalplanung

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich.

Im Zuge einer ersten Kontaktaufnahme im Zusammenhang mit einer Frühfassung der planerischen Überlegungen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Folgendes mitgeteilt:

„Wir hatten besprochen, dass der großflächige Einzelhandel (REWE und Kaufhaus Stolz) nicht genehmigt wird. Hierfür wird ein Einzelhandel mit 800 m² VK, ein Fast-food-Restaurant mit 400 m² und eine Regionale Verkaufseinrichtung mit max. 600 m² seitens der Stadt befürwortet.“

Von Seiten der Raumordnungsbehörde wurde dazu richtiggestellt:

„Einzelhandelsflächen, die lediglich auf mehrere Bauteile aufgeteilt werden (wie im Fall Kaufhaus Stolz), fallen als Agglomeration immer noch unter die Großflächigkeit und bleiben nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ein regionaler Markt mit 600 m² VK und ein Einzelhandel mit bis zu 799 m² VK die sich sowohl baulich wie organisatorisch (zwei Betreiber/ Firmen/ Unternehmen) voneinander klar abgrenzen, wären jedoch ggf. möglich.“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

Hierzu führt die Stadt ergänzend folgendes aus:

„Auch eine regionale Verkaufseinrichtung mit max. 600 m² VK ist ein Objekt des Einzelhandels, das sich mit dem Einzelhandel mit 800 m² VK zu einem größeren Anbieter addieren lässt. Dies würde eine Agglomeration von Einzelhandel bedeuten, die raumplanerisch wieder nicht genehmigungsfähig wäre. Beide Verkaufseinrichtungen müssten deshalb getrennt voneinander, mit einem gänzlich anderen Sortiment von verschiedenen Anbietern betrieben werden. Zudem dürfen die Einrichtungen keine zentrenrelevanten Sortimente enthalten, da das dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast entgegensteht.“

Der im Plangebiet vorgesehene Nutzungsmix trägt dieser vorläufigen Abstimmung Rechnung.

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.

Mit Datum vom 12.01.2010 trat die 3. Änderung des FNP in Kraft, der das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 als Sonderbaufläche (SO/BZ17) darstellt. Die Änderung dieser Teilfläche des FNP wurde wie folgt begründet:

„Am östlichen Ortseingang der Stadt wird im Bereich der geplanten Anschlussstelle an die Ortsumgehung der B 111 ein Sondergebiet für einen touristischen Erlebnispark (SO/BZ17) dargestellt. Auf der Fläche soll ein Service- und Informationsangebot für Usedom-Touristen mit einer modernen Erlebniswelt entwickelt werden, in der naturräumliche oder kulturgeschichtliche Themen der Insel Usedom präsentiert werden. Das Gebiet soll damit einen ersten Anlaufpunkt für ankommende Urlauber bilden, gleichzeitig aber auch die touristische Angebotsvielfalt ergänzen und insbesondere als Kristallisationspunkt wirken, um bestehende Angebote von Einrichtungen, Ausstellungen, Veranstaltungen der Region zu vernetzen und zu vermarkten.

In einer weiteren Ausbaustufe wird ein Vergnügungspark vorgesehen der mit Freiluftattraktionen und Indoorangeboten sowie gastronomischem Service ganzjährig nutzbar ist.

Letztlich soll ein Teil des Flächenpotenzials des SO17 für Park-&-Ride-Plätze bereitgestellt werden und damit gleichzeitig auch ein umweltfreundliches Insel-Verkehrssystem befördert werden. Der Standort wird als geeigneter Verknüpfungspunkt zwischen Straßen- und Schienenverkehr gesehen, wenn an der angrenzenden Bahnlinie der UBB ein zusätzlicher Haltepunkt eingerichtet wird und kann durch die Entwicklung eines Fahrradstützpunktes diesbezüglich weiter ausgebaut werden.

Mit der Planung des SO17 unterbreitet die Stadt Wolgast ein Standortangebot für die Unterbringung eines zentralen Anlaufpunktes für Touristen und verbindet diesen regionalen Planungsansatz mit eigenen Entwicklungszielen bzgl. einer stärkeren Wahrnehmung der Torfunktion zur Insel und der Sicherung des Gästezustroms in die Stadt auch nach Herstellung der Ortsumgehung.

Entsprechend den Leitzielen der Stadtentwicklung gem. ISEK 2005 (vgl. Pkt. I.2) strebt die Stadt eine verbesserte Integration in den Tourismusbetrieb der Insel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

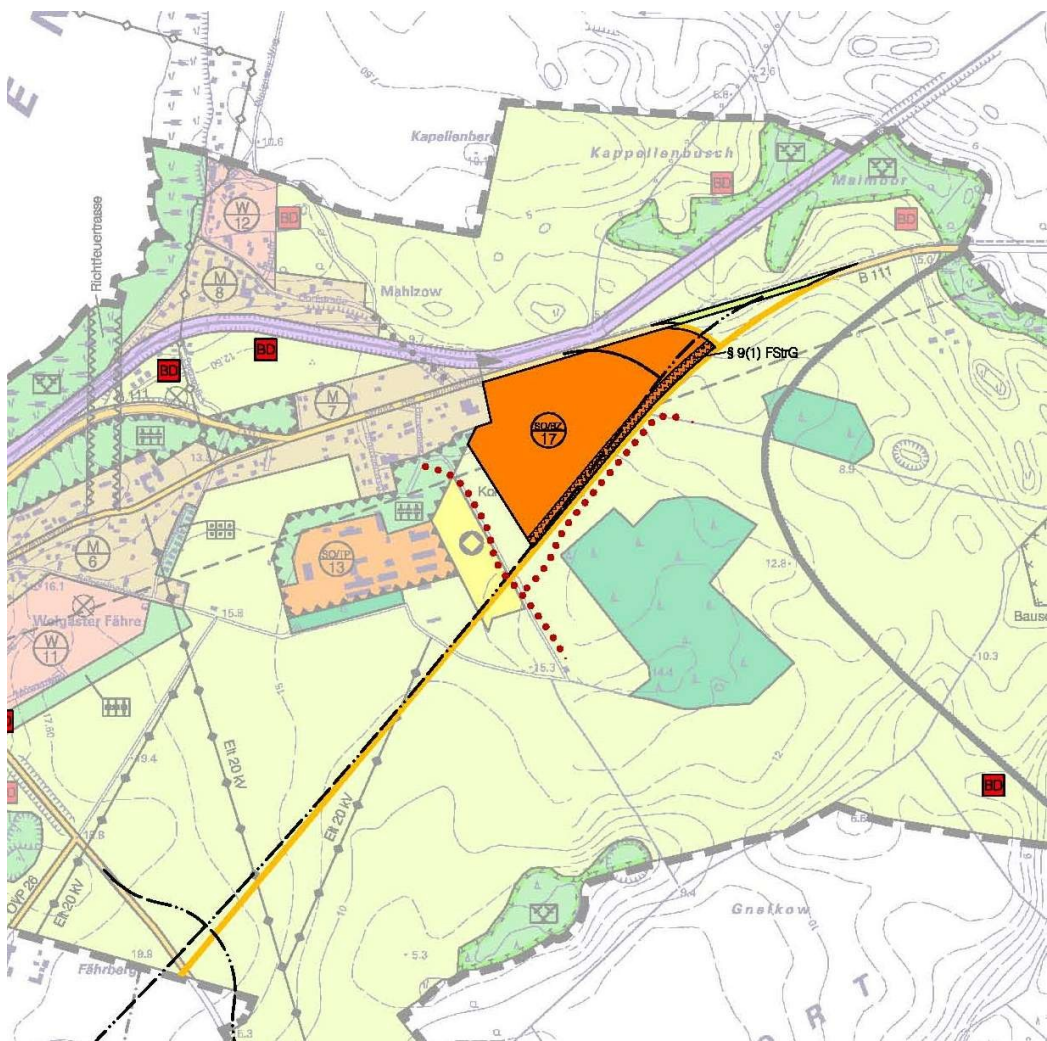
Usedom an. Sie sieht ihr Potenzial dazu in einer Ergänzung der Angebotsvielfalt der Tourismusdestination außerhalb einer Konkurrenz zu dem Bädertourismus der Nordküste und den natur- und landschaftsorientierten touristischen Angeboten am Haff und am Achterwasser. Die Stadt Wolgast möchte in diesem Zusammenhang ihre Rolle als Ausflugsziel für die Erholungssuchenden des Tourismusschwerpunktraumes Insel Usedom verstärken. Ansätze dazu bestehen bereits im Erlebnis der historischen Altstadt mit vielen rekonstruierten Baudenkmalen und unterschiedlichen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten von z.T. überregionaler Bedeutung (St. Petri mit Gruft der letzten drei Generationen der Herzogsfamilie von Pommern-Wolgast, Geburtshaus des Romantikers Philipp Otto Runge mit einer didaktischen Ausstellung zur Runge'schen Farbenlehre) und auch mit unterschiedlichsten Einzelveranstaltungen im Verlauf der Tourismussaison.

Eine besondere Eignung des Standortes für touristische Zwecke ergibt sich aus der günstigen verkehrsgeographischen Lage an der Bahnlinie der Inselbahn und an der Bundesstraße 111, die mehr als 70 % des Zu- und Abfahrtverkehrs auf die Insel Usedom bewältigt. Bezüglich der B 111 und der geplanten Umgehungsstrasse wird auf die Anbauverbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 9 (1, 2) FStrG hingewiesen. Im Abstand von 20 m vom künftigen Fahrbahnrand dürfen gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Dieser Streifen wird deshalb im Plan nachrichtlich als Fläche dargestellt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Bauliche Anlagen, die darüber hinaus in einer Entfernung bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung errichtet werden sollen, bedürfen nach § 9 (2) Nr. 1 FStrG der Genehmigung der Straßenbaubehörde (Anbauvorbehalt). Die Genehmigung ist im Zuge des für das Baugebiet SO/BZ 17 erforderlichen Bebauungsplan-Verfahrens beim Straßenbauamt Stralsund einzuholen.

Der geplante Standort dient auch der Vermeidung von planerischen Konflikten mit den Zielen des Naturschutzes, da er im Unterschied zu diskutierten Standortalternativen auch in seinem Wirkungsbereich keine Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung berührt (Entfernung zum FFH-Gebiet DE 2049-302 und zum SPA-Gebiet DE 1449-30: ca. 720 m, Entfernung zum LSG: ca. 300 m). Als weitere Kriterien für die besondere Standorteignung ist die Anbindung an die Stadt Wolgast als regionaler Bevölkerungsschwerpunkt und die Verfügbarkeit von Flächen für ergänzende Nutzungen zu bewerten, wodurch eine Beschränkung auf saisonalen Betrieb vermieden werden kann.

Für die verbindliche Umsetzung der dargestellten Entwicklungsabsicht des Baugebietes SO/BZ17 besteht der Vorbehalt einer raumordnerischen Prüfung, da eine Raumbedeutsamkeit nach dem Erlass VIII 440-509.1-2 v. 06.05.96 (MinBLUM M-V) grundsätzlich anzunehmen ist. Entsprechend dem vorbereitenden Charakter der Planungsebene des F-Plans ist der Umfang der Planung bisher jedoch noch unbestimmt. Eine raumordnerische Prüfung muss sich jedoch auf konkrete Kapazitäts- und Größenwerte beziehen, um die Raumverträglichkeit verlässlich beurteilen zu können. Gleichzeitig ist eine frühzeitige planerische Vorbereitung erforderlich, um eine Abstimmung mit angrenzenden Planungen – hier insbesondere der Ortsumgehung Wolgast bzw. auch Planungen der UBB – zu erreichen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlow“



3.5 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr.2 der Stadt Wolgast sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant. Eine Schallschutzprognose ist in Arbeit und wird nach Fertigstellung vorgelegt.

3.6 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

In Anlage 1 der Satzung sind Richtzahlen für den Stellplatzbedarf vorgegeben. Die Planung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ muss sich den Anforderungen, die sich aus der „Satzung der Stadt Wolgast über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeiträgen“ ergeben, in vollem Umfang erfüllen.

So sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers bereits im Vorentwurfsstadium eine Stellplatzanzahl von ca. 530 Stellplätzen vor. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird es planerische Aufgabe sein, die Nutzungen in Art und Umfang eindeutig zu definieren und dementsprechend jeweils die notwendige Anzahl an Stellplätzen zuzuordnen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Hauptanliegen des Bebauungsplans ist die Herbeiführung der Voraussetzungen zur Ansiedlung des Nutzungsmixes, wie er bereits im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung beschrieben wurde. Nach nunmehr 12 Jahren nachdem die FNP-Änderung in Kraft getreten ist, gilt es unter den heutigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gewisse Modifizierungen am Ansiedlungsportfolio vorzunehmen.

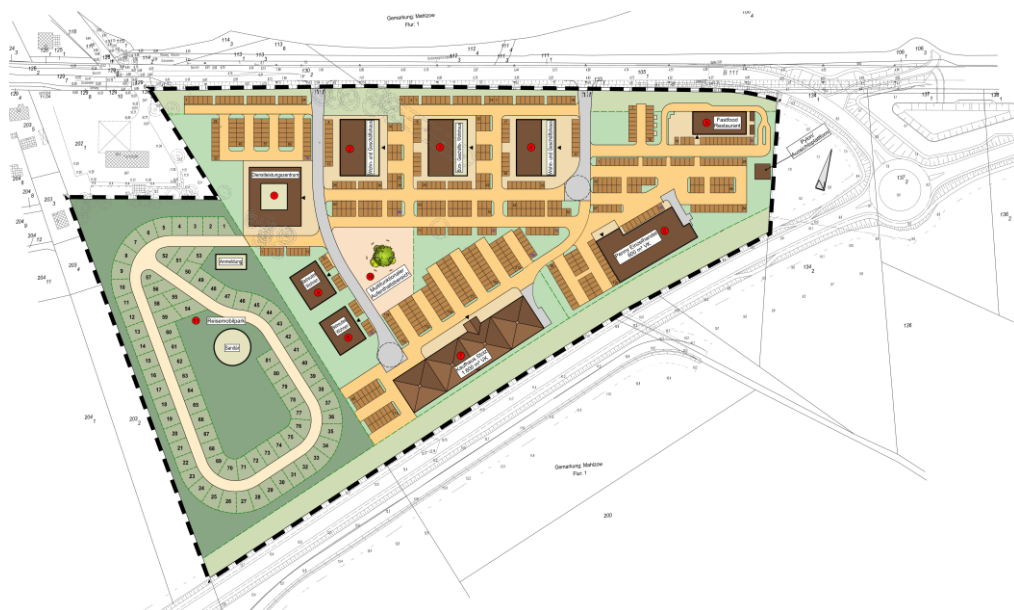
Im Grunde bleibt es aber bei der ursprünglich ins Auge gefassten Grundkonzeption, nach der die folgenden Nutzungen hier Platz finden sollen:

1. Dienstleistungen für Sport, Tourismus und Gesundheit;
2. Gastronomie und tourismus- und regionsbezogener Handel;
3. Ferienwohnungen;
4. Eingeschränkter Handel für Nahversorgung, Tourismusbedarf und regionale Waren;
5. Lokales Wohnungsangebot
6. Reisemobilpark
7. Zentraler Begegnungsraum / Dorfplatz

4.2 Darstellung des Vorhabens

Der folgende Lageplan zeigt in einer Vorentwurfsvariante, wie die Zuordnung der einzelnen Planungskomponenten zueinander erfolgen soll:

Die einzelnen Planungskomponenten sind mit Ziffern versehen. Den einzelnen Ziffern ist ein kurzer Erläuterungstext zugeordnet, aus dem ersehen werden kann, welche Nutzung konkret gewollt ist und welche Masse die einzelne Nutzung erhalten soll.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

MU1

Dienstleistungszentrum (7.029 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Gewerbe/ Werkstatt/ E-Bikecenter/ Reha-Zentrum
- 1. Obergeschoss: Wohnungen
- 2. Obergeschoss: Wohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen

MU2

Wohn- und Geschäftshaus (5.176 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Eiscafé/ Schaubäckerei/ Immobilien-Beratung
- 1. Obergeschoss: Wohnungen
- 2. Obergeschoss: Wohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen

MU3

Wohn- und Geschäftshaus (4.323 qm)

Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Schnellrestaurant/ Angelbedarf/ Bankfiliale/ Postfiliale
- 1. Obergeschoss: Wohnungen
- 2. Obergeschoss: Wohnungen
- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen

MU4

Fastfood Restaurant (400 qm Gastro/ 4.906 qm)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig. Die Gastronomiefläche wird sich auf etwa 400 qm belaufen.

MU5

Einzelhandel (800 qm VK/ 9.244 qm)

Das Gebäude ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig. Die Verkaufsfläche wird sich auf bis zu 800 qm belaufen und soll der Nahbereichsversorgung dienen. Zum Einzelhandel gehört die an drei Seiten um den Markt angeordnete Stellplatzanlage.

MU6a

Wohn- und Geschäftshaus (4.603 qm)

Das nördliche Gebäude, im VEP mit der Nummer 3, soll 3 Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Ausstellungs- und Präsentationsflächen/ Lager und Logistik
- 1. Obergeschoss: Büro/ Verwaltung/ Lager und Logistik
- 2. Obergeschoss: Dienstleistungen/ Schulungsangebote

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

- 3. Obergeschoss: Ferienwohnungen/ Wohnungen

MU6b

Regionale Verkaufseinrichtung (Kaufhaus Stolz/ 10.383 qm)

Das südliche Gebäude, im VEP mit der Nummer 7, ist überwiegend ein- bzw. zweigeschossig.

Hierzu gehört ebenfalls die in Richtung Norden vorgelagerte Stellplatzanlage, die auch zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes für die umliegenden Nutzungen dient. Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Kaufhaus Stolz“ bezeichnete regionale Verkaufseinrichtung wird eine Mindestverkaufsfläche von mindestens 1.600 m² festgesetzt. Das Vorhaben dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit touristischer und regionaler Versorgungsfunktion. Innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche sind sämtliche Sortimentsgruppen zulässig. Eine Beschränkung auf einzelne Haupt- oder Randsortimente sowie eine quantitative Begrenzung einzelner Warengruppen ist nicht vorgesehen.

MU7

Wohnhaus und Dienstleistungen (3.750 qm)

Das Gebäude soll 4 Vollgeschosse aufweisen. Die folgenden Nutzungen und Einrichtungen sind geplant:

- Erdgeschoss: Fischimbiss/ Regionalprodukte Vorpommern/ Reiseagentur
- 1. Obergeschoss: Altenwohnungen
- 2. Obergeschoss: Altenwohnungen
- 3. Obergeschoss: Wohnungen

MU Werbepylon / Aussichtsplattform

(248 qm)

Hinsichtlich der Bemessung der Kompensationshöhe (in Kompensationsflächenäquivalenten - KFÄ) gilt der „Erlass des Ministeriums für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Bemessung der Kompensationshöhe für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Anlagen“ (Realkompensationserlass Landschaftsbild MV) vom 27.03.2025.

SO

Reisemobilpark (Fläche: 21.145 qm + 2.473 qm Grünflächenanteil)

Das Freigelände steht für die Unterbringung und Versorgung von Reisemobil-Touristen zur Verfügung. Das Angebot richtet sich sowohl an den Bedarf an Wohnmobil- und Caravanstellplätzen auf der Durchreise und an Besucher für den längerfristigen Verbleib. Dienstleistungseinrichtungen, wie Sanitäranlagen, Reisebedarf, etc. sind auf der Fläche vorgesehen, die im Übrigen intensiv durchgrünt sein soll.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes: 83.699 qm

davon: Nettobauland MU1: 7.029 qm
Nettobauland MU2: 5.176 qm
Nettobauland MU3: 4.323 qm
Nettobauland MU4: 4.906 qm
Nettobauland MU5: 9.244 qm
Nettobauland MU6a: 4.603 qm
Nettobauland MU6b: 10.383 qm
Nettobauland MU7: 3.750 qm
Nettobauland MU Werbepylon: 248 qm

Sondergebiet SO: 21.145 qm
Grünfläche A (Bauverbotszone): 5.800 qm
Grünfläche B: 2.473 qm

Öff. Straßenverkehrsfläche : 2.518 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: 2.101 qm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)



5.1 Art der baulichen Nutzung:

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU)

(1)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungen des Absatzes (3), die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei um die Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen. Beide Nutzungen sollen an diesem Standort nicht angesiedelt werden, weil sie entweder dem beabsichtigten Charakter des touristischen Service und Dienstleistungsangebot nicht entspricht oder aufgrund seines Störungspotenzials an einem anderen Standort angesiedelt werden sollten bzw. bereits in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden sind.

Im Übrigen sind konkret nur diejenigen Nutzungen und Anlagen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vor Fassen des Satzungsbeschlusses bereit erklärt hat.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO

(1)

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht:

- Wochenendhausgebiete,
- Ferienhausgebiete,
- Campingplatzgebiete.

Im vorliegenden Fall erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung:
„Campingplatzgebiet“.

Auf der gesamten Fläche des Campingplatzgebietes gilt die Zulässigkeit zur Aufstellung der Wohnmobile und Caravans (SO).

Zusätzlich werden die Standorte für Sanitär-, Service- und Verwaltungseinrichtungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Geländes mit Baugrenzen umrandet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Urbanen Gebiet MU1 bis MU7 wird als Maßzahl für die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zunächst die Grundflächenzahl mit jeweils nach den Erfordernissen des Vorhabens und der örtlichen Gegebenheiten mit GRZ-Werten zwischen 0,3 und 0,7 festgesetzt. Auf der Grundlage der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ermittelt, dass dieses Maß in allen sieben Teilbereichen als Obergrenze ausreichend bemessen ist.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird jeweils in Abhängigkeit von der festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse als Multiplikator bestimmt. Das heißt, dass bei den Baufeldern, die lediglich zwei Vollgeschosse aufweisen sollen (MU4) die GFZ 0,6 bzw. (MU5 und MU6) 1,4 beträgt. In den übrigen Baufeldern MU1 bis MU3 sowie MU7 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Damit beträgt die Geschossflächenzahl in diesen Fällen jeweils zwischen 1,2 und 2,0.

Im Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ erübrigt sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Begrenzung der zulässigen Baumasse ist durch die Planung der Baugrenzen hinreichend gegeben. Die Gebäude innerhalb des Baufeldes ist ihrer Bestimmung gemäß eingeschossig.

5.3 Bauweise

Als Bauweise nach § 22 BauNVO wird in den Teilbaugebieten MU5 und MU6 „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

In den Teilbaugebieten MU1 bis MU4 sowie MU7 und gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in den Teilbaugebieten MU1 bis MU7 die überbaubaren Grundstücksflächen fest, indem mit einem gewissen Platzierungsspielraum die Standorte der beabsichtigten Gebäude relativ genau abgebildet werden. Damit entsprechen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans relativ genau den Gebäudedarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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. 100 m² Grundfläche errichtet werden, deren genaue Standorte noch nicht vorab feststehen. Diese sind sowohl mit dem Nutzungszweck als auch mit der Eigenart der Baugebiete vereinbar. Darüber hinaus sollen in den Bereichen MU5 und MU6 auch der Anlieferungsbereich mit der Rampe, dem Rampentisch und dem Rampengebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Im Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ werden die Sanitäranlagen und sonstige Nebengebäude, die mit dem Betrieb des Platzes im Zusammenhang stehen, ebenfalls mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Damit macht der Plan deutlich, dass das Sondergebiet nur zu einem sehr untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden darf.

5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein Straßensystem, das sich an den Erschließungsnotwendigkeiten orientiert. Es sind zwei Hauptzufahrten von der zukünftigen Landesstraße L 262 bzw. der B 111 alt vorgesehen, durch die alle Teilbereiche des Plangebietes erschlossen werden. Die innere Erschließung auf den Teilbereichen MU1 bis MU7 soll gemäß der Stellplatzverteilung im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen und obliegt der Gestaltungsfreiheit und Anlageverpflichtung des Vorhabenträgers bzw. der späteren Betreiber der Anlagen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach den Anforderungen der RAST06 ausgebaut, so dass alle anfallenden Verkehrserfordernisse abgewickelt werden können.

Am jeweiligen Ende der Planstraßen A und B ist eine Wendeanlage vorgesehen, die das Wenden für alle Versorgungsfahrzeuge einschließlich einem drei-achsigen Müllfahrzeug ermöglichen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

5.6 Private Verkehrsflächen

Im zentralen Raum des Plangebietes ist ein Platzbereich vorgesehen, der der Kommunikation, dem Verweilen und der Betätigung im öffentlichen Raum, wie Kinderspiel oder Absolvieren von Fitnessprogrammen dienen soll. Dieser moderne „Dorfplatz“ ist als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und kann auch der Außengastronomie dienen.

5.7 Grünflächen

Entlang der Neubautrasse der B 111 wird entlang der gesamten südlichen Plan- gebietsgrenze ein Grünstreifen festgesetzt, der dafür Sorge trägt, dass entlang der neuen überörtlichen Straße das bestehende Anbauverbot und der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 9 (1) Nr.1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes eingehalten wird. Im Abstand von 20 Metern vom zukünftigen Fahrbahnrand dürfen danach Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden.

Gleiches gilt für den Abstand der Bebauung gegenüber der alten Trasse der B 111, die zukünftig als Landesstraße L 262 (Straße der Freundschaft). Auch hier wird dafür Sorge getragen, dass ein Abstand von 20 m für Gebäude vom Straßenrand eingehalten wird. Dieser Bereich wird jedoch nicht als Grünfläche festgesetzt, da der Bereich für die Anlage von notwendigen Stellplätzen benötigt wird. Allerdings wird der Bereich, der durch Bestandsgehölze geprägt ist, geschützt indem die erhaltenswerten Gehölze mit Erhaltungssymbolen versehen und damit für die dauerhafte Erhaltung geschützt werden.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer Umgrenzung für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Bauliche Anlagen, die darüber hinaus in einer Entfernung von bis zu 40 Metern vom Fahrbahnrand der geplanten Ortsumgehung errichtet werden sollen, bedürfen gemäß § 9 (2) Nr.1 des Bundesfernstraßengesetzes der Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde (Anbauvorbehalt). Die Genehmigung bzw. die grundsätzliche Zustimmung wird im Zuge dieses Planverfahrens beim Straßenbauamt eingeholt.

Die Grünfläche B liegt innerhalb des als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzten Bereiches und markiert den zentralen Versammlungsort im Bereich des Camping- und Caravanplatzes.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet schafft im Grundsatz neue Strukturen im Bereich der östlichen Zufahrt ins Stadtgebiet Wolgast. Der Bereich soll einen eigenen Charakter erhalten und darauf bedacht sein, weder die Einzelhandelsstruktur der Stadt insgesamt noch die Ortslage Mahlzow negativ zu beeinflussen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nahversorgungssituation für Mahlzow deutlich verbessern wird und für die Stadt Wolgast sich ein positiver Effekt in Bezug auf Tourismusbindung und touristische Aufmerksamkeit ergeben wird.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung kann es zu Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen der sozialen bzw. bevölkerungs- bzw. wohnungsnahen Infrastruktur der Stadt kommen. Die Effekte sind vorab nur schwer abschätzbar. Im Zuge des vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrages werden diese Angelegenheiten geregelt.

6.3 Verkehr

Durch den Neubau der B 111 (Ortsumgehung Wolgast) entstehen neue Verkehrsverhältnisse, die sich erst einspielen müssen. Es ist zu erwarten, dass die Hauptverkehrslast der Bundesstraße B 111 (mehr als 70 % des Zu- und Abgangsverkehrs auf die Insel Usedom) südlich am Plangebiet vorbeigeführt wird. Über den ebenfalls unmittelbar anliegenden Kreisel erfolgt ein Großteil des Verkehrs, der ins Plangebiet hinein, eine kurze Wegstrecke der B 111 alt befährt, wodurch keine anliegende Bestandsbebauung direkt betroffen ist. Insgesamt erfährt die Ortslage Mahlzow durch die Verkehrsverlagerung nach Süden außerhalb der Ortslage eine entscheidende Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität im Ort.

6.4 Immissionen

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Ortsumgehung Wolgast wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen der neuen Verkehrsanlagen auf den Ortsteil Mahlzow untersucht.

Im Zuge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“ ist noch zu untersuchen, wie sich die Verkehrsemissionen im Plangebiet auswirken und ob es beachtenswerte Lärmeffekte gibt, die auf die Ortslage Mahlzow ausstrahlen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

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 Bebauungsplangebietes entsprechen denen einer Fläche, die zwischen überörtlichen Straßenzügen eingeklemmt ist und damit ohnehin erhöhten Immissionen, verursacht durch den Straßenverkehr, ausgesetzt ist. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf die bestehende Verkehrssituation eher dahinter zurück.

Es ergeben sich insgesamt zwar vorhabenbezogene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, diese relativieren sich allerdings durch die unmittelbar anliegenden örtlichen und überörtlichen Straßenzüge.

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 kein dauerhaftes Vollzugshindernis für den Bebauungsplan.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die zukünftig vorhandenen Gegebenheiten trägt alleine der Vorhabenträger. Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen regelt ein noch abzuschließender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wolgast und dem Vorhabenträger. 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 darüberhinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

7. VERFAHREN

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

- **Aufstellungsbeschluss**
Die Stadtvertretung hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht.
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung.
- **Frühzeitige Behördenbeteiligung**
Die von der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Anschreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.
- **Entwurfsbeschluss**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung am gebilligt.
- **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ der Stadt Wolgast, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) am und zusätzlich auf der Webseite der Stadt Wolgast ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im gleichen Zeitraum parallel statt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

– **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.

– **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.

– **Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Urbanes Gebiet an der B111 im Ortsteil Mahlzow“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und deren Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB), auf § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wolgast „Urbanes Gebiet südlich der B 111 im Ortsteil Mahlzow“

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;
- Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130) geändert wurde;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist.

Wolgast, den.....

Der Bürgermeister

Siegel