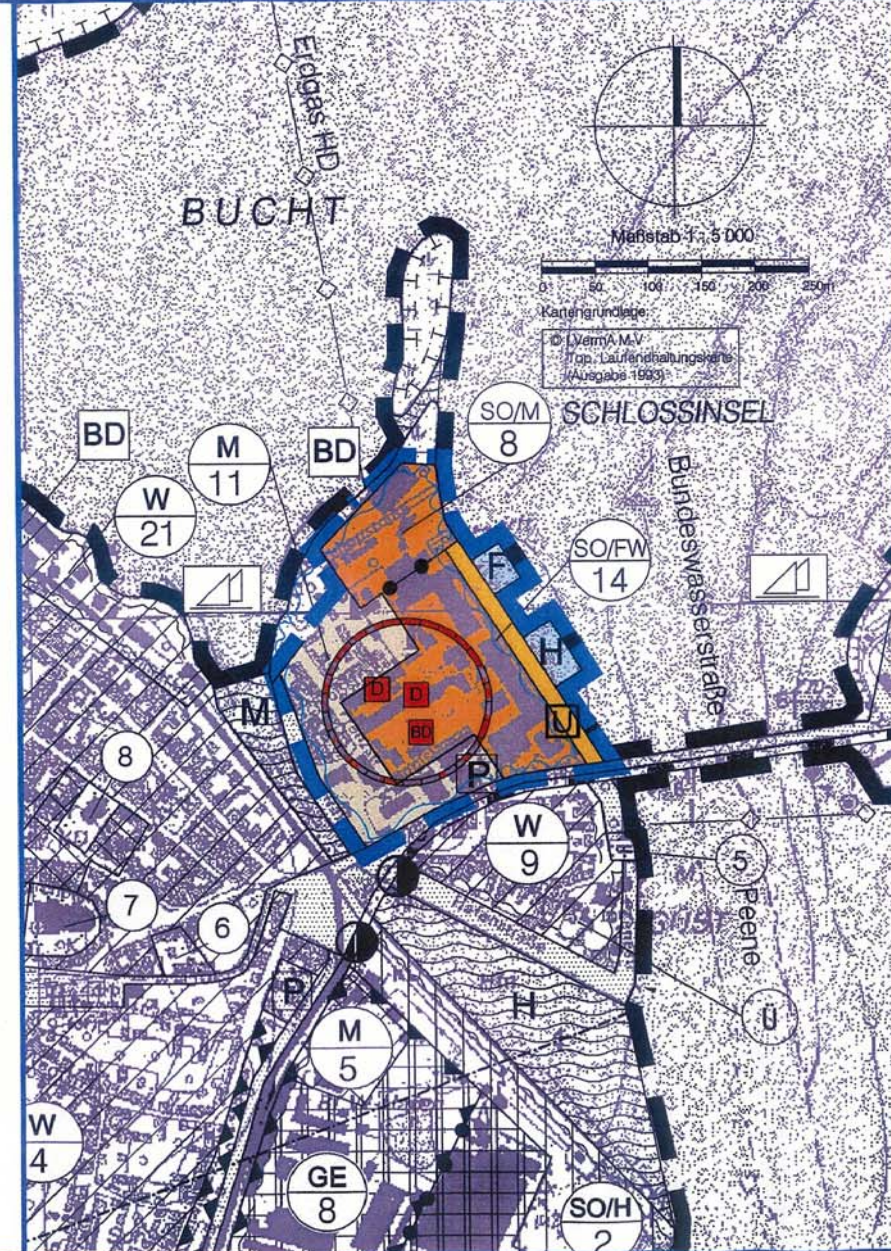
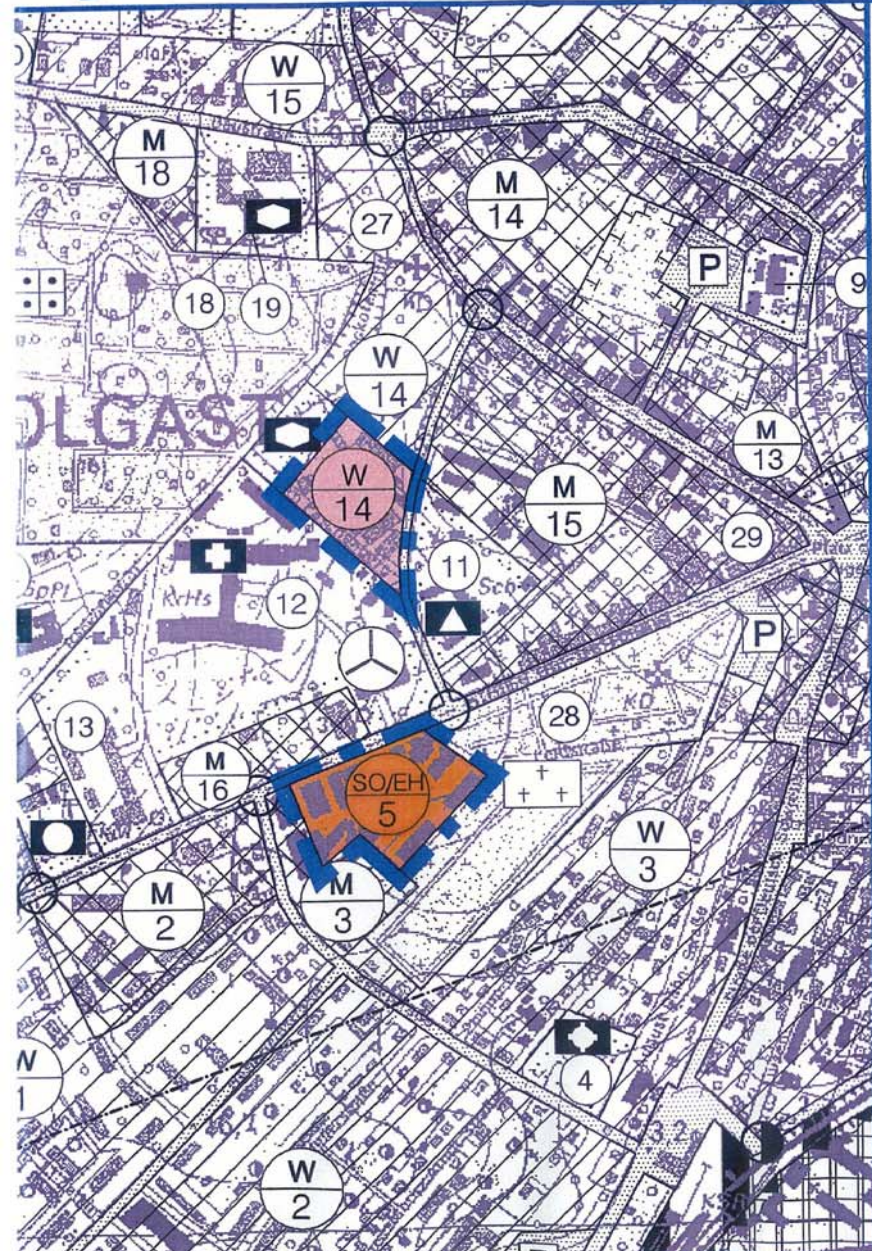




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WOLGAST - 2. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Wohnbauflächen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

EH	Großflächiger Einzelhandel
M	Maritimes Gewerbe
FW	Fremdenverkehr und Wohnen

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

	Sonstige örtliche Verkehrsfläche; hier: Uferpromenade
	Ruhender Verkehr

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

	Wasserflächen
Zweckbestimmung:	
	Freibad
	Hafen
	Umgr. von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Überflutungsgefährdeter Bereich
	Umgr. von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Geltungsbereich der 2. Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Wolgaster Stadtanzeiger“ am 30.06.2004 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.04.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 22.06.2005 den Entwurf des Flächennutzungsplans (2. Änderung) mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans (2. Änderung) mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 15.08.2005 bis zum 16.09.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am 03.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 22.06.2005, 21.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans (2. Änderung) ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Flächennutzungsplans (2. Änderung) mit dem Erläuterungsbericht in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Flächennutzungsplan (2. Änderung) wurde am 21.11.2005 von der Stadtvertretung beschlossen. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (2. Änderung) wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.11.2005 gebilligt.
- Die Genehmigung des Flächennutzungsplans (2. Änderung) wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 22.02.2006 Az: VIII 230-512.111-59101 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.
- Der Flächennutzungsplan (2. Änderung) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans (2. Änderung) 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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der Flächennutzungsplan (2. Änderung) ist mit Ablauf des 22.03.2006 wirksam geworden.

Wolgast, 13.03.2006



Kanehl

Kanehl
Bürgermeister

Wolgast, 24.03.2006



Kanehl

Kanehl
Bürgermeister

Stadt Wolgast

Landkreis Ostvorpommern

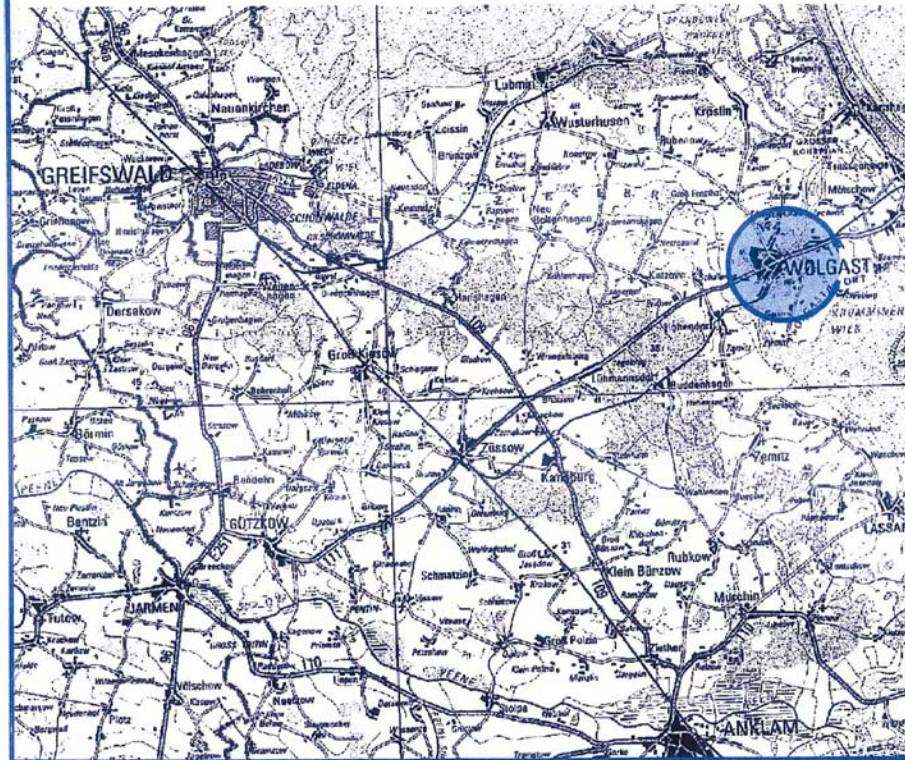
2. Änderung des Flächennutzungsplans

in den Bereichen Am Paschenberg / Ecke Mühlentrift,
Chausseestrasse / Ecke Feldstrasse und nördliche Schloßinsel

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 07.10.2005

Übersichtsplan M 1 : 250 000



Wolgast, 21.11.2005

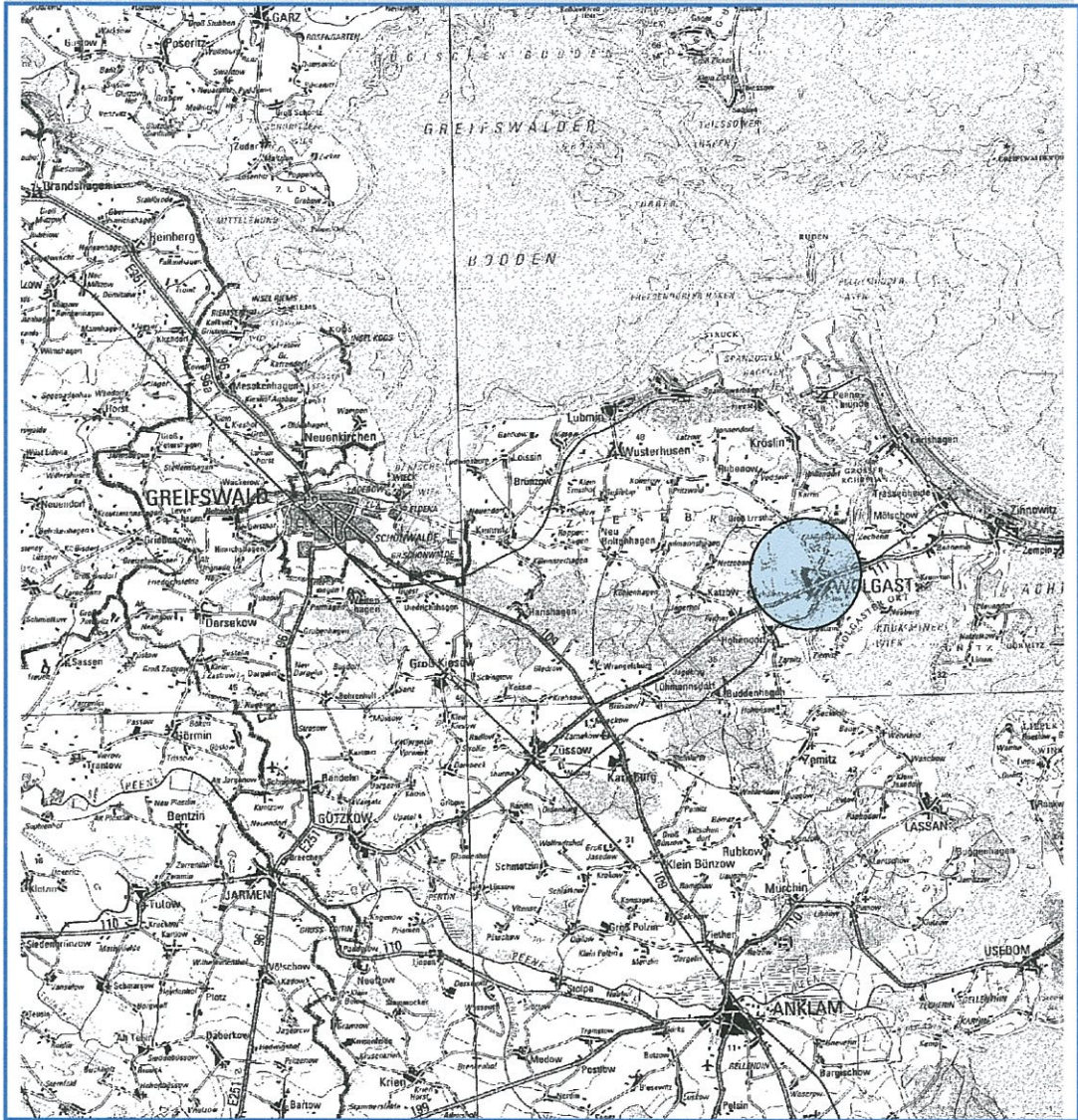
Kandhl

Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59





Erläuterungsbericht

ZUR

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolgast

Landkreis Ostvorpommern

Wolgast, 21.11.2005



Kanehl
Kanehl
Bürgermeister

Inhalt

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	3
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Planungsinhalt	4
3.1. Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an der Chausseestraße (SO/EH 5)	4
3.2. Darstellung einer Wohnbaufläche am Paschenberg (W 14)	5
3.3. Darstellungen auf der nördlichen Schlossinsel	5
3.4. Darstellung von Wasserflächen	7
4. Verkehr und Erschließung	8
5. Immissions- und Bodenschutz	9
6. Hochwasserschutz	9
7. Flächenbilanz	10

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan Wolgast ist seit dem 27.10.1998 wirksam. Nach Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde er in der Fassung, die er durch die 1. Änderung erfahren hat, am 23.07.2003 neu bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des F-Plans wurde am beschlossen und mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom genehmigt. Die 2. Änderung des FNP ist seit dem wirksam.

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Mit der 2. Änderung und Ergänzung ihres F-Plans schafft die Stadt Wolgast die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Planungsabsichten für ein Wohngebiet am Paschenberg, die Ergänzung eines Einzelhandelsstandorts an der Chausseestraße/Ecke Feldstraße und für die Entwicklung der nördlichen Schlossinsel zu einem Gebiet mit gemischten sowie mit maritimen gewerblichen und touristischen Nutzungen zu entwickeln. Mit der Änderung des FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallele Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 11, 13 und 19 der Stadt Wolgast geschaffen.

Planungserfordernis:

Der Standort Am Paschenberg / Ecke Mühlentrift ist derzeit als gemischte Baufläche (M17) dargestellt. Das für die beabsichtigte Umstrukturierung zum Wohngebiet erforderliche Baurecht kann demnach nicht aus dem FNP entwickelt werden (vgl. § 8 (2, 3) BauGB).

Die am Standort Chausseestraße / Ecke Feldstraße vorgesehene Umnutzung zu Einzelhandelszwecken führt insgesamt zu einer Überschreitung der Schwelle der Großflächigkeit für diesen. Mit der FNP-Änderung sind insbesondere die Auswirkungen der geplanten Extensivierung von Einzelhandelsflächen auf das Marktgebiet Wolgast und auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich zu klären. Diese FNP-Änderung dient ebenfalls der Einhaltung des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2, 3) BauGB und folgt gleichzeitig einer Auflage der Landesplanungsbehörde.

Die im B-Plan Nr. 11 vorgesehene Festsetzung von Mischgebieten und Sondergebieten mit maritim-gewerblicher Orientierung und mit Schwerpunkt auf kulturelle und Freizeitnutzungen sowie das Wohnen kann nicht aus den derzeitigen FNP-Darstellungen (GE, W) entwickelt werden und bedarf daher einer geänderten Darstellung im F-Plan.

Rechtsgrundlagen:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Für die Aufstellung und den Vollzug der 2. Änderung des F-Planes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414) (Aufgrund des § 244 (2) BauGB (n.F.) finden die Vorschriften des BauGB in der vorher geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) Anwendung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359).

2. Vorgaben übergeordneter Planungen, Planungen der Stadt

Raumordnung / Landesplanung:

Die Stadt Wolgast ist der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V) und im Regionalen Raumordnungsprogramm 'Vorpommern' (RRÖP) vom 29.09.98 festgesetzt. Das Stadtgebiet liegt nach dem funktionsteiligen Zentralortesystem des Landes im Ordnungsraum des Oberzentrums Greifswald - Stralsund. Wolgast wird darin die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt übernimmt damit für die Bevölkerung des Mittelbereiches (ca. 40.000 EW) Versorgungsfunktionen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen, aperiodischen Bedarfes. Die städtischen Planziele sind dementsprechend an der Regelausstattung von Mittelzentren zu orientieren (ELROP M-V Pkt. 2.1.3.).

Die Versorgungsfunktion soll dabei in einen Radius der verkehrlichen Erreichbarkeit in bis zu ca. 60 Minuten für Einwohner des Mittelbereiches gewährleistet werden.

Als Mittelzentrum ist Wolgast prädestinierter Standort für gewerbliche Unternehmen.

Tourismus und Erholungswesen sind als bedeutende Erwerbsquelle in der Region sind unter Wahrung ausgewogener Angebotsstrukturen behutsam weiterzuentwickeln. Wolgast liegt im Vorfeld des touristischen Schwerpunktraumes 'Außenküste der Insel Usedom' und fungiert als Tourismusedwicklungsraum. Aufgrund der infrastrukturellen Voraussetzungen ist Wolgast geeignet, regional wirksame Tourismusangebote darzubieten.

Der Wohnbaubedarf ist an der Bevölkerungsentwicklung und den konkreten standörtlichen Bedingungen der Stadt zu orientieren.

Stadt Wolgast

Die Stadt Wolgast stellt gegenwärtig u.a. die Bebauungspläne Nr. 11, 13 und 19 auf, deren Planungsziele Gegenstand dieses FNP-Änderung sind (s.o.)

Die Stadt hat ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept beschlossen, die Wohnbauentwicklung wird danach vorrangig auf integrierte Standorte gelenkt.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Planungsinhalt

Bei dem von der 2. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Bereichen handelt es sich um Standorte, die bereits langjährig baulich genutzt sind (Einzelhandelsfläche Chausseestraße / Ecke Feldstraße) bzw. genutzt waren (Paschenberg, nördliche Schlossinsel).

3.1. Darstellung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO/EH 5)

Die für eine Erweiterung vorgesehene Einzelhandelsfläche Fläche liegt zentral im Siedlungsgefüge der Stadt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der B 111. Der Standort ist für die Stadtgebiete Wolgast Nord und Wolgast Süd und den Bereich der Altstadt und damit die Mehrheit der Einwohner gleichermaßen gut erreichbar. Die Fläche ist mit einer Buslinie an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen und durch mehrere Zufahrten verkehrlich an die B 111 und an die Feldstraße angebunden.

Am Standort befinden sich z.Zt. bereits unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe mit einer Vfl.¹ von insgesamt 1950 m²:

Autohaus	180 m ² Vfl.
Autoersatzteile und -zubehör	280 m ² Vfl.
Sonderpostenmarkt („Moin Moin“)	360 m ² Vfl.
Getränkeland	330 m ² Vfl.
Tabakbörse	50 m ² Vfl.
Lebensmittel („Lidl“)	610 m ² Vfl.
Bäcker / Fleischer	140 m ² Vfl.

Durch die Kumulation unterschiedlicher Einzelhandelsangebote wird bereits die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO überschritten, wonach ab einer Geschossfläche von 1200 m² (bzw. etwa 700 m² Vfl.) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung sowie auf den Verkehr anzunehmen sind.

Die vorgesehene Ergänzung der Einzelhandelsfläche um 590 m² Vfl. durch Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes (450 m²) und Erweiterung einer bestehenden Ladenfläche (140 m²) setzt daher die Festsetzung eines Sondergebietes durch Bebauungsplan voraus. Der F-Plan bereitet diese Festsetzung durch Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO vor (vgl. § 8 (3) BauGB). Die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche (MI 3) wird insoweit mit der 2. Änderung des FNP überplant

In dem Sondergebiet soll eine Obergrenze von 2.100 m² Vfl. nicht überschritten werden. Die Branchen Autohaus / Auto-Ersatzteile bleiben dabei unberücksichtigt. Die Sortimentsstruktur soll weiterhin überwiegend auf den periodischen (nahversorgungsrelevanten) Bedarf beschränkt bleiben; innenstadtrelevante Sortimente werden auf einen Textilmarkt (KIK) und das Teilsortiment Schuhe im o.g. Sonderpostenmarkt begrenzt.

¹ Vfl. - Verkaufsfläche

3.2. Darstellung einer Wohnbaufläche am Paschenberg (W 14)

Am Paschenberg wird ein ehemals für Verwaltungszwecke sowie als Büro- und Gewerbestandort genutztes Areal überplant. Die ehemalige Bebauung mit mehreren Baracken soll durch eine moderne Wohnbebauung ersetzt werden.

Das Gebiet ist über die Straße Am Paschenberg verkehrlich an die Ortsdurchfahrt der B 111 angebunden. Über die benachbarte Backofentrift und die Wilhelmstraße besteht eine attraktive fußläufige Anbindung an die historische Altstadt.

Die bisherige Darstellung der gemischten Baufläche M 17 ist zur Umsetzung der aktuellen Planungsziele nicht geeignet, da eine Durchmischung etwa mit sonstigen Gewerbebetrieben oder Einzelhandelsbetrieben, die über den engen Gebietsrahmen hinaus wirken, nicht mehr beabsichtigt ist. Die Fläche wird deshalb als Wohnbaufläche nach § 1 (1) BauNVO Bestandteil der Wohnbaufläche W 14.

3.3. Darstellungen auf der nördlichen Schlossinsel - Sondergebiet für maritimes Gewerbe (SO/M 8), Sondergebiet für Fremdenverkehr und Wohnen (SO/FW 14), gemischten Baufläche (M 11)

Die nördliche Schlossinsel wird derzeit nach Art und Intensität der ausgeübten Nutzungen ihrer herausgehobenen Lage im Stadtgefüge nicht gerecht. Diese besondere Standortlage wird bestimmt durch die Nähe zur Altstadt, durch die Lage am Fahrwasser des Peenestroms, durch die Stadteingangssituation von Osten und durch sehr vielfältige Blickbeziehungen in die Landschaft und auf die historische Stadtlage.

Neben der besonderen Lagegunst zeichnet sich die nördliche Schlossinsel durch ihre bedeutenden historischen Bezüge aus. Sie war Standort der 1140 Hologost genannten slawischen Burg und des später darüber errichteten Schlosses der Herzöge von Pommern – Wolgast. Wolgast war 1120 bis 1637 Residenzstadt. Die Schlossinsel repräsentiert deshalb die pommersche Geschichte in herausragender Weise und ist ein Bodendenkmal von hervorragender landesgeschichtlicher Bedeutung. Das Schloss wurde Ende des 18. Jhs. abgetragen. Fundamente der Anlage werden jedoch noch im Untergrund vermutet.

Entlang der Hafenstraße besteht eine unvollständige Bauzeile, die mit Gastronomie, Einzelhandel sowie Wohnungen und Ferienwohnungen gemischt genutzt ist. Die Schlossstraße ist nordseitig ebenfalls mit Wohngebäuden bebaut. Entlang der B 111 dominiert ein 3- bzw. 8-geschossiger Gebäudekomplex, der gewerblich und für öffentliche Verwaltungszwecke genutzt ist. Am Peenestrom liegt das Vereinsgelände des Kanu-Sportclubs. An der nördlichen Spitze der Schlossinsel befindet sich eine Boots- und Reparaturwerft mit einem Bootslieger und entsprechendem landseitigem Service. Am nordwestlichen Ufer zur Spitzenhörnbucht befinden sich ein Vereinshaus und Liegeplätze des Wolgaster Segelvereins.

Die zentrale Fläche zwischen dem Bollwerk am Peenestrom und der Franzstraße war bis vor ca. 10 Jahren langjährig gewerblich genutzt – in dem ursprüngliche Gussstahlwerk wurde zuletzt eine Bauelementefabrik betrieben. Diese wurde im Zuge der Stadterneuerung ins Gewerbegebiet ‚Am Poppelberg‘ verlagert. Die baulichen Anlagen sind bis auf 2 Baudenkmale abgebrochen. Bemerkenswert ist insbesondere die sog. Lehrwerkstadt als Denkmal der modernen Industriearchitektur der 30-er Jahre des 20. Jhs.

Mit der Überplanung der nördlichen Schlossinsel soll die exponierte Lage und die maritime Prägung besonders genutzt werden. Dabei wird an die noch vorhandenen Nutzungen angeknüpft; bestehende Wohnnutzungen und in der jüngeren Vergangenheit bereits neu entstandene Wohn- und Ferienwohnnutzungen sowie gewerbliche Unternehmen (u.a. Gastronomie, Bootslieger/Marina) sind zu berücksichtigen. Die nördliche Spitze soll weiterhin gewerblich geprägt bleiben. Es ist beabsichtigt, hier neben dem Fortbestand der Bootswerft weitere auf den Wassersport orientierte Gewerbebetriebe und vereinsgeführte Einrichtungen schwerpunktmäßig unterzubringen (Reparaturbetriebe für Sport- und Freizeitboote, Werkstätten, Schiffsausrüster, Boots- und Yachtenverkauf, Vereinshäuser). Darin eingeschlossen werden auch Möglichkeiten für die Gästeunterbringung bzw. –beherbergung im Rahmen der Sport- und Freizeitschiffahrt. Dauerwohnnutzungen sind unter Hinweis auf das mögliche Störpotenzial des beabsichtigten Nutzungskatalogs nicht Bestandteil der Planungsabsicht.

Der gegenwärtig durch die Horn-Werft gebildete Nutzungsschwerpunkt ist weiterhin Gegenstand der Plandarstellung. Allerdings wird planungsrechtlich auch die Möglichkeit geschaffen, den bestehenden Nutzungsrahmen in Richtung wassersportlicher und touristischer Serviceangebote auszubauen. Aufgrund der gegenwärtigen Eigentums- und Pachtverhältnisse wird die tatsächliche künftige Entwicklungsrichtung des SO/M 8 im Rahmen des vorgesehenen Nutzungsmixes (s.o.) maßgeblich von der Horn-Werft bestimmt. Eine im Verfahren der 2. FNP-Änderung angeregte Erweiterung der Werftflächen nach Süden wie auch eine Ausdehnung des Produktionsprofils über den geschützten Bestand hinaus wird hingegen als nachteilig für die Schlossinsel insgesamt und nicht nachhaltig für die Werft selbst beurteilt. Eine derartige Flächennutzungskonzeption wurde deshalb nicht Bestandteil des F-Plans. Für die Erweiterung oder Um-

strukturierung des Werftbetriebes hält die Stadt in ihrem Flächennutzungskonzept geeignete Flächen mit ausreichendem Baurecht für maritime Gewerbebetriebe im Südhafenbereich vor. Sie ist grundsätzlich bereit, eine vollständige oder teilweise Verlagerung der Werft durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln zu unterstützen. Die diesbezüglich bestehenden Voraussetzungen und Möglichkeiten werden im Benehmen zwischen Stadt und Geschäftsführung der Werft geprüft.

Der im Baugebiet SO/M 8 beabsichtigte Nutzungsmix lässt sich keinem der in den §§ 2 ff BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen und ist sachgerecht auch nicht mit einer darauf gestützten Festsetzung erreichbar. Deshalb wird für die Fläche ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung ‚maritimes Gewerbe‘ dargestellt (SO/M 8). Durch Festsetzung mittels B-Plan Nr. 11 sind die zulässigen Nutzungsarten im Einzelnen entsprechend der o.a. Typisierung zu regeln.

Der Bereich südlich der bestehenden Bootswerft und südlich der Schlosstrasse sowie östlich der Franzstraße soll als Gebiet für den Fremdenverkehr und das Wohnen entwickelt werden. Mit Wohngebäuden sowie Einrichtungen der Gastronomie und der Beherbergung wird ein weites Nutzungsspektrum eröffnet, um eine Neubelebung der nördlichen Schlossinsel im Sinne einer Angebotsplanung zu befördern. Durch die Unterbringung von nicht störenden gewerblichen Einrichtungen mit Bezug zum Wasser (Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude, Unterkünfte u. Vereinsgebäude der Sport- und Freizeitschifffahrt) soll wiederum eine besondere maritime Orientierung erreicht werden. Allerdings soll dieser Bereich auf solche Nutzungen beschränkt werden, die – vergleichbar einem Mischgebiet – das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die ehemalige Lehrwerkstatt soll eine Nutzung als Veranstaltungsort für kulturelle Ereignisse, Gastronomie und Märkte oder als Bildungseinrichtung und Künstlerhaus ermöglicht werden. Ähnlich dem Baugebiet SO/M 8 unterscheidet sich auch in diesem Gebiet die beabsichtigte Art der Nutzung deutlich von den Baugebietstypen etwa nach §§ 4, 6 oder 8 BauNVO. Das Areal ist deshalb ebenfalls als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO darzustellen. Als allgemeine Zweckbestimmung wird gem. § 11 (2) BauNVO ein Gebiet für den Fremdenverkehr und das Wohnen dargestellt – SO/FW 14. (Der Gebietstyp eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO) ist für die Umsetzung der Planungsziels ungeeignet, weil sonstige Gewerbebetriebe als wesentliches Merkmal dieses Typs nicht prägender Bestandteil der Planung werden sollen.)

Die zulässigen Nutzungsarten im Einzelnen sind wiederum durch B-Plan entsprechend der o.g. Typisierung zu regeln.

Der Bereich mit bestehender Bebauung an der Westseite der nördlichen Schlossinsel einschließlich Kreishaus mit angrenzenden Brachflächen und einschließlich der Schlosstrasse wird als gemischte Baufläche dargestellt – M 11 (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO). Entlang der B 111 sind unter Einbeziehung und Erhaltung des ehemaligen Kreishauses Gebäude für Dienstleistungszwecke vorgesehen. Hier soll auch die Einordnung eines zentralen Parkhauses ermöglicht werden. In dem nördlich gelegenen Teilbereich soll insbesondere die Wohnnutzung ergänzt werden.

Seitens der Denkmalbehörden (Die Landrätin als untere Denkmalbehörde, Landesamt für Denkmalpflege M-V) bestehen Bedenken gegen die Darstellung des Schlossplatzes (Fläche der ehemaligen Bauelementefabrik mit Ausnahme des Uferbereiches am Peenestrom) als Baufläche SO/FW 14. Nach dortiger Auffassung müsse der ehemalige Schlossbereich vor einer Überbauung geschützt werden. Auf den restlichen Flächen der Schlossinsel erfordern jegliche Erdarbeiten vorhergehende archäologische Ausgrabungen der betroffenen Teile des Bodendenkmals. Zur Vermeidung zeit- und kostenaufwendiger wissenschaftlicher Ausgrabungen, werden Bauverfahren empfohlen, die möglichst geringe Erdarbeiten erfordern.

Der Anregung, einen von Bebauung freizuhaltenden Bereich bereits im FNP darzustellen, ist die Stadt nicht gefolgt. Diese Entscheidung wird begründet mit dem Vertrauensanspruch auf die bisherigen Darstellungen des F-Plans, die im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz getroffen wurden, und mit den Abstimmungen zwischen Stadt und Denkmalbehörden, die im Zuge der Entwicklungsbemühungen zur Schlossinsel in der zurückliegenden Dekade geführt wurden, und denen jeweils die langjährige Kenntnis des bedeutenden Bodendenkmals zugrunde lag.

Dabei lässt die Baugebietsdarstellung SO/FW 14 grundsätzlich offen, inwieweit ein besonders schutzwürdiger Bereich künftig unbebaut bleibt; sie steht einer Baufreihaltefläche jedenfalls nicht entgegen. Es entspricht ausdrücklich dem einzuhaltenden Entwicklungsgebot im zweistufigen System der Bauleitplanung (§ 8 BauGB), wenn auf Teilflächen des im F-Plan dargestellten Baugebietes SO/FW 14 Bebauungen und auf anderen Teilflächen – so wie hier angeregt – Freiflächen geplant werden. Einer bereits im F-Plan dar-

zustellenden Baufreihaltefläche mangelt es allerdings an der erforderlichen Konkretheit des zu schützenden Bereichs. Hierzu sind weitergehende Abstimmungen erforderlich – sowohl hinsichtlich der Abgrenzung eines möglichen Schutzbereiches als auch hinsichtlich des praktischen Umgangs mit dem Bodendenkmal. Anhand historischer Unterlagen sind zunächst Befunde zu ermitteln, die mit ausreichender Verbindlichkeit ggf. restriktive Flächenausweisungen rechtfertigen. Angesichts der mehrfach zitierten „hervorragenden landesgeschichtlichen Bedeutung“ wird dabei eine aktive Mitwirkung der Denkmalfachbehörde erwartet.

Mit der Bauleitplanung auf der Schlossinsel (FNP-Änderung, BP 11) hat die Stadt sich entschieden, einen rechtlich verbindlichen Planungsvorlauf i.S. einer Angebotsplanung für Investoren zu schaffen. Dies ist auch der Sinn und Zweck kommunaler Bauleitplanung. Nur unter dieser Voraussetzung können private Investoren für eine Entwicklung des Standortes gewonnen werden. Dabei wird ein vergleichsweise großzügiges Nutzungskonzept angestrebt, denn über ihre Position als Flächeneigentümerin ist die Stadt in der Lage, missbräuchliche Entwicklungen auszuschließen. Zur städtebaulich-räumliche Konzeption wurden insbesondere im Ergebnis einer Ideenwerkstatt der Architektenkammer M-V (23. / 24. Mai 2005) unterschiedliche neue Anregungen in die Diskussion eingeführt, die auch Gegenstand der weiteren Arbeit am B-Plan sind.

Die teilweise ablehnenden Stellungnahmen der Denkmalbehörden zu den Darstellungen im Bereich des Schlossplatzes sind als Widerspruch i.S.v. § 7 BauGB zu bewerten; das Landesamt und die UDB sind insoweit künftig nicht an die diesbezüglichen Darstellungen des FNP gebunden. Die Grundsätze und Details des erforderlichen denkmalpflegerischen Einvernehmens sind deshalb im nachfolgenden B-Plan-Verfahren bzw. separat zu verhandeln.

3.4. Darstellung von Wasserflächen

Die inkommunalisierten Flächen der Bundeswasserstraße ‚Peene‘ (Flst. 39, 40 am nordöstlichen Ufer der Schlossinsel) werden künftig als Wasserflächen dargestellt. Die bisherige Planungsabsicht einer Nutzung für Wohnzwecke wird damit aufgegeben.

Auf der nördlichen Wasserfläche (Flst. 39) soll entsprechend dem derzeitigen Strand des Nutzungskonzeptes zum B-Plan Nr. 11 die Möglichkeit eröffnet werden, eine Badestelle zu entwickeln. Sie wird mit der Zweckbestimmung Wasserfläche/Freibad dargestellt. Eine bauliche Nutzung ist nicht mehr beabsichtigt. Letzteres gilt auch für eine im FNP-Änderungsverfahren angeregte Ausdehnung des Werftbetriebes auf dieses Wassergrundstück, da hierdurch die Verwirklichung einer gemischten Fremdenverkehrs-, Wohn- und Dienstleistungsnutzung im angrenzenden Bereich (SO/FW 14) erschwert würde. Eine Interimsnutzung des Flst. 39 durch die benachbarte Werft als Wasserfläche (Werfthafen) bleibt gleichwohl möglich. Mit der Darstellung einer Badestelle soll das verfügbare Potenzial der angrenzenden Baugebietsflächen voll ausgeschöpft werden. Eine Umsetzung dieser Planungsabsicht orientiert sich hinsichtlich des ‚ob‘ und ‚wann‘ maßgeblich an dem vorhandenen Werftbetrieb. Die Darstellung ist nicht geeignet, den geschützten Bestand der vorhandenen Werftnutzungen (Reparaturhafen, Slipanlage, landseitige Bootsbau- und Reparaturarbeiten) zu überwinden. Eine dauerhaft ausreichende Badewasserqualität wird als Realisierungsvoraussetzung gesehen. Die Badestelle bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine Verwirklichung des dargestellten Freibades ist aus Gründen der Eigentumsverhältnisse, der Gewässerqualität und der benachbarten Werft nur im Einvernehmen mit dem Wasser- und Schiffsamtsamt (Flächeneigentümer) und im Benehmen mit der Werft möglich.

Auf der südlichen Wasserfläche (Flst. 40) soll eine Hafen- und Sportbootnutzung entwickelt werden.

Auf die Lage beider vg. Wasserflächen in der Bundeswasserstraße Peenestrom wird besonders hingewiesen. Bei der Verwirklichung der Planungsabsichten ist jeweils die Stellungnahme des Wasser- und Schiffsamtsamt Stralsund einzuholen.

4. Verkehr und Erschließung

Verkehr:

Der Einzelhandelsstandort Chausseestraße/Feldstraße wirkt sich durch mehrere Zu- und Abfahrten als störender Querverkehr nachteilig auf den Verkehrsfluss der Chausseestraße aus. Wegen der dichten Knotenpunktfolge (Einmündungen Saarstraße, Feldstraße, Paschenberg und Krankenhauszufahrt ist es zweckmäßig Zu und Abfahrten in das Gebiet zu bündeln.

Die Wohnbaufläche W 14 wird verkehrlich über die Einmündung Paschenberg an die Chausseestraße angebunden. Wegen der geringen Größe des Plangebietes sind keine Auswirkungen oder Ausbauefordernisse an der B 111 erkennbar.

Der Oberbau der Straße am Paschenberg, die als Erschließungsstraße dient, ist ortsüblich herzustellen.

Die Entwicklung der Schlossinsel ist aufgrund der bisherigen Planungen (F-Plan, Rahmenplan ‚Hist. Altstadt‘) bereits in dem erfolgten Ausbau des Knotenpunktbereiches am Schlossgraben berücksichtigt. Die Verkehrsdichte und die Vielzahl von Einmündungen auf kurzer Strecke erfordern gleichwohl längere Wartezeiten an den untergeordneten Straßen (Hafenstraße), um den Durchgangsverkehr vorrangig zu gewährleisten. Erst mit einer Auslagerung des reinen Durchgangsverkehrs ist an diesem Knotenpunkt mit einer Entspannung zu rechnen.

Wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Entwicklung der nördlichen Schlossinsel ist eine Zurückstellung dieses Städtebauprojektes jedoch nicht vertretbar. Dabei wird allerdings davon ausgegangen, dass die gegenwärtigen Planungs Bemühungen der Stadt Wolgast eine Angebotsplanung darstellen, so dass eine tatsächliche Revitalisierung des Standortes und das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht unmittelbar anstehen.

Bundeswasserstraße Peenestrom:

Die Schlossinsel grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom. Auf die besonderen Rechtsvorschriften zur Sicherung der Schifffahrt (§§ 31, 34 des Bundeswasserstraßengesetzes) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Insbesondere bei der Errichtung von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen ist eine Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund einzuholen.

Technische Erschließung:

W/14 – Die Trinkwasserversorgung und die geordnete Schmutzwasserableitung ist über ausreichend dimensionierte Anlagen in der Straße Paschenberg möglich. Zur Sicherung der Regenwasserableitung ist die bestehende Kanalisation (Backofentrift) örtlich zu erweitern.

SO/EH 5 – Ein Anschluss an die Trinkwasserleitung und an die Regenwasserleitung in der Chausseestraße und an die Schmutzwasserleitung in der Feldstraße ist möglich.

Schlossinsel – Für die Trinkwasserversorgung sind zwei Einbindestellen vorzusehen (Kanuverein, Hafenstraße). Eine Regenentwässerung einschließlich neuer Einleitstellen ist neu zu konzipieren. Die ebenfalls neu zu konzipierende Schmutzentwässerung ist im Bereich des Kanuvereins in die bestehende Druckentwässerungsanlage einzuleiten. Für die Pumpstation sollte ein Standort im Bereich des Kanu-Vereins gewählt werden.

Die Löschwasserversorgung kann in keinem der Änderungsbereiche aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden. Für die Löschwasserbereitstellung ist deshalb jeweils ein individuelles Löschwasserkonzept der Bauherren abzustimmen.

Alle Änderungsbereiche können mit Erdgas als Energieträger versorgt werden. Die jeweils örtlich anliegenden Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen sind zu beachten (Standortzustimmung / Auftragsgenehmigung des Versorgungsbetriebes erforderlich).

In den Änderungsbereichen befinden sich mehrere Telekommunikationslinien der Dt. Telekom AG. Bei der Neuerschließung sind ausreichende Trassenkorridore vorzusehen.

5. Immissions- und Bodenschutz

Altlastenverdachtsflächen:

Der Planungsgrundsatz nach § 1(5) Nr. 1 BauGB über die Berücksichtigungspflicht gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung erstreckt sich auch auf die Altlastenproblematik. Insbesondere ist eine Abwägungsentscheidung über die Verträglichkeit ggf. bestehender Altlasten mit der dargestellten Nutzung erforderlich.

Für den Bereich der ehem. Bauelementefabrik (SO/FW 14) sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der vorangegangenen Nutzung entsprechende Informationen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises zu berücksichtigen. Auf den vormaligen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Diesel- und Altöle sowie lösungsmittelhaltige Lacke) auf dem Gelände der ehem. Bauelementefabrik und mögliche Bodenkontaminationen wird diesbezüglich hingewiesen. Die Fläche ist jedoch nicht im Altlastenkataster des Landkreises erfasst.

Lärmschutz:

Die nördliche Schlossinsel liegt in einem lärmexponierten Bereich aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der Peenemünder Straße (B 111) und der parallelen Gleisquerung der Schlossinsel. An der straßenseitigen Gebädefassade werden unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2010 (Verkehrsentwicklungsplan Wolgast) Beurteilungspegel von 60 - 65 dB(A) -tags- bzw. 55 - 60 dB(A) -nachts- erreicht.

Ein Lärmschutz für das Baugebiet (SO/FW 14, M 11) ist aufgrund der Nähe zum Emittenten (Straße, Schiene) durch aktive Maßnahmen nicht erreichbar.

Damit verbleibt als Möglichkeit lediglich die Sicherung eines ausreichenden passiven Schallschutzes an den Außenbauteilen von Gebäuden gem. DIN 4109, um zumindest Aufenthalts- und Arbeitsräume angemessen vor Lärmbeeinträchtigungen zu schützen. Dabei wirken die Baukörper entlang der B 111 allerdings als Lärmschutz für die dahinter gelegenen Teilbereiche.

Mögliche Immissionskonflikte zwischen den Baugebieten SO/M 8 und SO/FW 14 sind durch eine entsprechende Zonierung der einzelnen Nutzungsarten nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG zu vermeiden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

6. Hochwasserschutz

Die Schlossinsel liegt teilweise im überflutungsgefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser ist gem. Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz mit 2,15 m über HN ausgewiesen.

Betroffen sind insbesondere ufernahe Flächen des Baugebietes SO/M 8 sowie des Baugebietes SO/FW 14 mit Geländehöhen bei 1,30 .. 1,90 bzw. 1,80..2,15 m ü. HN.

Beim Land M-V als Verantwortlichem für den Küstenschutz (§ 83 (1) LWaG M-V) liegen derzeit keine Konzepte oder Planungen zum Bau von Hochwasserschutzanlagen für diesen Bereich vor. Im FNP (2. Änderung) werden die Bauflächen der Schlossinsel deshalb als überflutungsgefährdete Bereiche dargestellt mit der Folge, dass in dem B-Plan Nr. 11 entsprechende Festsetzungen zu Hochwasserschutzvorkehrungen aufzunehmen sind und die Baugebiete nach § 9 (5) BauGB als Flächen zu kennzeichnen sein werden, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Durch geeignete Maßnahmen ist hier zumindest gebietsbezogen ein ausreichender Hochwasserschutz zu gewährleisten. Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden bzw. Räumen, die für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind muss mindestens 2,20 m üHN betragen (Geländeaufrhöhung, Ufermauern). Bei Geländeaufschüttungen und bei der Ufergestaltung ist darauf zu achten, dass das modellierte Gelände möglichst flach zum Ufer ausstreicht um im Hochwasserfall die Kraft der auflaufenden Welle zu mildern. Bei der Errichtung von Ufermauern ist auf einen ausreichenden Höhenanschluss an des natürlich anstehende Gelände zu achten.

Dieser Mindestschutz ist durch weitere Maßnahmen des individuellen (privaten) Objektschutzes zu ergänzen (genereller Verzicht auf Unterkellerungen, wasserundurchlässiges Mauerwerk im Sockelbereich und geeignete Verschlussmöglichkeiten der EG-Türöffnungen).

7. Flächenbilanz

Nr.	Gebietsbezeichnung neu	Fläche (ha)	Gebietsbezeichnung alt	Fläche (ha)
1	W14 (Paschenberg)	1,02	M17 (vollst. überpl.)	1,02
2	SO/EH 5 (Chausseestraße)	1,36	M3 (anteilig überplant)	2,35
3	M11 (nördl. Schlossinsel)	1,92	M10 (vollst. überpl.)	0,5
4	SO/FW 14 (")	2,42	M11 (vollst. überpl.)	1,79
5	SO/M 8 (")	0,95	GE10 (vollst. überpl.)	0,98
6	Verkehr (")	0,36	W7 (vollst. überpl.)	1,13
7	Wasser (")	0,28	W8 (vollst. überpl.)	1,28