STADT WOLGAST

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEGRÜNDUNG

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

SATZUNGSFASSUNG VON 08-2019

INHALTSVERZEICHNIS

ANLAGE

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast
Tabelle 15:
Wolgaster Sortimentsliste der zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente
Gemäß Beschluss der SV- Wolgast vom 18.12.2017 wurden die Sortimente Büromaschinen, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör aus der Sortimentsliste gestrichen.

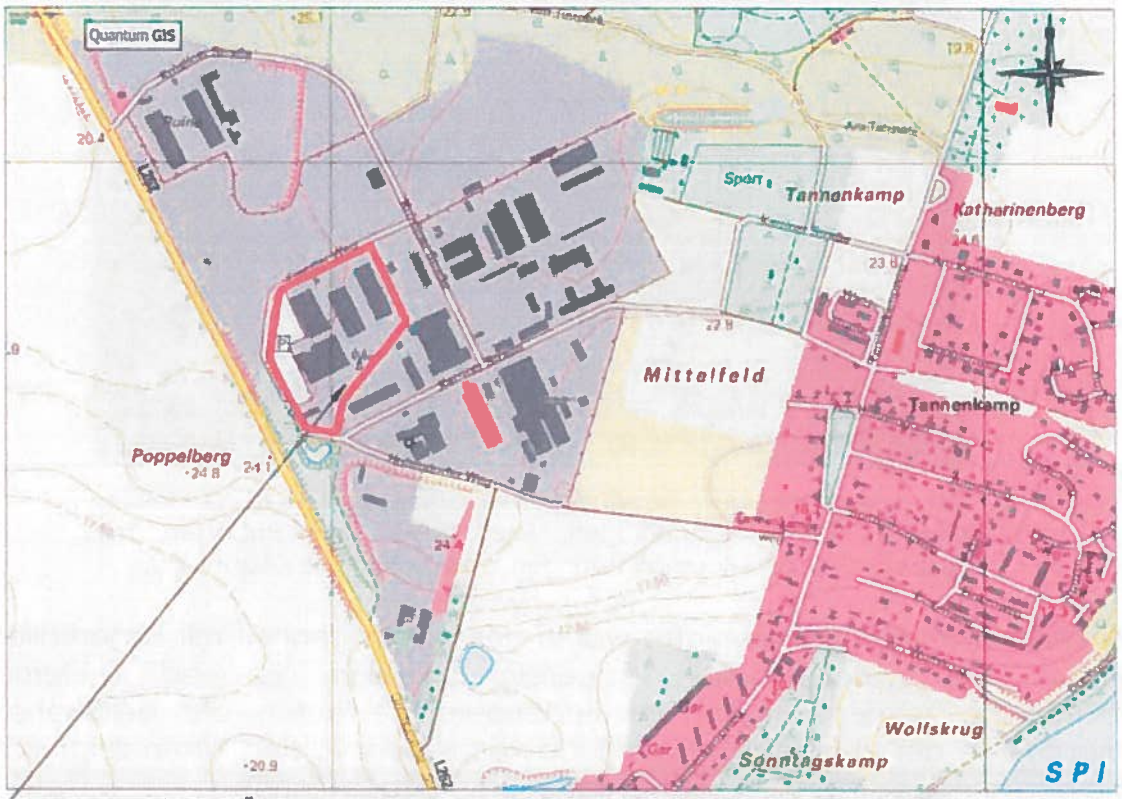
1. Geltungsbereich der 5. Änderung

- **Lage im Raum**

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

Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 befindet sich im Nordwesten der Stadt Wolgast und östlich der Greifswalder Straße (Landesstraße 262).
Es wird im Norden durch Waldflächen, im Nordosten durch das Gelände des Tierparks, im Osten und Süden durch Brachflächen sowie im Westen durch die Landesstraße 262 und sich anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich die o. g. Flurstücke.
Die Plangebietsflächen befinden sich östlich des Freester Weges.



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg"

- **Fläche des Geltungsbereiches**

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

- **Bestandssituation**

Der westliche Teil des Plangebietes ist mit zwei Gebäudekomplexen, einem Hagebau-Markt und Gartencenter sowie einem REPO-Markt und Kfz-Werkstatt, bebaut. Außerdem ist auf dem Grundstück des Hagebau- Marktes als Altbestand ein Wohngebäude vorhanden.
Die verbleibenden Platzflächen weisen Parkplätze sowie die erforderlichen Zufahrten zu den Stellplätzen und Lagerhallen auf. Eine funktionale Gliederung der großflächig gepflasterten Flächen ist durch Beete und Rabatten mit einzelnen Strauch- und Baumpflanzungen gegeben.
Weiterhin bilden Grünstreifen mit Baumpflanzungen die Abgrenzung zum Freester Weg. Es handelt sich hierbei um Linden, die in Form von Baumreihen oder Baumgruppen gepflanzt wurden und teilweise in den Geltungsbereich der Planänderung hineinreichen.

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

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

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

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

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

2. Bisherige Zielstellung

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist seit 06.04.2000, die 1. Änderung seit 24.07.2003, die 2. Änderung seit 15.03.2011 und die 3. Änderung seit 15.04.2015 in Kraft.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich in Aufstellung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 41/3 und 41/4, Flur 30, Gemarkung Wolgast.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist als Gewerbegebiet 2 bezeichnet. Damit sind die im § 8 BauNVO definierten Gewerbebetriebe aller Art im Plangebiet zulässig.
Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde unter dem Punkt 1.1. folgende Festsetzung getroffen:
„Einzelhandelsbetriebe, großflächiger Einzelhandel und Großhandel mit Konsumgütern mit Ausnahme von Import-Export- Großhandel sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO"

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

3. Neue Zielstellung

Der Vorhabenträger plant gemäß Mitteilung an die Stadt Wolgast vom 28.05.2018 die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zu modernisieren und zu erweitern sowie einen Ersatzneubau zu errichten.
Der Hagebaumarkt wurde 1993/94 errichtet.
Der REPO- Markt und die Werkstatt wurden 1997/98 gebaut.
Die nächstgelegenen Baumärkte mit vergleichbarem Angebot (TOOM und OBI) befinden sich in der Hansestadt Greifwald. Der nächstgelegene REPO-Markt befindet sich in Anklam. Daher werden die Wolgaster Märkte nicht nur von den Einwohnern der Stadt Wolgast, sondern auch von dem Umlandgemeinden frequentiert.

Die Märkte bedürfen daher einer Modernisierung und Erweiterung und sollen hinsichtlich Sortimentsbreite und Verkaufskultur wettbewerbsfähig aufgestellt werden.
Im Rahmen der vorhandenen Bausubstanz ist eine zukunftsorientierte Ausrichtung der Märkte nicht umsetzbar.

Der Vorhabenträger beabsichtigt daher folgende Investitionen:

1. <u>Modernisierung und Erweiterung des Hagebaumarktes mit Gartencenter</u>
   Der bestehende Hagebaumarkt mit Gartencenter (4.169 m² Verkaufsfläche, davon 4 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente) und Freilager wird modernisiert.
   Der vorhandene Gebäudebestand soll erweitert werden.
   Dazu wird der Hagebaumarkt mit dem Bestandsgebäude des REPO - Marktes durch einen Zwischenbau verbunden. Im Zwischenbau werden so zusätzlich rd. 588 m² Verkaufsfläche für den Hagebaumarkt geschaffen.
   Desweiteren übernimmt der Hagebaumarkt ca. 1.233 m² Verkaufsfläche aus dem Bestandsgebäude des REPO Marktes.

2. <u>Ersatzneubau für den REPO- Markt</u>
   Der vorhandene REPO- Markt (1.520 m² Verkaufsfläche, davon 6 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente) soll gemäß der geplanten Nutzungsänderung künftig mit rd 1.233 m² Verkaufsfläche dem Hagebaumarkt und mit rd. 538 m² dem Futterhaus zur Verfügung stehen.
   Die Werkstatt (Grundfläche von rd. 350 m²) bleibt bestehen.

Unmittelbar nordöstlich angrenzend an die vorhandenen Märkte befinden sich zwei Grundstücke (Flurstücke 39/1 und 42).
Es handelt sich um ein bereits jahrelang brachliegendes Gelände, auf dem sich Lagerhallen befanden, die zwischenzeitlich bis auf die Fundamente abgerissen wurden.
Der Vorhabenträger hat die Flurstücke 39/1 und 42 erworben und beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung des Gesamtkonzeptes Hagebaumarkt/REPO- Markt durch Erschließung einer Standortreserve den Ersatzneubau REPO- Markt mit Freiflächen auf den Flurstücken 39/1 und 42 zu errichten.
Die Verkaufsfläche wird mit 3.990 m² angegeben.

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

Entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 sind die Grundstücke als Gewerbegebiet ausgewiesen und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungsfähige Bauanträge können daher nur über eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 geschaffen werden, die eine Umwidmung der Nutzungsart von derzeit Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel festsetzt.
Am 27.06.2018 hat die Stadtvertretung Wolgast die Aufstellung der 5. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" beschlossen.
Als Ziel der Planänderung ist die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO definiert, so dass zeitnah und vorhabenkonkret die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der beabsichtigten Investitionen geschaffen werden.
Die Konzepte der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden den aktuellen und prognostisch zu erwartenden Anforderungen angepasst.
Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

4. Rechtlicher Planungsrahmen/Landesplanerische Abstimmung

Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Stadt Wolgast zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs.

Die Stadt Wolgast übt die Funktion eines Mittelzentrums aus.
„Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs."
„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen."
(Pkt. 3.2.3 (2) und (3) RREP VP)

- Die Stadt Wolgast liegt im Tourismusentwicklungsraum und und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.
  „Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden."
  „Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen."
  (Pkt.e 3.1.3(6) und (8) RREP VP)

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

Stand der Landesplanerischen Abstimmung

1.

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

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

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

- im Einzelhandelskonzept der Stadt Wolgast ist für das Gewerbegebiet Poppelberg lediglich eine Bestandssicherung der Verkaufsflächen vorgesehen. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen an den Standort Wedeler Straße gelenkt werden.
  Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgten Zielstellungen weichen von dem Einzelhandelskonzept ab und sind zu begründen.

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

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

2.

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

3.

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

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

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

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

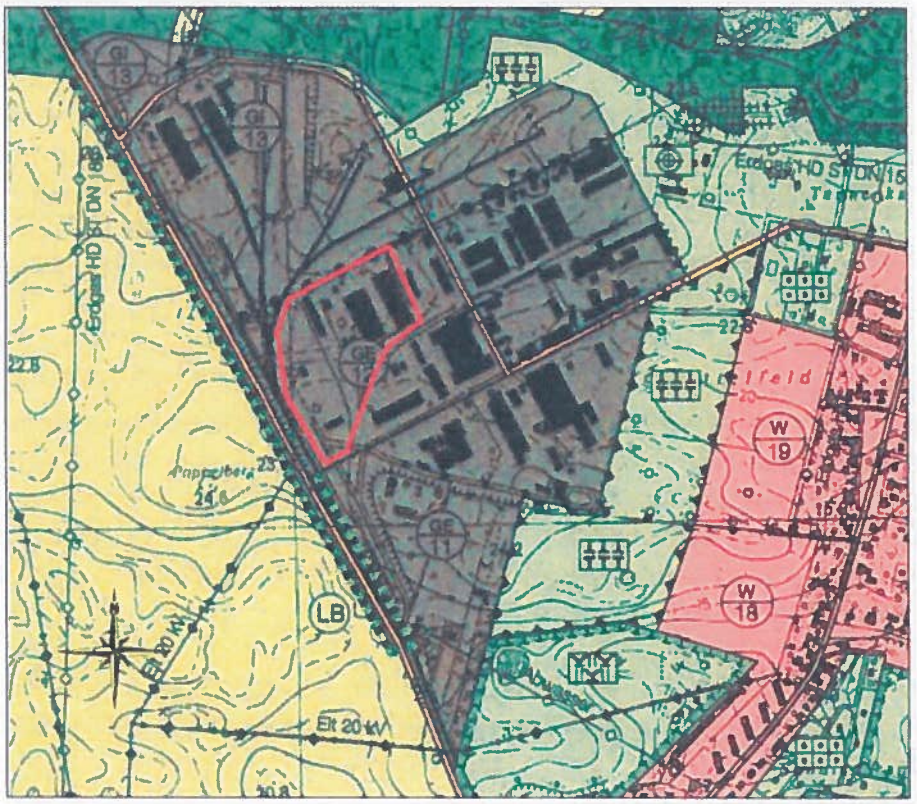
Auch sind große Teile des angebotenen Sortiments aus der Sicht der Stadt Wolgast nicht zwingend dienlich für städtebaulich integrierte Standorte und durchaus geeignet in städtischen Randlagen der Stadt.
Die darüber hinaus im Verhältnis äußerst geringen Mengen angebotenen zentrenrelevanten Produkte haben keinen wesentlichen Einfluss auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.
Der typische Kunde dieser Märkte sucht diese gezielt auf, um Baumaterial, Gartenausstattung bzw. Teppiche, Farben oder Möbel o.ä. zu kaufen. Der Erwerb von zentrenrelevanten Produkten, die fast ausschließlich im Ausgangs- und Kassenbereich angesiedelt sind, ist kein vorrangiges Ziel und veranlasst mit hoher Wahrscheinlichkeit die aller wenigsten Kunden, diese Märkte zu besuchen.
Die Stadt Wolgast wird in Ausübung ihrer Planungshoheit im weiteren Verfahren die Verträglichkeit und Minimierung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bewusst steuern.
Das Planvorhaben lässt demnach auch keinen wesentlichen Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt erwarten.
Gemäß § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten auch in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie in Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.
Kerngebiete i.S.d. § 7 BauNVO gibt es in der Stadt Wolgast nicht.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher in der Stadt Wolgast ausschließlich in Gebieten i.S.d. § 11 planungsrechtlich zulässig.
Ein eben solches Plangebiet soll im Sinne der gesamten Stadtentwicklung nun im Rahmen der beantragten Änderung des B-Planes Nr. 8 entstehen.
Auswirkungen i. S. d. § 11 III BauNVO sind wie bereits beschrieben nicht zu erwarten. Berücksichtigt werden muss an dieser Stelle vor allem das spezifische Warenangebot aller anzusiedelnden bzw. zu erweiternden Betriebe. Es ist anzunehmen, dass die Regelungen des § 11 BauNVO vorrangig auf Vielsortimenter wie Discounter abzielen. Das Warenangebot der hier beschriebenen Märkte ist dem gegenüber aber in seiner Unterschiedlichkeit wesentlich geringer, dafür werden aber zur Ausstellung von Teppichen, Möbeln, Baumaterialien usw. umso größere Flächen benötigt. Die in § 11 III 3 genannten 1.200 m² können also in der Anwendung auf diese speziellen Märkte nicht die Regel darstellen. Es handelt sich also allein in Betrachtung der Größe der einzelnen Waren und notwendigen Verkehrswege innerhalb der Märkte um eine Atypik i. S. d. § 11 III 4 BauNVO.
Die von Ihnen zitierte Passage aus dem durch die Stadtvertretung beschlossenen EHK 2016 bestätigt noch einmal den Willen der Stadt Wolgast, dass die bestehenden Betriebe Bestandschutz erhalten sollen. Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind von der Stadt genau an dieser Stelle gewollt und sollen unbedingt erhalten bleiben.
Sie bilden ein enorm wichtiges Angebot im Rahmen der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der Funktion als Mittelzentrum.

Ein Weggang eines dieser Märkte aufgrund von mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten wäre für die Stadt Wolgast eine fatale Fehlentwicklung an diesem Standort. In einer Zeit, in der fast alle Einzelhandelsbetriebe, und vor allem die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, expandieren, muss und möchte die Stadt Wolgast es den Märkten ermöglichen, konkurrenzfähig zu bleiben.
Im Rahmen der Standortsicherung und damit Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze steht die Stadt Wolgast hinter dem geplanten Vorhaben.
Es muss berücksichtigt werden, dass die Ansiedelung von Gewerbe während der vergangenen Jahre an diesem Standort keinen großen Erfolg hatte. Die vorhandenen, gut erschlossenen Flächen weiterhin brach liegen zu lassen, ist für die Stadt Wolgast keine Option. Der Flächen sollen unbedingt schnellstmöglich Nutzungen zugeführt werden. Dies soll mit diesem Planvorhaben geschehen.
Die Stadt Wolgast ist sich bewusst, dass sie die Entwicklung innerhalb des B-Planes Nr. 8 im Rahmen ihrer Planungshoheit konkret steuern muss, um keine Auswirkungen auf andere Gebiete willkürlich zuzulassen."

4.
In Erwiderung auf die Standortbegründung gemäß Schreiben der Stadt Wolgast vom 25.10.2018 hat das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 19.12.2018** mitgeteilt, dass das Vorhaben auf Grundlage der nachgereichten Begründung raumordnerisch mitgetragen wird.

Um eine abschließende landesplanerische Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen, wurden in der Satzung detaillierte Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen, zur Sortimentsstruktur gemäß der Wolgaster Sortimentsliste sowie deren jeweiligen Anteil an den Verkaufsflächen getroffen.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB gemäß abschließender Stellungnahme vom 16.05.2019 bestätigt, dass die vorgelegte Planung raumordnerisch mitgetragen wird.

<u>Flächennutzungsplan</u>
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Stadt Wolgast verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung sowie der 1. Berichtigung.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast ist das Planänderungsgebiet als Gewerbegebiet 12 gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.



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

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

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

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

Entsprechend § 13a (3) 1. BauGB soll von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung) soll nicht angewendet werden.
Hierzu wurde in einem ersten Planungsschritt der Nachweis geführt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) 1. und 2. BauGB vorliegen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen

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

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

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

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird eine Standortreserve in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.
Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.
Die in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 einbezogenen Grundstücksflächen weisen durch die vorhandenen Bebauungen und großflächigen Versiegelungen bereits anthropogene Beeinträchtigungen für alle in die Umweltprüfung einzubeziehenden Schutzgüter auf.
Die Planungen berühren keine nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen. Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotope und Baumbestände, die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen, vorgefunden. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wurden im Planänderungsgebiet umgesetzt bzw. wurden in die Festsetzungen der Planänderung aufgenommen.

Mit der Erweiterung des Hagebaumarktes und der Errichtung eines REPO-Marktes am Standort ehemaliger Bebauungen können Nutzungen natürlicher Ressourcen und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt weitgehend ausgeschlossen werden.
Es handelt sich bei dem Planänderungsgebiet um einen bereits beanspruchten Standort, der aus naturschutzfachlicher und ökologischer Sicht von untergeordneter Bedeutung ist.
Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens allgemein anerkannte Regeln der Technik Anwendung finden und damit Risiken für die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden können.

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

Gemäß Anlage 1 UVPG (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) ist der Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² einem Vorhaben mit der Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6 zuzuordnen. Damit wäre eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG durchzuführen.
Gemäß § 5 UVPG ist durch die zuständige Behörde zu prüfen, ob nach den §§ 6 bis 14 UVPG eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bzw. ob eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird bzw. auf diese aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen für alle in die Umweltprüfung einzustellenden Schutzgüter an diesem Standort verzichtet werden kann.
Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat auf Anfrage des Vorhabenträgers vom 17.10.2018 informiert, dass aufgrund der v.g. Argumentation auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden kann.
Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.
Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.
Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.
Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

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

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

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung Wolgast hat am **27.06.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Gewerbegebiet am Poppelberg" gefasst und der Beschluss im Amtsboten „Am Peenestrom" am 20.07.2018 bekanntgemacht.
- Mit Schreiben vom 09.07.2018 wurde die Planungsanzeige vorgenommen.
- Der Planentwurf von 02-2019 wurde der Stadtvertretung Wolgast zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
- Die Entwurfsunterlagen wurden für die Dauer eines Monats (20.05.2019 bis 20.06.2019) öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 13a BauGB i.V. m. § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

  Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der 3. Berichtigung angepasst.

5. Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsziele

Planzeichnung (Teil A)

Plan oben

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

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

Plan unten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Text (Teil B)

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 sind auf die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten ausgelegt.
Aufgrund der aktuellen Planungsziele wird für das Planänderungsgebiet ein auf ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel zugeschnittener Text (Teil B) erstellt.

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

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

(1)
Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel.

(2)
Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel:

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

(3)
Sortimentsstruktur
Im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast ist in Tabelle 15 eine Wolgaster Sortimentsliste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgewiesen.
Entsprechend der Wolgaster Sortimentsliste ist folgende Sortimentsstruktur für die Einzelhandelbetriebe einzuhalten:

- *Bau- und Gartenmarkt (Hagebaumarkt):*
  - *Zentrenrelevante Sortimente <u>einschl.</u> der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf maximal 4 % der Verkaufsfläche zulässig.*

- *REPO- Markt*
  - *Zentrenrelevante Sortimente <u>einschl.</u> der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf maximal 6 % der Verkaufsfläche zulässig.*

- *Futterhaus*
  - *Zulässig sind nur branchenübliche Artikel für Tierfutter und Tierzubehör.*

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

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

Die Begründung zu Punkt 4.3.2 LEP M-V enthält in Abb. 21 eine Auflistung von zentrenrelevanten Kernsortimenten für M-V.
Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2016 Stadt Wolgast wurde eine ortstypische Sortimentsliste festgelegt.
Ein Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2016 Stadt Wolgast, Tabelle 15: Wolgaster Sortimentsliste der zentrenrelevanten und hiervon nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der nicht- zentrenrelevanten Sortimente ist als **Anlage** der Begründung beigefügt.

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

Die Stadt Wolgast will mit der vorgelegten Planung die Verträglichkeit und Minimierung der Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche bewusst steuern. Der Erwerb von zentrenrelevanten Produkten ist an diesem Standort kein vorrangiges Ziel und soll daher durch prozentuale Begrenzung in Bezug auf die Verkaufsfläche[1)] beschränkt werden.

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

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

Grundflächenzahl
Zulässig ist als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,88.

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

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

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

Die abweichende Festsetzung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel. Sie wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen, da bei der Überschreitung nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

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

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

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

Begründung der Festsetzung:
Entsprechend den Anforderungen an die Kubatur der Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.
Die vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

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

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

Begründung der Festsetzung:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.
Die Baugrenzen wurden im Wesentlichen aus der Ursprungssatzung übernommen.
Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte die Vermaßung mit 6 m in Bezug auf die Flurstücksgrenzen zum Freester Weg.
Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

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

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

Begründung der Festsetzung:
Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet und sind im Plangebiet zulässig.
Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Sondergebietes Einzelhandel widerspricht.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc. werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

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

(1)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume der Art Tilia cordata `Greenspire` mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Der Standort der Baumpflanzungen kann z.B. zur Berücksichtigung erforderlicher Grundstückszufahrten um maximal 5 m verschoben werden.

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

Die Standorte der Baumpflanzungen können gemäß den objektkonkreten Planungen und der erforderlichen Zufahrten verschoben werden. Eine lineare Struktur und Geschlossenheit der Baumreihe muss aber weiterhin erkennbar bleiben.
Als zu pflanzende Baumart wurde eine Winter-Linde (Tilia cordata) der Sorte `Greenspire` gewählt. Damit wird die bereits bestehende Baumreihe aus Linden entlang des Freester Weges ergänzt und zudem eine Baumart gewählt, die sich als anspruchslos und stadtklimafest auszeichnet.

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

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

Begründung der Festsetzung:
Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich im östlichen Teil des Plangebietes Baumbestände entwickelt, die nunmehr dem gesetzlichen Gehölzschutz entsprachen. Es handelte sich hierbei um Pappeln und Walnuss-Bäume. Für die Fällung der Gehölze wurde im Zuge des Abbruchs des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 42 eine Naturschutzgenehmigung erteilt und ein Ersatz in Höhe von 34 Ersatzbäumen definierter Pflanzqualität erteilt.
Die Ersatzpflanzungen sind auf den Grundstücken des geplanten REPO-Marktes umzusetzen und wurden entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

(3)
Die Baumscheiben der zu pflanzenden Bäume haben eine unversiegelte Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag von 12,0 m² aufzuweisen. Der unterirdisch durchwurzelbare Raum hat 12,8 m³ (16,0 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe) zu betragen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

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

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

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

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

(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Begründung der Festsetzung:
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Wolgast sehen entlang des Freester Weges die Pflanzung einer Baumreihe vor. Diese Baumpflanzungen wurden teilweise bereits realisiert und entsprechend in die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen sowie mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Die in Angrenzung aber außerhalb des Planänderungsgebietes umgesetzten Baumpflanzungen wurden nachrichtlich dargestellt.
Der Baumbestand ist zu erhalten und Schädigungen z.B. infolge der Baumaßnahmen auszuschließen.

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

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.
Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Die Kartierungen zum Planänderungsgebiet erfolgten im Juli des Jahres 2018. Es wurden zwei Tag- und zwei Nachtbegehungen zur Ermittlung von Artvorkommen durchgeführt.
Zur Ermittlung von Fledermausvorkommen wurde ein Ultraschalldetektor eingesetzt. Die Erfassung der Brutvogel-Fauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode. Hier wurden sämtliche Vögel im Untersuchungsraum mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) erfasst. Die Kartierung von Reptilien erfolgte auf Grundlage von Sichtbeobachtungen. Fledermäuse wurden akustisch mittels Lautaufzeichnung erfasst.

An den bestehenden Märkten wurden mehrere Brutplätze von Haussperlingen (mind. 6 Brutpaare) und Mehlschwalben (mind. 4 Brutpaare) nachgewiesen. Freibrüter konnten aufgrund der fehlenden Habitate im Planänderungsgebiet nicht festgestellt werden. Als Nahrungsgäste wurden Bachstelzen und Amseln beobachtet.
Fledermausarten wurden am Gebäudebestand nicht festgestellt. Einzelne Fledermausarten nutzen das Gebiet zeitweise für patroulierende Jagdflüge. Ausdauernde Jagdflüge wurden nicht registriert.

Eine artenschutzrechtliche Begutachtung zum Abriss des Gebäudebestandes im östlichen Teil des Plangebietes war zunächst nicht Gegenstand des Fachbeitrages. Die mit dem Abriss der Gebäude verbundenen artenschutzrechtlichen Belange sollten bereits im Vorfeld der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umgesetzt werden. Da dieses noch nicht erfolgt war, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahmen für den abgerissenen Gebäudebestand eine Potentialabschätzung für betroffene Tierarten vorgenommen. Es ergeben sich mit dem Abriss der Gebäude Auswirkungen auf Mehlschwalben, Nischenbrüter und Fledermäuse. Der

Besiedlungsumfang wurde als nicht hoch eingeschätzt. Es handelt sich um wenige Brutpaare und keine kopfstarken Kolonievorkommen.
Für den im Vorgriff der Bauleitplanung erfolgten Abriss der Gebäude wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Forderung erhoben, die Wiederherstellung der fehlenden oder beseitigten Quartiere im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit zu regeln.
Zusätzlich zu den im Rahmen des Abrisses vereinbarten CEF- Maßnahmen sind nunmehr aufgrund des zeitlichen Verzuges (Timelag) FCS- Maßnahmen umzusetzen.

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

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Rückbaumaßnahmen von besiedelten Elementen der Marktgebäude (Überdachungen und Lichtanlagen) werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres.
(3)
Rodungen von Gehölzbeständen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(4)
Als CEF-Maßnahmen und als FCS-Maßnahme für den vorzeitigen Abbruch von zwei Hallen ist im Plangebiet ein Mehlschwalbenturm (entsprechend Schwalbenschutz AGROFOR Consulting) mit mindestens 32 Nistplätzen für Mehlschwalben zu errichten. Darin integriert werden sollen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (2x Sommer- und 1x Winterquartier) sowie 18 Brutkammern für Sperlinge. Der Standort des Mehlschwalbenturmes ist mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen. Vorzugsweise ist der Schwalbenturm außerhalb der Parkplatzflächen im südöstlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 40/2 anzuordnen.
(5)
Der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG ist durch den Vorhabenträger vor Baubeginn bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Der Verlust der Mehlschwalben- und Sperlingsnester sowie das sich mit dem vorzeitigen Abriss der Hallen ergebende Ersatzerfordernis an Nisthilfen soll mit der Errichtung eines Schwalbenturmes kompensiert werden. Dieser ist bevorzugt in der Nähe der vorhandenen Hallen außerhalb des Parkplatzbereiches auf dem Flurstück 40/2 bzw. in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten anzuordnen.
Die Kostenübernahme für die CEF- und FCS- Maßnahmen einschl. Monitoring durch den Vorhabenträger wurde vor Satzungsbeschluss in einer vertraglichen Vereinbarung geregelt. Grundlage bildete ein Angebot mit den Kosten für die erforderlichen Nisthilfen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Firma AGROFLOR Consulting & Products sowie ein Angebot für das Monitoring seitens des Kompetenzzentrums Greifswald.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sollen im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht erlassen werden.
Es handelt sich um ein Gebiet in Ortsrandlage, welches durch die vorhandene Bebauung und durch die angrenzenden Gewerbegebietsflächen vorgeprägt ist.

HINWEISE

1. *Denkmalschutz*

Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale
(1)
Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) befindet sich im Plangebiet die archäologische Fundstätte Wolgast, Fundplatz Nr. 75.
Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
(2)
Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.
Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(2.1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2.2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß nachrichtlicher Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) befindet sich im Bereich des geplanten Ersatzneubaus des REPO- Marktes ein Bodendenkmal.
Die textlichen Hinweise sind erforderlich, um klarzustellen, dass vor Baubeginn durch den Vorhabenträger die denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist und auch während der Bauarbeiten die Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten sind.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Stellungnahme vom 11.06.2019 mitgeteilt, dass in der vorliegenden Planung die Belange der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden.

2. *Stellplätze für den Besucherverkehr*

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

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

3. *Regenentwässerung*

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

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

4. *Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange*

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

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

6. Weitere in die Planänderung einzustellende Belange

6.1 Immissionsschutz

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

In der vorliegenden Planänderung werden die immissionsschutzrelevanten Grundsätze berücksichtigt.
Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem gewachsenen Gewerbegebiet. Daher sind immissionsbedingte Vorbelastungen u.a. durch Lärm, verursacht durch Verkehr und betriebsbedingte Geräusche, vorhanden.
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt eine Umwidmung von einem Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet. Aufgrund der geänderten Nutzungsvorstellungen ist mit keinen erhöhten Immissionsbelastungen gegenüber den Nutzungsvorstellungen der Ursprungssatzung zu rechnen.

Das Planänderungsgebiet liegt am Ortsrand von Wolgast.
Es wird im Norden durch Waldflächen, im Nordosten durch das Gelände des Tierparks, im Osten und Süden durch Brachflächen sowie im Westen durch die Landesstraße 262 und sich anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.
Im Flächennutzungsplan ist östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 8 bis an die ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Pufferzone „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9(1) 24 BauGB mit Zweckbestimmung Eingrünung/Schutzgrün" ausgewiesen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich ca. 300 m westlich der vorhandenen Wohnbebauung am Tannenkamp und mindestens 180 m von den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen perspektivischen Wohnbauerweiterungsflächen.
Der vorhabenbedingte Verkehr wird über die Landesstraße 262 und das vorhandene Gewerbegebiet in das Sondergebiet geleitet, so dass für die Wohngebiete der Stadt Wolgast auch künftig keine zusätzlichen Belastungen entstehen.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern:
(Auszug aus der Stellungnahme vom 16.05.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)
„Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Im Umfeld des Plangebiets wird in der Krösliner Straße von der Veolia Umweltservice Nord-Ost GmbH eine Abfallsortieranlage betrieben; in der Karriner Straße betreibt die Ver- und Entsorgergemeinschaft des Landkreises Vorpommer-Greifswald einen Wertstoffhof. Eine Wahrnehmung der davon während des Anlagenbetriebes ausgehenden Betriebsgeräusche (z. B. Be- und Entladegeräusche, Geräusche durch Sortierung von Abfall) kann ggf. im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden."
Eine Beeinträchtigung der für das Plangebiet zulässigen Nutzungen durch die Betriebsgeräusche der umgebenden Gewerbebetriebe kann ausgeschlossen werden.
Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Sondergebiet Einzelhandel. Dauerwohnnutzungen sind ausgeschlossen. Das Personal hält sich überwiegend innerhalb der Einzelhandelseinrichtungen auf, so dass auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Das Gesundheitsamt und der Sachbereich Immissionsschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald haben im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 20.05.2019/25.06.2019 zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erklärt, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Immissionsauswirkungen zu erwarten sind.

6.2 Verkehrs- und Medienerschließung

Verkehrserschließung
Das Bebauungsplangebiet Nr. 8 ist über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Landesstraße 262 (Greifswalder Straße) direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Auf der Ostseite des Bebauungsplangebietes Nr. 8 ist über die Karriner Straße eine Anbindung an den Ortsteil Tannenkamp gegeben.

Das Planänderungsgebiet befindet sich östlich des Freester Weges.
Die vorhandenen Grundstückszu- und Abfahrten des Hagebaumarktes bleiben erhalten. Die beiden Zu- und Abfahrten des REPO-Marktes werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept örtlich angepasst.
Die Zu- und Abfahrten sind hinsichtlich Breite und Radien auch nach Umsetzung der aktuellen Planungen für die Aufnahme des Pkw- und Lkw-Verkehrs ausreichend dimensioniert.
Zusätzliche Zu- und Abfahrten sind nicht geplant.

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

Für die Anlieferungszonen sind die vorgeschriebenen Abmaße, Umfahrten und Schleppkurven zu berücksichtigen.
Grundsätzlich sind die geplanten Verkehrsflächen so auszubilden, dass für die Feuerwehr im Brandfall die Zugänglichkeit zu allen Grundstücksteilen gewährleistet ist.

Für das Umfeld des Hagebau- Marktes sind Bereiche der Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der Markterweiterung anzupassen.
Im Bereich des Ersatzneubaus REPO- Markt sind die Stellplatzanlagen neu anzulegen.
Flächen für behindertengerechte Stellplätze, Stellplätze für Motorräder sowie Bereiche zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Wolgast hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Stadtgebiet erstreckt und für die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Ablösebeträgen gilt.
In den Punkten 3 und 9 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist die Mindestzahl der Stellplätze in Bezug auf die Verkaufsnutzfläche (Punkt 3) bzw. die Nutzfläche (Punkt 9) festgelegt.
Die Regelungen der Stellplatzsatzung sind auf das Plangebiet anzuwenden.
Insgesamt werden im Planänderungsgebiet mindestens 355 Stellplätze ausgewiesen.

Medienerschließung

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Bestandsbebauung ist an das zentrale Ortsnetz Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser angeschlossen.
Erweiterungen bzw. Änderungen der Hausanschlüsse sind insbesondere auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung und der Abwassersatzung rechtzeitig mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast abzustimmen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, Sachgebiet Wasserwirtschaft:
(Gesamtstellungnahme vom 16.08.2018/14.09.2018 zur Planungsanzeige)
„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:
Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)
Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)
Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. (A)
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist dem zuständigen Zweckverband zu überlassen.
Das Niederschlagswasser der vorhandenen und neu zu errichtenden Verkehrs- und Wegeflächen (gilt als belastetes Niederschlagswasser) ist über eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung zu führen und anschließend dem zuständigen Zweckverband zu überlassen."

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald,Gesundheitsamt
(Gesamtstellungnahme vom 20.05.2019/25.06.2019 zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)
„1. Trinkwasserschutzgebiet
Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
2. Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Hohendorf.
Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung Festland Wolgast.
In der Begründung wurde unter Punkt Medienerschließung eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband festgelegt.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.
Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen."

- **Löschwasserbereitstellung**

Südlich des Planänderungsgebietes ist auf dem Flurstück 37/4 ein Regenrückhaltebecken vorhanden, welches auch als Löschwasser-entnahmestelle fungiert. Zu diesem Zweck wurde im Randbereich des Beckens ein Entnahmeschacht für die Feuerwehr installiert.
Die Planvorhaben im Geltungsbereich der 5. Änderung liegen in einem Abstand unter 300 m zu dem Entnahmeschacht, so dass davon ausgegangen wird, dass dieser für die Löschwasserbereitstellung ausreichend ist.

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

Grundsätzlich sind durch den Vorhabenträger alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes einzuhalten. Dazu zählen die baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzvorkehrungen.
Insbesondere sind die Vorschriften der Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (Verkaufsstättenverordnung - VkVO M-V) einzuhalten.

- **Elektroenergieversorgung, Gasversorgung und Telekommunikation**

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, sind die notwendigen Medien bereits vorhanden.
Der Bauherr hat sich rechtzeitig vor Baubeginn in den Anlagenbestand einweisen zu lassen.
Für Erweiterungen bzw. Änderungen der Hausanschlüsse sind Erschließungsvereinbarungen mit den Versorgern abzuschließen.

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

7. Nachrichtliche Hinweise

Landesbehörden

- **Straßenbauamt Neustrelitz**
  (Stellungnahme vom 07.05.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

„Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen gegen die vorgelegte 5. Änderung des B-Planes Nr. 8 der Stadt Wolgast mit dem Stand 02-2019 keine Bedenken."

- **Polizeiinspektion Anklam**
  (Stellungnahme vom 23.04.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

„Gegen das o.a. Bauvorhaben, oder noch folgende Änderungen, bestehen grundsätzlich keine Einwände wenn:

- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen.*
- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.*

- *die Straßen so angelegt werden, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtregelung (z.B. Rechts vor Links) eindeutig erkennbar ist.*
- *dem Straßenverkehrsamt ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorgelegt wird."*

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
  Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
  (Stellungnahme vom 23.04.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 derzeit keine Bedenken hinsichtlich des Arbeitsschutzes gibt.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Regionalbereich Nord, Standort Stralsund vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Hinweis

1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, Standort Stralsund zu übersenden. [Baustellenverordnung - BaustellV vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283)]

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Altöle, MKW, Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. [§ 6 Gefahrstoffverordnung - GefStoffV vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643, 1644)]
Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (gem. § 15 (5) GefStoffV)

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden."

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
  Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde
  (Stellungnahme vom 02.05.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

„Durch die 5. Änderung des o. g. Bebauungsplanes werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt. Insofern ergeben sich aus meiner Sicht keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
  (Auszug Stellungnahme vom 16.05.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

„Altlasten- und Bodenschutz
Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster (dBAK) des Landes M-V keine Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten erfasst."

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**
  Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
  (Stellungnahme vom 30.04.2019 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte."

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.
Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat keine Hinweise vorgebracht.

Landkreis Vorpommern-Greifswald
(Gesamtstellungnahmen vom 16.08.2018/14.09.2018 zur Planungsanzeige und vom20.05.2019/25.06.2019 zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB)

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

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

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

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.a., sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.
Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten."

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Anfallender Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald andienungspflichtig. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.

Die beim Abriss, Umbau oder Neubau anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Anfallende gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.
Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen."

- ***Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle***

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale" Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.*
  Zur Erläuterung: Von zentraler Bedeutung für die Akzeptanz und Funktionalität der durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen ausgesprochenen Regelungen gilt das Prinzip „der Einheit von Bau und Betrieb". Darunter wird die Widerspruchsfreiheit zwischen der baulichen Gestaltung und der betrieblichen Anforderungen von Verkehrsanlagen verstanden. So soll beispielsweise an einer Kreuzung die Straße mit Vorfahrt gleichzeitig diejenige sein, die auch die größere Bedeutung in ihrer Straßenbreite, in ihrer Trassierung und ihrem gesamten Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Funktionale Bestandteile (wie z.B. die Klassifikation einer Straße) sollten dagegen in den Hintergrund treten.

Vorzuziehen ist also eine bauliche Gestaltung/ Umgestaltung, die den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung trägt, so dass auf unnötige oder verwirrende Verkehrsbeschilderung bzw. Sonderformen (wie z.B. abknickende Vorfahrten, Vorfahrtsregelung in Tempo-30-Zonen etc.) verzichtet werden kann [vgl. hierzu auch die Ausführungen der Technischen Universität Berlin, Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP) - Prof. Dr. v. Hirschhausen, Prof. Dr. Beckers v. 19.05.2015].

- *Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.*
- *Die Straßen müssen so angelegt werden, dass*
  - *die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.*
  - *eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.*
- *Sollten Änderungen der Zufahrt(en) beabsichtigt sein, die die Landesstraße L 262 betreffen, ist das SBA Neustrelitz in das Anhörverfahren einzubeziehen.*
- *Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.*
  Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.
- *Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO!*
  Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen.

Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen."

Wolgast , 12.09.2019

Knoll
2. stellv. Bürgermeisterin

STADT WOLGAST 6

Siegel

Tabelle 15: Wolgaster Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Haushaltswaren
Backwaren / Konditoreiwaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett-, Tischwäsche
Drogeriewaren	Hörgeräte
Fleisch- und Metzgereiwaren	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Pharmazeutika	Künstlerartikel / Bastelzubehör
Schnittblumen	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Getränke	Musikinstrumente und Zubehör
Nahrungs- und Genussmittel	Optik / Augenoptik
Zeitungen / Zeitschriften	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bekleidung	Parfümeriewaren
Bild- und Tonträger	Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
Bücher	Schuhe
~~Büromaschinen~~	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / Sportkleingeräte (inkl. Sportgroßgeräte sowie Angler-, Jagd-, Reitsportartikel und Waffen)
~~Elektrogroßgeräte~~	Sportbekleidung
Elektrokleingeräte	Sportschuhe
Erotikartikel	Telekommunikation und Zubehör
~~Fahrräder und technisches Zubehör~~	Uhren / Schmuck
Fotoartikel	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*	
Bauelemente, Baustoffe	Kinderwagen
Bettwaren / Matratzen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bodenbeläge, Teppiche	Maschinen / Werkzeuge
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)	Möbel (inkl. Küchen)
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden / Markisen
Farben / Lacke	Sanitärartikel
Fliesen	Sportgroßgeräte (inkl. Boote)
Gartenartikel / -geräte	Tapeten
Kamine / Kachelöfen	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)

Quelle: eigene Darstellung

Die vorliegende Wolgaster Sortimentsliste ist ein, wie eingangs erläutert, Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen einerseits sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wolgast andererseits.