

Satzung der Stadt Wolgast über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg"

Präambel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“
 Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“, wirksam seit dem 06.04.2000 im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ Flurstück 19/6 (teilweise) der Flur 30 in der Gemarkung Wolgast wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen
 Die zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 6. Änderung werden vollständig gestrichen und durch zeichnerische Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen Text Teil B

- B1 Die textlichen Festsetzung 1.6, 4, 7.1, 7.2.2 und 7.4.2 werden gestrichen.
 B2 Die textliche Festsetzung 7.2.4, 7.2.5 und 7.3.3 werden wie folgt neu gefasst:
 7.2.4 Zusätzlich zu den parallel zur Straße festgesetzten 3 Alleebäumen, sind für die Fällungen von 13 Bäumen mit einem Stammumfang von über 50 cm 20 Ersatzbäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm in den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten werden vorgeschlagen: Rot-Buche, Trauben-Eiche, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Soltzhorn, Hanbuche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche. Alternativ können auch Obstgehölze (alte Sorten) verwendet werden. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibeck und Wildschutz. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode ausgewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumplantagen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.
 7.2.5 Entspricht CEF 1 des Artenschutzfachbeitrages
 Auf den 1,5 ha großen Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf den Modifizierten alten reifen Extensivgrünland durch 1 malige Mahd pro Jahr entwickelt werden. Die Flächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beteiligung des Mahdgeschäftes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pflanz- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich, jedoch nicht vor dem 01. Juli. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind 10 Hundrosen zu pflanzen.
 7.3.3 Die Oberflächen der Park- und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Vollversiegelung erforderlich ist. Zulässig sind z. B. Pflastersteine mit breit verlegten Rassenfugen (2-4 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. Die genannten Flächen sind mit Rasen einzusäen.

B3 Folgende textliche Festsetzungen werden ergänzt:
 7.2.6 entspricht CEF 2 des Artenschutzfachbeitrages
 Für den Verlust von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 2 Fledermauskästen gem. Abb. 7 des AFB oder durch 2 Fledermauskästen zu ersetzen. (Hersteller z.B. Jens Krüger/Papendorf oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausfachkästen z.B. Typ 1FF der Firma Schwelger). Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet (Wärdern) oder im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort zu bestimmen, Anbringungsart und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

7.2.7 Entspricht CEF 3 des Artenschutzfachbeitrages
 Der Verlust von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 2 Fledermauskästen gem. Abb. 7 des AFB oder durch 2 Fledermauskästen zu ersetzen. (Hersteller z.B. Jens Krüger/Papendorf oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausfachkästen z.B. Typ 1FF der Firma Schwelger). Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet (Wärdern) oder im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsart und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

B4 Folgende textliche Festsetzungen gelten unverändert fort:

- Festsetzungen nach § 1, § 8 und § 9 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, großflächiger Einzelhandel und Großhandel mit Konsumgütern mit Ausnahme von Import-Export-Großhandel sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sowie § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes sind.
- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen vorhandener und sonstiger baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind in den Industriegebieten GI 1-GI 4 Betriebe zulässig, die in dem Abstandserlass (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 21.03.1990) den Abstandsklassen IV-VII zugeordnet und innerhalb der Abstandsklassen nach ihrer Betriebsart in der Regel zulässig bezeichnet sind. Betriebe, die diesen Zulässigkeitsmerkmalen nicht entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn sie durch entsprechende Gutachten nachweisen, dass von ihnen keine Belastungen oder Störungen ausgehen können, die in den umliegenden Baugebietern unzumutbar sind.
- Windenergieanlagen sind nicht zulässig.
- Biogasanlagen und Ölmühlen sind unzulässig.
- Festsetzungen nach § 12 BauNVO
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO
 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Zahl der Voll-geschosse um jeweils ein Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn trotz dieser Überschreitung die festgesetzte maximale Firsthöhe eingehalten wird.
- Gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V
 5.1 Soweit Zwischenräume zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht durch Hecken eingefriedet sind und nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge genutzt werden, sind sie entlang den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von mind. 3 m zu begrünen.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



- 5.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei der Errichtung (oder der genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung) Brütgeschichten von Bodenbrütern zwischen dem 01. März und 31. August durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrämung sind die Baulflächen durch wiederholtes Grabbern (ab 20.02 alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grabberns kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.
- 5.3 Werbearbeiten sind nur an der Stelle der Leistung oder in Form von Sammelnahweisschildern für mehrere Betriebe gemeinsam zulässig.
6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1-21 und Abs. 2 BauGB
 6.1 Die für die Bebauung festgelegten maximalen Firsthöhen sind von der vorhandenen Straßenebene bzw. von der in der Planzeichnung höhenmäßig festgelegten Geländeoberkante in der Trasse der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belasteten Wege aus in der Mitte der angrenzenden Gebäudefront zu messen (§ 9 Abs. 2).
- 6.3 Mit Schadstoffen belastetes oder stark denaturiertes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken vorzubehalten bzw. zu dekontaminieren und danach in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14).
- 6.4 Feuerstätten und Schornsteine sind nur in einem Abstand von mind. 50 m von den in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragenen und gekennzeichneten Waldrändern zulässig.
7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB
 7.2 Anpflanzgebote
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenschnitt ist einzuhalten. Die Vegetationsflächen unter allen Baumplantagen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Strauchflächen zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen. Es ist pro Straßenzug jeweils eine einheitliche Baumart zu verwenden.
- 7.3 Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes
 7.3.1 Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baulich bedingter Verdichtung im Rahmen der geologisch-pedologischen Voraussetzungen wiederherzustellen.
- 7.3.4 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstücksflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist nach Möglichkeit örtlich zu versickern. Ansonsten ist es zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.
- 7.4 Realisierung
 7.4.1 Die Straßenbäume sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten innerhalb eines Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.
- V2 Falls der Bau der Anlage aus zwingenden Gründen nicht ebenfalls im zuvor genannten Zeitraum, außerhalb der Bauzeit erfolgen kann, ist Brütgeschichten von Bodenbrütern zwischen dem 01. März und 31. August durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrämung sind die Baulflächen durch wiederholtes Grabbern (ab 20.02 alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grabberns kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.
- V3 Die Fall- und Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V5 Eine Bewachung der Anlage durch Hunde ist zu unterlassen.
- V6 Es sind nur Module zu verwenden, die während des Betriebes keine Schadstoffe in die Umwelt entlassen.
- V7 Zeune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
G11	Industriegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH18,5	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 3 BauNVO
4. Hauptversorgungsleitungen		
	unterirdische Gasleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
5. Grünflächen		
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebot Einzelbaum	
8. Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Nachrichtliche Übernahmen		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB
III. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
	Gebäudebestand	

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 14.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ Nr. 04/2022 am 08.04.2022.
- Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2022.
- Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 31.08.2022 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom 28.09.2022 bis zum 28.10.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ Nr. 09/2022 am 16.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen in das Internet eingestellt und über das Bau- und Planungportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
- Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 05.06.2023 den geänderten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ Stand 05/2023 beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ Stand 05/2023 und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 07.08.2023 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ Nr. 06/2023 am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen in das Internet eingestellt und über das Bau- und Planungportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
 Wolgast, den 08.11.23

 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 30.09.2023 wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der legendären Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : 40000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Anklam, den 24.10.2023

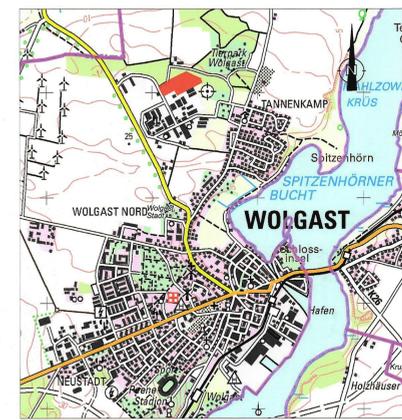
 Kataster- und Vermessungsamt
- Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am 06.11.23 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mit Datum vom 07.11.23 mitgeteilt worden.
 Wolgast, den 08.11.23

 Bürgermeister
- Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ wird hiermit aufgestellt.
 Wolgast, den 08.11.23

 Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ Nr. 11/23 am 13.11.23, ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Sitzung ist am 18.11.23 in Kraft getreten.
 Wolgast, den 20.11.23

 Bürgermeister

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 8 M 1 : 5.000



6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" der Stadt Wolgast
 Stand: Oktober 2023
 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann