Stadt Wolgast

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“

Begründung

Anlage1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Oktober 2023

Auftraggeber:

Stadt Wolgast
Der Bürgermeister
über Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6
17348 Wolgast

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1. Rechtsgrundlage 5

2. Einführung 5

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes 5

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 5

2.3 Planverfahren 6

3. Ausgangssituation 8

3.1 Städtebauliche Einbindung 8

3.2 Bebauung und Nutzung 8

3.3 Erschließung 8

3.4 Natur und Umwelt 8

3.5 Eigentumsverhältnisse 9

4. Planungsbindungen 9

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9

4.2 Landes- und Regionalplanung 11

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 11

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 11

4.3 Flächennutzungsplan 11

5. Planungskonzept 12

5.1 Ziele und Zwecke der Planung 12

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 12

6. Planinhalt 12

6.1. Nutzung der Baugrundstücke 12

6.1.1 Art der baulichen Nutzung 12

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 12

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 12

6.2 Verkehrsflächen 13

6.3 Hauptversorgungsleitungen 13

6.4 Grünflächen 13

6.5 Flächen für Wald 14

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 14

6.6.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen 15

6.6.2 Gestaltungsmaßnahmen 15

6.6.3 CEF-Maßnahmen 16

6.7 Immissionsschutz 17

6.8 Hinweise 17

6.8.1 Bodendenkmale 17

6.8.2 Grenznaher Raum 17
6.8.3 Straßenverkehrsamt 18
6.8.4 Abwehrender Brandschutz 18

Anlage 1	Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“

1. Rechtsgrundlage

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. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" befindet sich im Norden der Stadt Wolgast östlich der Landesstraße L262. Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" hat eine Größe von 4,85 ha. Der Planbereich grenzt westlich an die Krösliner Straße und nördlich und östlich an Wald. Er umfasst das Flurstück 19/6 (teilweise) der Flur 30 in der Gemarkung Wolgast.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Westen:	durch die Krösliner Straße (Flurstücke 19/5 und 44/4 Flur 1),
im Norden:	durch den Weg Am Tierpark, Wald und eine Fläche mit Gehölzaufwuchs (Flurstück 64/3 Flur 3 sowie 19/4 Flur 30),
im Osten:	durch Wald (Flurstück 64/3 Flur 3) und
im Süden:	durch Gewerbebetriebe (Krösliner Straße 2 und 4) (Flurstücke 19/6 und 20 Flur 30).

Die Grenze des Änderungsbereichs stimmt im Norden teilweise und im Osten mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 8 überein.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" ist am 06.04.2000 wirksam geworden. Er weist im Plangeltungsbereich der 6. Änderung Industrie- und Gewerbegebiete, eine private Verkehrsfläche, eine Gashochdruckleitung, die das Gebiet mehrfach quert und private Grünflächen aus.

Geförderte Gewerbe- und Industriegebiete sollen vorrangig und zielgerichtet förderfähigen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.
Mit der 1. Änderung wurden Windenergieanlagen, mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden Freiflächenphotovoltaikanlagen und mit der 3. Änderung Biogasanlagen und Ölmühlen ausgeschlossen.
Auf dem Flurstück 19/6 konnten in den letzten 21 Jahren keine Gewerbe- oder Industriebetriebe angesiedelt werden. Nun beabsichtigt die Stadt hier eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplans für den Teilbereich.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" wurde im umfänglichen Verfahren durchgeführt.
Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" hat eine Größe von 4,85 ha. Das ganze Gewerbegebiet hat eine Größe von über 40 ha. Die Grundzüge der Planung werden durch die Rücknahme der Unzulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen in einem kleinen Teil des Plangeltungsbereichs nicht berührt.
Freiflächenphotovoltaikanlagen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff) ist vom Standort ca. 1.200 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU- Vogelschutzgebiet (DE 1949-401 Peenestrom und Achterwasser) beträgt ebenfalls ca. 1.200 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der großen Entfernung nicht.
Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:
„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden."
Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 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.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 25.07.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Wolgast durch Schreiben vom 05.12.2022 und 29.06.2023 mitgeteilt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" wurde am 31.08.2022 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 26.09.2022 bis zum 28.10.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" Nr. 09/2022 am 18.09.2022 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Bis zum 31.10.2022 gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.09.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert; die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 15.11.2022 gingen 7 Behördenstellungnahme bei der Stadtverwaltung ein; von den Nachbargemeinden kamen Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde die Bauflächen verringert, um den von der uNB geforderten 20 m Puffer um die geschützten Biotope einzuhalten, ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und die daraus resultierenden Maßnahmen in die Planung eingestellt. Zusätzliche wurde der erforderliche Kompensationsbedarf für Baumfällungen ermittelt und in der Planung festgesetzt. Die Forstbehörde hat auf einer Fläche von fast 0,7 ha Wald festgestellt. Von der neufestgestellten Waldkante sind 30 m Abstand einzuhalten. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand Mai 2023 wurde von der Stadtvertretung am 05.06.2023 gebilligt und zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 03.07.2023 bis zum 07.09.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom" Nr. 06/2023 am 23.06.2023 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Bis zum 09.08.2023 gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.06.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert; die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 03.08.20232 gingen 5 Behördenstellungnahme bei der Stadtverwaltung ein; von den Nachbargemeinden kamen Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung 7.24 wurde redaktionell überarbeitet.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss
Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" in der Fassung vom Oktober 2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" befindet sich im Norden der Stadt Wolgast östlich der Landesstraße L262 und der Kösliner Straße am Waldrand.
Westlich und südlich des Plangeltungsbereichs erstreckt sich das Gewerbegebiet „Am Poppelberg".

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung ist weitgehend unbebaut. Am südlichen Grundstücksrand steht ein Gebäude.
Das Gelände diente früher als Lager für die Bahnanlieferung und beinhaltete eine Gasleitung mit Druckausgleichstation. Die Fläche liegt trotz bestehendem Baurecht seit Jahrzehnten brach.
Südlich angrenzend befindet sich die Fläche von ehemals Ceravis AG (Getreide, Futtermittel, Betriebsmittel Pflanzenbau) und westlich die Metallaufbereitung Rostock GmbH, die zum Verkauf steht.
Für den Teil des Flurstücks 19/6, der nicht im Plangeltungsbereich liegt, läuft zurzeit ein Verfahren nach BImSchG. Auf dieser Teilfläche sind die Errichtung und der Betrieb einer Aufbereitungsanlage und eines zeitweiligen Lagers für nicht gefährliche Abfälle geplant.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Kösliner Straße verkehrlich und technisch erschlossen.
Außerdem tangiert die Straße Am Tierpark den Plangeltungsbereich im Norden.
Die private Verkehrsfläche, die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzt ist, wurde nicht realisiert.
Durch den Plangeltungsbereich verlaufen Gashochdruckleitungen.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich.
Die Forstbehörde hat im Norden und Osten des Plangeltungsbereichs Wald festgestellt.
Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch einen Kiefernmischwald. Auf dem Gelände hat sich eine Ruderale Staudenflur (RHU) mit dichtgewachsenem Land-Reitgras (Calamagrostis epigejos) eingestellt. Das Plangebiet ist aufgrund der Immissionen des Industrie- und Gewerbegebietes vorbelastet. Außerdem wurde die Fläche seitens der angrenzenden Flächen regelmäßig befahren. Im Norden ist ein gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Feldgehölz heimischer Arten aus Brombeeren und Ahornen gewachsen (auch wenn es niemals an ein Feld angegrenzt hat). Weiterhin ist das Gelände mit Einzelbäumen und einer Baumgruppe der Arten Weiden, Kiefern und Birken sowie Sträuchern der Arten Schlehdorn und Schwarz-Holunder und Kiefernaufwüchsen bestanden. An der östlichen Plangebietsgrenze ragt ein kleiner Bereich des angrenzenden Kiefernmischwaldes trockener bis frischer Standorte (WKK) in den Geltungsbereich hinein.
Die Gehölze und Grünflächen des Untersuchungsraumes sind potenzielle Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten. Im Plangebiet befindet sich ein ca. 2,5 m hohes

verschlossenes Gebäude (Schuppen) welches ebenso wie einige Gehölze Sommerquartiere bieten. Die Habitatfunktion für Fledermäuse wurde im AFB geprüft.
Der Boden besteht aus Tieflehmen mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss. Fremdstoffeinträge im Boden sind nicht bekannt. Das B- Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht bei mehr als 10 m unter Flur an. Der Grundwasserleiter ist aufgrund des großen Flurabstandes bedeckt und hat einen hohen Schutzstatus.
Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

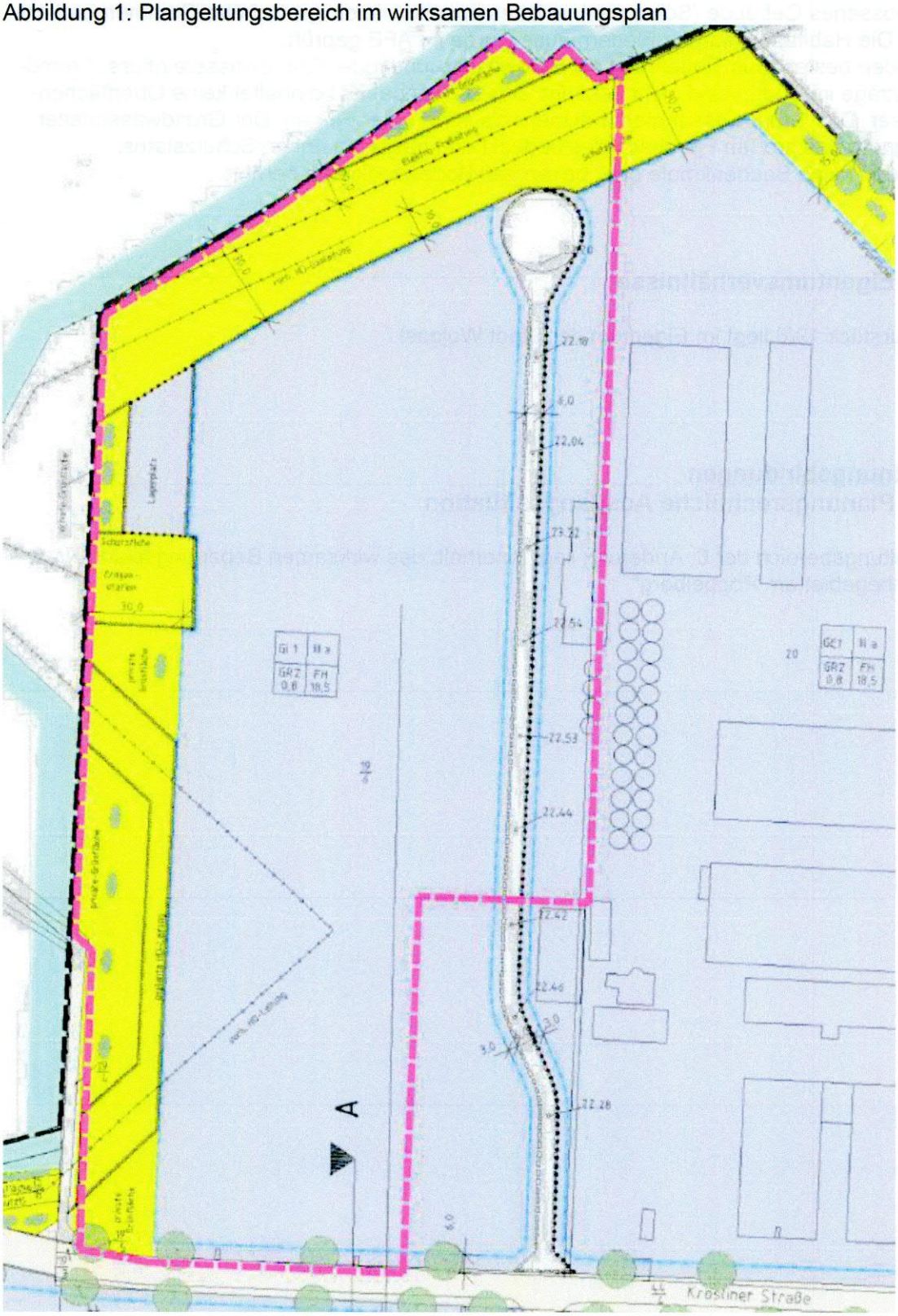
Das Flurstück 19/6 liegt im Eigentum der Stadt Wolgast.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg".

Abbildung 1: Plangeltungsbereich im wirksamen Bebauungsplan



Wegen der textlichen Festsetzung 1.6 aus der 2. Änderung kann die angestrebte Freiflächenphotovoltaikanlage nicht realisiert werden.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 heißt es unter 5.3 Energie:

„(2) ... Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses angewendet werden können. ...

(9) Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden.... Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. ...
Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 m beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden."

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Mittelzentrum Wolgast hat erschlossene Flächen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, die als landesplanerische Ziel zu entwickeln und zu erhalten sind.
Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern heißt es unter 6.5 Energie:
„(6) An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden....
(8) Solaranlagen sollen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden."

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.12.2022 wird festgestellt:
„Die hier geplante Nutzung der Gewerbefläche für Photovoltaikanlagen wird raumordnerisch unterstützt, aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme von 4,85 ha und der Ziele des Bundesgesetzgebers zum Ausbau erneuerbarer Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz."
Die landesplanerische Stellungnahme vom 29.06.2023 stellt fest, dass die Inhalte der Stellungnahme vom 05.12.2022 fortgelten.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wolgast verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 27.10.1998 wirksam ist. Er wurde zuletzt geändert durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 15.06.2019) geändert. Zurzeit laufen die die Verfahren zur 7., 8. und 9. Änderung.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Wolgast sind im Geltungsbereich 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" Industriegebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" soll in dem Teilbereich ein Freiflächenphotovoltaikanlage zugelassen werden. So kann die Stadt Wolgast ein jahrzehntelang brachliegendes Grundstück einer Nutzung zuführen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Industriegebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die von der Forstbehörde festgestellt Waldfläche nicht.
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Vergrößerung der Waldfläche durch Sukzession wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.
Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 6. Änderung wird die private Verkehrsfläche des wirksamen Bebauungsplans ebenfalls als Industriegebiet festgesetzt.
Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 in der wirksamen Satzung wird für den Plangeltungsbereich der 6. Änderung gestrichen, so dass die angestrebte Freiflächenphotovoltaikanlage wieder zulässig wird.
Die übrigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung bleiben bestehen.
Die Baufläche wird zugunsten des festgestellten Waldes und des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m verkleinert und hat nur noch eine Größe von 2,6 ha.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind in der wirksamen Satzung, die Grundflächenzahl 0,8 und drei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 18,5 m festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben bestehen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 6. Änderung ist in der wirksamen Satzung abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Festsetzung der Baugrenze wird insofern verändert, da die private Verkehrsfläche als Baufläche überplant wurde und die Gashochdruckleitung nun erhalten bleibt, sowie die Baufläche um die Waldfläche und den Waldabstand verkleinert ist.

6.2 Verkehrsflächen

Der Planbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" befindet sich an der Kösliner Straße, die diesen verkehrlich erschließt und wird im Norden von der Straße Am Tiergarten tangiert.
Die im wirksamen Bebauungsplan vorgesehen private Verkehrsfläche zur inneren Erschließung wird in der 6. Änderung als Baufläche überplant, da diese nicht benötigt wird.
Die Zufahrt erfolgt von der Krösliner Straße.

6.3 Hauptversorgungsleitungen

Durch den Plangeltungsbereich verläuft durch die Bauflächen, die Grünflächen und den festgestellten Wald eine Gashochdruckleitung. Da hier Sicherheitsabstände von 10 m gefordert waren, geht der wirksame Bebauungsplan von einer Umverlegung der Gasleitung in den Bereich außerhalb der Bauflächen aus.
Die Gasversorgung Vorpommern GmbH hat im Schreiben vom 04.02.2022 hingewiesen, dass die Breite des Schutzstreifens auf 2 m je Seite reduziert werden kann, wenn Bedingungen erfüllt werden:

1. *„Auspflocken der Leitung vor Beginn der Arbeiten durch die GVP Netz, hierfür sind bei Bedarf auch 3 Suchschachtungen auf dem Grundstück erforderlich, falls die Leitung nicht zweifelsfrei geortet werden kann.*
2. *Die Erdarbeiten in unmittelbarer Nähe zur HD-Leitung sind bei der GVP Netz vorher anzuzeigen, damit eine Baubegleitung erfolgen kann. Diese Überwachung ist zwingend erforderlich.*
3. *Die Hochdruckleitung wurde im Jahr 1938 errichtet. Die GVP Netz saniert fortlaufend ihren Leitungsbestand. Im Falle der betroffenen Leitung steht noch kein Sanierungsdatum fest, es ist aber davon auszugehen, dass der Abschnitt in den nächsten 10 Jahren saniert wird. Im Falle einer Sanierung, muss der GVP Netz die Sanierung der Leitung auf dem Grundstück ermöglicht werden. Eine alternative Leitungsführung ist möglich und sollte bei der jetzigen Planung bereits berücksichtigt werden. Hierbei ist ein Schutz- und Arbeitssteifen von 2 m beiderseits der Trasse vorzusehen. Eine Verlegung in geschlossener Bauweise kann dabei einbezogen werden.*
4. *Die Hochdruckleitung wird mit einer KKS Anlage geschützt. Die IMS und die GVP Netz müssen ein gemeinsames Konzept entwickeln, wie einem möglichen Fehlstromeintrag auf die Stahlleitung vorgebeugt werden kann. Dieses Konzept muss Bestandteil einer möglichen Vereinbarung sein."*

6.4 Grünflächen

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind in die 6. Änderung entsprechend der Feststellung der Forstbehörde größtenteils als Wald festgesetzt. Die Anpflanz- und Erhaltungsgebote, die die Grünflächen im wirksamen Bebauungsplan überlagert haben, sind somit erfüllt.
In der 6. Änderung wird der Waldabstand als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünflächen sind mit Anpflanzgeboten und Maßnahmeflächen überlagert.

6.5 Flächen für Wald

Die Forstbehörde hat auf einer Fläche von 0,7 ha im Plangeltungsbereich Wald festgestellt. Innerhalb dieser Waldfläche befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (OVP03920). Die Naturschutzbehörde hat hier ein naturnahes Feldgehölz definiert. Nach Kartieranleitung sind Feldgehölze von mindestens 3 Seiten von Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Brache) umgeben. Diese Bedingung erfüllt das unter Schutz gestellte Gehölz nicht. Es ist grenzt an eine Siedlungsbrache an und ist somit eher ein Siedlungsgehölz. Die 6. Änderung hält den gesetzlichen Waldabstand von der neu definierten Waldgrenze ein.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 8 enthält Auflagen, wie die Eingriffe gemäß Planung zu kompensieren sind. Die Festlegung der Kompensation erfolgte bei Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2000 und ist bis heute gültig, da die erfolgten Bebauungsplanänderungen nicht zu einer Verstärkung der Wirkungen des Bebauungsplangebietes auf Natur und Landschaft führen. Die 6. Änderung des Bebauungsplans lässt im Industriegebiet nun auch die Aufstellung von PV- Anlagen zu. Dies ist wirkungsfreieste aller möglichen Vorhabenarten.

<u>Kompensationsnachweis</u>
Laut Festsetzung des wirksamen Bebauungsplans sind pro 200 m² neu zu versiegelnder Fläche 30 m² mit 1 großkronigen oder 2 kleinkronigen Bäumen zu pflanzen. Da die durch die Änderung verursachte Versiegelung durch Stützen und Fundamente 200 m² nicht überschreiten, sind die zuvor genannten Größenordnungen zu gewährleisten. Dies entspricht bei 26.484 m² Industriegebiet bei einer GRZ von 0,8 einer versigelten Grundfläche von 21.187 m². Somit wären 3.180 m² Hecke mit Bäumen zu pflanzen.
Diese sind vorzugsweise in der 3.793 m² großen Anpflanzfestsetzung aus dem wirksamen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung zu realisieren. Die Pflanzungen auf den Grundstücken werden somit eine Teilmenge der Anpflanzfestsetzungen.
Die Größe der seit dem Jahr 2000 sukzessive aufgewachsenen Waldfläche beträgt laut Einschätzung der Forst 6.953 m². Hier sind überwiegend Ahorn, einige Birken und eine Strauchschicht aus heimischen Sträuchern vorhanden.
Die Gleichwertigkeit wurde von der uNB bereits anerkannt.
Bei Berechnung der Kompensationsflächenäquivalente auf Grundlage der Wertstufen der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen gemäß HzE, bei Berücksichtigung eines Leistungsfaktors von 0,5 ist festzustellen, dass der geforderte Kompensationsumfang im Änderungsbereich erbracht wurde.
1.12 Anlage von Wald durch Sukzession:
2,0 x 6.953 m² = 13.906 x 0,5 = 6.953 Kompensationsflächenäquivalente
2.13 Anlage von Feldgehölzen:
2,5 x 3.793 m² = 9.482 x 0,5 = 4.741 Kompensationsflächenäquivalente.

Die im Osten und Nordosten im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind nun Wald. Somit ist die Anpflanzfestsetzung erfüllt.
Im Waldabstand werden in der 6. Änderung neue Maßnahmeflächen in einer Größe von 1,5 ha festgesetzt. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und der Kompensationsbedarf für die Fällung der in der Baufläche aufgewachsenen Bäume ermittelt.

6.6.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Abrisse und Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren.

V2 Falls der Bau der Anlage aus zwingenden Gründen nicht ebenfalls im zuvor genannten Zeitraum, außerhalb der Bauzeit erfolgen kann, ist Brutgeschehen von Bodenbrütern zwischen dem 01.März und 31. August durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrämung sind die Bauflächen durch wiederholtes Grubbern (ab 20.02 alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grubberns kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.

V3 Die Fäll- 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.

V4 Die in der Planzeichnung als Wald festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

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 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

6.6.2 Gestaltungsmaßnahmen

G1 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, Spitzahorn, Hainbuche, 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 Dreibock und Wildschutz. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

Die Kompensation von Baumfällungen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) folgendermaßen geregelt:

Tabelle 1: Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen

Stammumfang / Stammdurchmesser	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm / 16 cm – 47,7 cm	1: 1
> 150 cm bis 250 cm / 47,7 cm – 79,59 cm	1: 2
> 250 cm / ab 79,59 cm	1: 3

Tabelle 2: Kompensationserfordernis der Baumfällungen

Baum-nummer	Art	Stamm-durch-messer	Stamm-umfang	Anzahl	Kompensati-onsverhältnis	Kompensa-tionsbedarf
1	Kiefer	40 cm	126 cm	1	1	1
2	Birke	20 cm	63 cm	1	1	1
3	Kiefer	30 cm	94 cm	1	1	1
4	Kiefer	25 cm	79 cm	1	1	1
5	Birke	35 cm	110 cm	1	1	1
6	Birke	25 cm	79 cm	1	1	1
7	Kiefer	20 cm	63 cm	1	1	1
8	Kiefer	20 cm	63 cm	1	1	1
9	Kiefer	50 cm	157 cm	1	2	2
10	Kiefer	50 cm	157 cm	1	2	2
11	Weide	200 cm	628 cm	1	3	3
12	Weide	130 cm	408 cm	1	3	3
13	Weide	50 cm	157 cm	1	2	2
Gesamt				13		20

6.6.3 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Auf den 1,5 ha großen Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und auf den Modulflächen soll artenreiches 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 Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich, jedoch nicht vor dem 01. Juli. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind 10 Hundsrosen zu pflanzen.

CEF 2 Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind vor Baubeginn Ersatzquartiere an Bäumen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Bäume und Quartiere sind dauerhaft zu erhalten
1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
1 Nistkasten Weidenmeise ø 26-28
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung (s. Abb. 6 des AFB). Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort 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.

CEF 3 Der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 2 Fledermausbretter gem. Abb. 7 des AFB oder durch 2 Fledermauskästen zu ersetzen. (Hersteller z. B. Jens Krüger/Papendorf oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler). Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet (Waldrand) 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, Anbringungsort 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.

6.7 Immissionsschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme auf genehmigungsbedürftige Anlagen im Umfeld des Bebauungsplans hin.
Ca. 140 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Heizhaus, welches Schall- und Luftschadstoffimmissionen verursacht.
Ca. 1.615 m südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage, die der unteren Klasse der Störfallverordnung unterliegt. Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg" befindet sich außerhalb des Einwirkbereiches der Anlage für Schall- und Geruchsimmissionen der Biogasanlage.
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Abfallsortieranlage und ein Wertstoffhof, die Immissionen verursachen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Poppelberg" besteht in der Zulassung von PV-Freiflächenanlagen in einem Teilbereich des Gewerbegebietes. PV-Anlagen sind keine sensiblen Nutzungsarten (Wohnungen, Büroräume), so dass die einwirkenden Immissionen hier unbeträchtlich sind. Außerdem werden durch die von der Forstbehörde festgestellte Waldflächen und deren gesetzlicher Waldabstand die Bauflächen gegenüber der wirksamen Satzung erheblich reduziert.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

Die wirksame Satzung enthält einen Hinweis zu möglichen Bodendenkmalen, der auch für die 6. Änderung wirksam bleibt.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.8.2 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 10.10.2022 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.
Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.8.3 Straßenverkehrsamt

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 04.10.2022 hin:
„Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – 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 regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straße und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die 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.“

6.8.4 Abwehrender Brandschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 04.10.2022 hin:
„Feuerwehrplan
Für den PV-Park innerhalb des Planungsgebietes ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Der zuständigen örtlichen Feierwehr ist ein Druckexemplar als laminierter Dokumentenordner mit Rückenbeschriftung nachweislich zu übergeben. Die Brandschutzdienststelle erhält ein PDF-Dokument zu Archivierung und Weitergabe an die Integrierte Leitstelle Greifswald. Vor Nutzungsaufnahme ist mit der örtlichen Feuerwehr eine Ortsbesichtigung durchzuführen und zu protokollieren.
Zugänglichkeit
Die gewaltfreie Zugänglichkeit und sichere Zufahrt zum PV-Park ist für die Feuerwehr durch eine Feuerwehrdoppelschließung an jeder Toranlage ständig zu gewährleisten.
Löschwasser
Zur verzögerungsfreien Eindämmung von evtl. Flächen- und Vegetationsbränden, auch über den PV-Park hinaus, sind für das Objekt geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zu schaffen. Dies können Löschwasserteiche, -zisternen, -brunnen o. ä. sein. Dabei ist eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14210 entsprechen zu berücksichtigen.“

Wolgast, 08.11.23

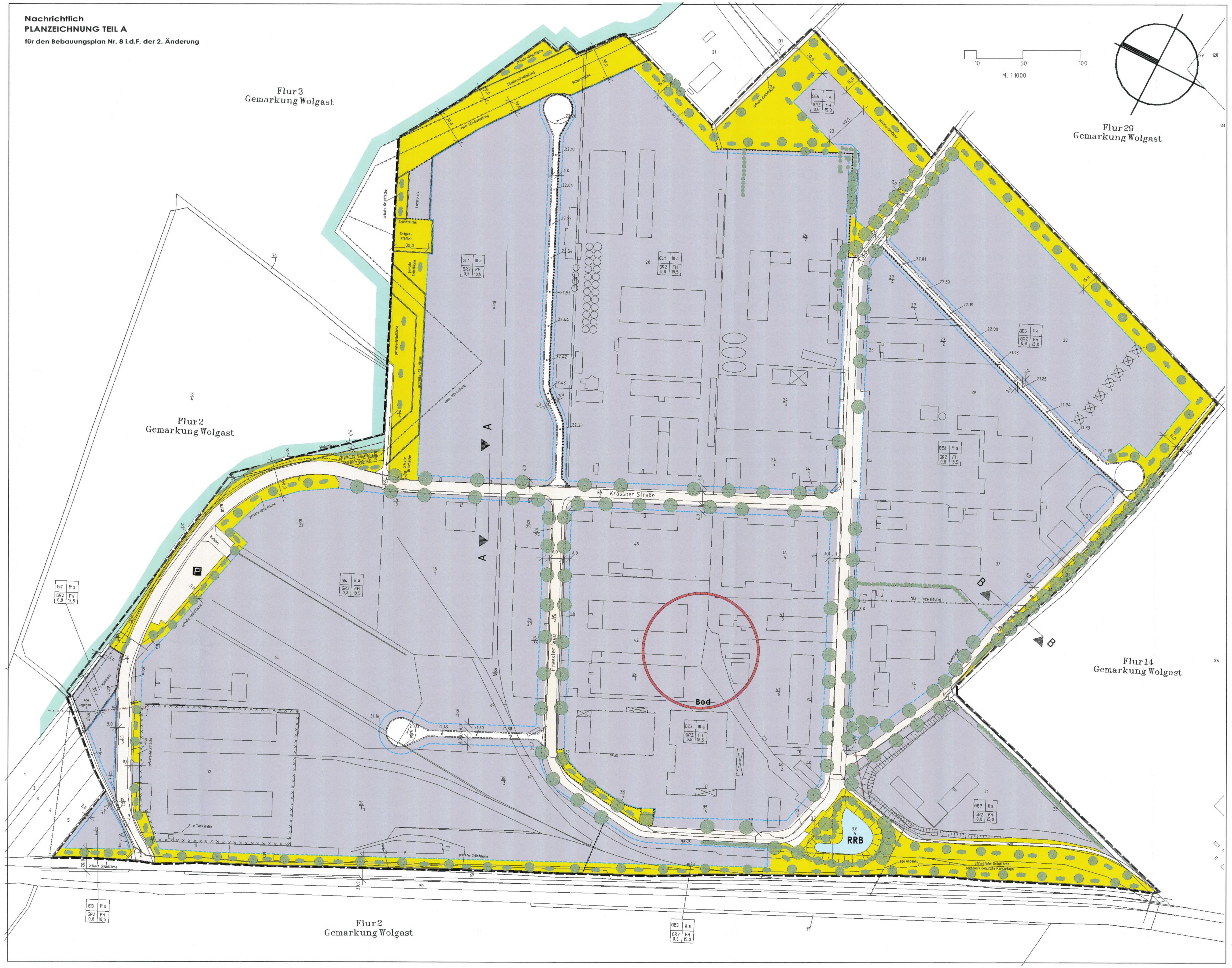
Der Bürgermeister

Siegel

STADT WOLGAST 1

Satzung der Stadt Wolgast
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg"

Nachrichtlich
PLANZEICHNUNG TEIL A
für den Bebauungsplan Nr. 8 i.d.F. der 2. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG
GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO 1991)

I. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)		
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
GRZ 0.8	Grundflächenzahl -GRZ-	§ 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
3. BAUWEISE, BAUGRENZE		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grenze der befestigten Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Weg	öffentlicher Fußweg	
	private Verkehrsfläche	
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN		§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	oberirdische Leitungen	
	unterirdische Leitungen	
	umzuverlegende 20 kV Leitungen	
6. GRÜNFLÄCHEN		§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	öffentliche bzw. private Grünfläche	
7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	
8. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD		§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Wald	
9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot von sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot von Feldhecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot von Feldhecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
10. Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei denen Verdacht auf Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen besteht.	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung der Art unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
15/4	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurgrenzen	
10	Bemessung in m	
	zu fällende Bäume	
	zukünftig entfallende Bahngleise	
	Darstellung der vorhandenen befestigten Flächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen	

Nachrichtliche Darstellung

Bod — Flächen in denen Bodendenkmale vorhanden sind § 9(6) BauGB

Straßenprofile

Planstraße
Schnitt A-A
Maßstab 1:100

Bankett — Fahrbahn — komb. Rad- u. Gehweg — Bankett
2,00 — 6,00 — 2,65 — 50
11,15

Planstraße
Schnitt B-B
Maßstab 1:100

Fußweg — Fahrbahn — Bankett
1,50 — 3,50 — 50
5,50

Ermächtigungsgrundlagen:
Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 39 (5) BNatschG vom 29.07.2009 (BGBL. I S. 2542) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom 09.03.15 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegeb iet am Poppelberg" bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen:

Text Teil B
textliche Festsetzungen

gemäß Bebauungsplan Nr. 8 i.d.F. der 2. Änderung
Änderungen gemäß der 3. Änderung sind in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben:
- Punkt 1.7 Ausschluss von Biogasanlagen und Ölmühlen
- Punkt 5 und Punkt 7.1.3 Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen
- Hinweise c) Ersatzlose Streichung der §§ der alten LBauO.

1. Festsetzungen nach § 1, § 8 und § 9 BauNVO

1.1 Einzelhandelbetriebe, großflächiger Einzelhandel und Großhandel mit Konsumgütern mit Ausnahme von Import-Export-Großhandel sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes sind.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, daß Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen vorhandener und sonstiger baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind in den Industriegebieten der Teilbereiche 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 dieser Abstandsklassen nach ihrer Betriebsart als 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 Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in den umliegenden Baugebieten unzumutbar sind.

1.5 Windenergieanlagen sind nicht zulässig.

1.6 Freistehende, gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.7 Biogasanlagen und Ölmühlen sind unzulässig.

2. Festsetzungen nach § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoß ist ausnahmsweise zulässig, wenn trotz dieser Überschreitung die festgesetzte maximale Firsthöhe eingehalten wird.

4. Festsetzungen nach § 19 Abs. 3 BauNVO

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind ausgewiesene private Grünflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen als maßgebende Fläche des Baugrundstückes mit anzurechnen.

5. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 ***LBauO M-V***

5.1 Soweit die 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.

5.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei der Errichtung (oder der genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung) baulicher Anlagen nach Maßgabe der Regelungen des Punktes 7.2.2 mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und im übrigen zu begrünen. Soweit der Bebauungsplan Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen festsetzt, ist deren Anpflanzung vorrangig gegenüber der Bepflanzung anderer verfügbarer Standorte. Die Anpflanzung festgesetzter Einzelbäume und die Anpflanzung von Hecken im Zuge von Grundstückseinfriedigungen sind auf die nach Punkt 7.2.2 zu ermittelnden Pflanzflächen und Einzelbaumpflanzungen in dem in Punkt 7.2.2 angegebenen Verhältnis anrechenbar.

5.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder in Form von Sammelhinweisschildern für mehrere Betriebe gemeinsam zulässig.

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 Straßenoberkante 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).

6.2 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den mit ihnen zu belastenden ausgewiesenen Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21).

6.3 Mit Schadstoffen belastetes oder stark denaturiertes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken vorzubehandeln 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 (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2).

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB

7.1 Erhaltungsgebote

7.1.1 Für folgende vorhandene Gehölze und Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt (siehe Bestandsplan zum grünplanerischen Fachbeitrag).
a) Bäume und Gehölze in den Teilbereichen GE1 und GE4 entlang der Grenze zwischen diesen beiden Teilbereichen.
b) Gehölze entlang der Südseite des östlichen Teils des Hollendorfer Weges innerhalb des Plangebietes ab Einmündung des Fußweges östlich Teilbereich GE7 (Wegparzelle 35).
c) Bäume und Gehölze in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen an der westlichen Plangebietsgrenze entlang der L 262.
Für Baumaßnahmen zur Demontage der Bahngleise inkl. ihres Schotterunterbaus sind Befreiungen von diesem Erhaltungsgebot zulässig, falls und soweit ohne diese Befreiungen die Demontage mit den notwendigen Maschinen und Geräten nicht durchgeführt werden kann.

7.1.2 Innerhalb des Wurzelbereiches der "zu erhaltenden Bäume" (Traufbereich) und der "zu erhaltenden Bäume und Sträucher" (Traufbereich) sind Relief und Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich grundsätzlich nicht zulässig. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist anzuwenden.

7.1.3 Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Fristen des ***§ 39 (5) BNatSchG*** sind zu berücksichtigen. Beim Abgang der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

7.2 Anpflanzungsgebote

7.2.1 Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der "Karriner Straße" kann mit Rücksicht auf eine zulässige Grundstückszufahrt variabel vorgenommen werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist einzuhalten. Die Vegetationsflächen unter allen Baumpflanzungen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen. Es ist pro Straßenzug jeweils eine einheitliche Baumart zu verwenden.

7.2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind für Eingriffe durch Neubauvorhaben pro angefangene 200m² versiegelter Grundstücksfläche ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sowie auf 30 m² eine naturnahe Gehölzpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke vorzunehmen. Auf die nach dieser Berechnungsgrundlage ermittelten Pflanzflächen sind im Bebauungsplan festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grundstücksflächen in den Teilbereichen GE4 und GE5 bis zu 50%, in den übrigen Teilbereichen bis zu 100% der ermittelten Fläche anzurechnen. Alle übrigen nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.

7.2.3 Die als Schutzpflanzung auf privaten Grünflächen angelegten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes ist folgendem Aufbau anzupassen.
Es sind drei gegeneinander versetzte Baumreihen aus unterschiedlichen Baumarten mit einer Vor- bzw. Unterpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Innerhalb dieser Anpflanzung sind mindestens vier Baum- und sechs Straucharten zu verwenden; die Straucharten sind jeweils in Gruppen zu fünf bis sieben Exemplaren zusammenzufassen. Das Verhältnis von Baum- zu Straucharten soll etwa 1:3 betragen.
An der Westgrenze ist die als Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzen anzupflanzende Schutzpflanzung ebenfalls aus Bäumen und Sträuchern in einem Mischungsverhältnis von 1:3 anzulegen, wobei die Bäume jedoch nicht in Reihen anzulegen sind.

7.2.4 Alle anzupflanzenden Bäume bzw. Bäume und Sträucher sind bei deren Abgang zu ersetzen. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden.

a) Anpflanzungen von Einzelbäumen (mit Ausnahme der Alleebäume):

Rot-Buche	- Fagus sylvatica
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche.

b) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Feldgehölz:

Außer den in Punkt a) genannten Bäumen kommen folgende Arten in Betracht:

Espe	- Populus tremula
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Hunds-Rose	- Rosa canina
Apfel-Rose	- Rosa rugosa
Weiß-Birke	- Betula pendula
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Liguster	- Ligustrum vulgare
Ohr-Weide	- Salix aurita
Sal-Weide	- Salix caprea

Mindestpflanzqualitäten:
Baumarten für Reihenpflanzung: Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche.
Baumarten für Vor- und Unterpflanzung: Heister, 125/150 cm,
Straucharten: Sträucher 2x verpflanzt 60/100 cm
Pflanzdichte: 1 Pflanze/1,5 m²

c) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Ufergehölz:

Für die flächige Pflanzung des Ufergehölzes kommen folgende Gehölzarten in Betracht:

Esche	- Fraxinus exelsior
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Ohr-Weide	- Salix aurita
Sal-Weide	- Salix caprea

Mindestpflanzqualitäten:
Baumarten: Heister, 125/150 cm,
Straucharten: Sträucher 2x verpflanzt 60/100 cm
Pflanzdichte : 1 Pflanze/1,5 m²

7.2.5 Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen zwischen Waldsaum und Kröslıner Straße an der Nordgrenze des Plangebietes sind aufzulockern. Auf den Flächen, die nicht innerhalb eines Schutzabstandes von 4 m beiderseits der Gashochdruckleitung liegen, sind Sträucher gemäß der Pflanzliste unter Punkt 7.2.4 anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer naturnahen, artenreichen Kräuter - Saatmischung anzusäen.

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.

7.3.2 Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind mindestens zu 50% in wassergebundener Bauweise herzurichten.

7.3.3 Die Oberflächen der Fuß- und Radwege, 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 zum Beispiel Pflastersteine mit breit verlegten Rasenfugen (2-4 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. Die genannten Flächen sind mit Rasen einzusäen.

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 folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. (Bauabschnitts)

7.4.1 Die Straßenbäume sind spätestens in der dem Abschluß der Bauarbeiten eines Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

7.4.2 Alle anderen Pflanzmaßnahmen, die sich aus den Anpflanzgeboten auf privaten oder öffentlichen Grundstücken ergeben, sind grundsätzlich in der Pflanzperiode vorzunehmen, die auf den Abschluß der Baumaßnahme bzw. den Abschluß der Baumaßnahme in einem Bauabschnitt folgt.

7.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Entlang der Westgrenze des Plangebietes sind an der L 262 auf beiden Seiten Alleebäume zur Schließung der Lücken innerhalb der vorhandenen Allee neu anzupflanzen. An dem Teilstück der L 262 zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Ortseingang Wolgast ist die Allee auf beiden Seiten neu anzupflanzen. Die Anpflanzung dieser Alleebäume hat sich mit ihren Abständen und der Artenauswahl an der vorhandenen Allee zu orientieren.

8. Festsetzungen zur Begrenzung von Lärmemissionen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

In den Teilbereichen GE4 und GE5 darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel des Lärmes von Gewerbebetrieben von max. 60 dB (A) tagsüber und max. 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieser maximalen Schalleistungspegel ist von den Betreibern der gewerblichen Betriebe und Anlagen auf Verlangen der für die Überwachung und Genehmigung zuständigen Behörden gutachterlich nachzuweisen.

Hinweise :

a) Solange die in die überbaubare Fläche des Teilgebietes GI 1 hineinführende Hochdruck - Gasleitung nicht durch die in der Planzeichnung ausgewiesene geplante Leitung ersetzt ist, haben Gebäude und bauliche Anlagen von dieser Gashochdruckleitung beiderseits einen Abstand von mind. 10 m einzuhalten.

b) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen, u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Endecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 17 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

c) In Bereichen des Plangebietes mit unzureichender Löschwasserversorgung sind im Zuge von Neubauvorhaben gleichzeitig auch ergänzende Einrichtungen für wirksame Löscharbeiten zu fordern und herzustellen.
Art und Umfang der ergänzenden Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils mit der Feuerwehr abzustimmen.

STANDORTANGABEN

Stadt	**Wolgast**
Gemarkung	**Wolgast**
Flur	**2**
Flurstücke	**16/2, 16/3 und 16/4 teilweise**
Flur	**14**
Flurstück	**80 teilweise**
Flur	**30**
Flurstücke	**6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 8/1 - 8/3, 9-12, 13/1-13/4, 13/7-13/9, 14/1, 14/2, 15/1, 15/10, 15/11, 15/13 - 15/18, 15/20, 15/22 - 15/31, 19/3 - 19/6, 20, 22, 23, 24/2 – 24/4, 25, 26, 27/2 - 27/4, 28 – 30, 32, 33, 34/1, 34/2, 35, 36, 37/1 - 37/4, 38/1, 38/2, 38/4 - 38/6, 39/1, 39/3, 39/4, 40/2, 40/3, 41/3 - 41/5, 41/7, 41/8, 42, 43, 44/1, 44/3, 44/4, 45/1, 45/2**

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wolgast vom 30.01.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom" am 13.02.2013 erfolgt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

4.
Die von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

5.
Die Stadtvertretung Wolgast hat am 06.10.2014 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

6.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2014 bis zum 28.11.2014 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	16.00 Uhr und
dienstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	18.00 Uhr und
freitags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom" am 15.10.2014 bekanntgemacht worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

7.
Die Stadtvertretung Wolgast hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 09.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

8.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus dem Text (Teil B) wurde am 09.03.2015 von der Stadtvertretung Wolgast als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Wolgast vom 09.03.2015 gebilligt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

9.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 17.03.2015

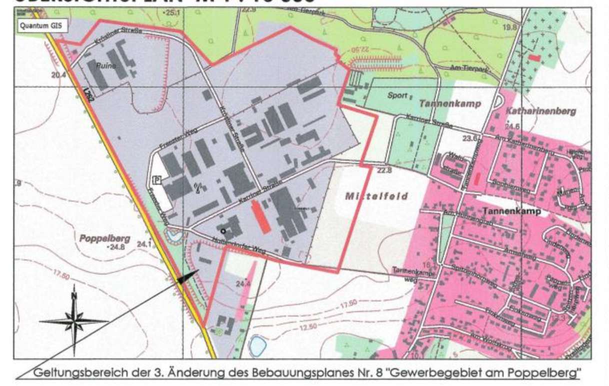
Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

10.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom" am 15.04.15 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 15.04.15 rechtskräftig geworden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.04.2015

Der Bürgermeister — Stefan Weigler, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg"

Entwurfsfassung	09-2014	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 1000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Stadt Wolgast
über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 890 / 1945 (1.73m²) — Allplan 2014