Satzung der Stadt Wolgast über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg"



Nachrichtlich

"Gewerbegebiet am Poppelberg"

unmaßstäblich verkleinert

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8

mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg"

Stadterhaltung und Denkmalschutz						
Bod	Bodendenkmalbereich		§ 9 (6)	BauGB		
Sonstige Planzeic	chen					
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8		§ 9 (7)	BauGB		
	ohne Normcharakter					
3 <u>9</u> 1	Flurstücksbezeichnung	\bigcirc	vorhandene Flurstücksgrenzen			
	Gebäudebestand näher bezeichnet		Gebäudebestand näher bezeichnet beseitigt			
	vorhandene Zäune	* 6.00	Maßangaben in M	eter		
22.83	Höhenangaben über NHN	111111	vorhandene Bösch	nung		
Parkplätze S Parkplätze	vorhandene Parkplätze					
Nachrichtliche D	arstellungen außerhalb des Geltungsbere	eiches der 5. Än	derung des Bebauur	gsplanes Nr. 8		
<u>41</u>	Flurstücksbezeichnung	\circ — \circ	vorhandene Flursti	icksgrenzen		
21 .88	Höhenangaben über NHN		Gebäudebestand			
	vorhandene Zäune					
	Freester Weg/Gehweg	0	Schacht			
Φ.	Straßenbeleuchtung	(VP)	Verbundpflaster			
Ш	Straßenablauf	lacksquare	Erhaltung Bäume i an das Plangebiet	n Angrenzung		

ZEICHENERKLÄRUNG

Sonstiges Sondergebiet

Gebäudehöhe über

abweichende Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung

Grünflächen

Zweckbestimmung: Einzelhandel

Grundflächenzahl als Höchstmaß

angrenzender Straßenoberkante

p Sbg privat Straßenbegleitgrün

Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von

Zahl der Vollaeschosse als Höchstmaß

§§ 16 und 19

§§ 16 und 20

§§ 16 und 18

§ 9 (1) 2

§ 22 (4)

§ 23 (3)

§ 9 (1) 15

§ 9 (1) 20, 25

§ 9 (1) 25

BauNVO

BauNVO

BauGB

BauNVO

BauGB

BauGB

. Festsetzungen

Grünflächen

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V \$. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBI. I S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung Wolgast hat am 27.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsboten "Am Peenestrom" am 20.07.2018 erfolgt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V beteiligt

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung Wolgast hat am 18.03.2019 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg", bestehend In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude von mehr als 50 m Länge aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 20.05.2019 bis zum 20.06.2019 während folgender Zeiten:

nontags, mittwochs und					
onnerstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und	
	von	13.00 Uhr	bis	16.00 Uhr und	
ienstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und	
	von	13.00 Uhr	bis	18.00 Uhr und	
eitags	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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im Amtsboten "Am Peenestrom" am

und auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de; Bürgerservice unter dem

Link Bauleitplanung, aktuelle Beteiligungsverfahren, Stadt Wolgast, bekanntgemacht worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg (Mecklenburg / Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Stadtvertretung Wolgast hat die zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träaer öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde amvon der Stadtvertretung Wolgast als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Wolgast vom gebilligt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" 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 und auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de; Bürgerservice unter dem Link Bauleitplanung, - 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 (GVOBI. M - V S. 777)

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" ist mit Ablauf des rechtskräftig geworden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

Planrechtliche Festsetzunger

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

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

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel:

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

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

Zentrenrelevante Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind

Zentrenrelevante Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind

auf maximal 4 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig sind nur branchenübliche Artikel für Tierfutter und Tierzubehör.

auf maximal 6 % der Verkaufsfläche zulässig.

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

Zulässig ist als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,88. Die abweichende Bestimmung 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.

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

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

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

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden

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

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.

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.	

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

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

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

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.

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

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.

Rückbaumaßnahmen von besiedelten Elementen der Marktgebäude (Überdachungen und Lichtanlagen) werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis März des nachfolgenden Jahres.

Rodungen von Gehölzbeständen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen. CEF-Maßnahme Haussperling: In Abstimmung mit einem Sachverständigen sind bis zur Brutzeit April 2019

an den Bestandsgebäuden in sonniger Lage fünf witterungsbeständige Sperlingskoloniekästen (z.B. 4 x 1 SP von Schwegler mit drei Brutkammern) zu montieren und damit 12 Brutplätze für Sperlinge bereitzustellen.

CEF-Maßnahme Mehlschwalbe: In Abstimmung mit einem Sachverständigen sind bis zur Brutzeit April 2019 acht Brutplätze für Mehlschwalben anzulegen. Möglich ist die Montage von 8 Mehlschwalben fassadennestern Nr. 11 von Schwegler bzw. die Aufstellung eines Mehlschwalbenturmes mit mindestens 8 Nisthilfen (entsprechend Schwalbenschutz AGROFOR Consulting). Montageort bzw. Standort des Mehlschwalbenturmes sind mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen.

Denkmalschut

<u>Baudenkmalpflege</u> Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

<u>Bodendenkmale</u>

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.

Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich. Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

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 (GVOBI. 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.

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.

Regenentwässerung

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

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.

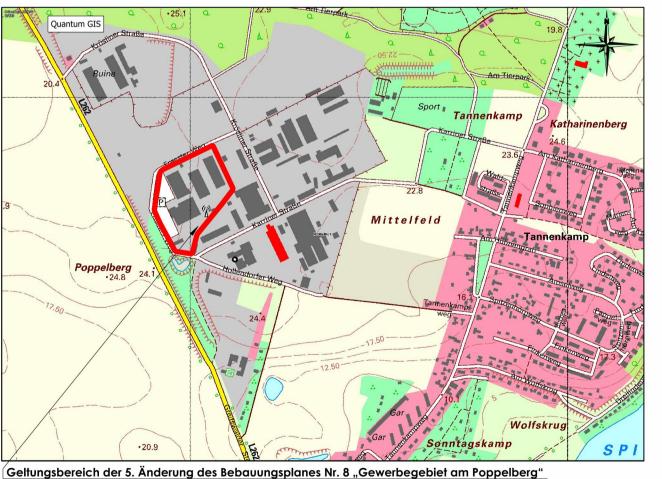
5. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Am Peenestrom, Burgstraße 6 in 17438 Wolgast, im Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

STANDORTANGABEN

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10 000



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 20.05.2019 - 20.06.2019

Satzung der Stadt Wol über die 5. Änderung				
Projekt:	UPEG			
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	1 : 1000
Entwurf	02-2019	Hogh	Lange	Maßstab:

"Gewerbegebiet am Poppelberg"

UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide

Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 18-10

 $H/B = 630 / 1000 (0.63 m^2)$