

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

Preamble 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 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, Spitzahorn, Hänbuche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche. Alternativen 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 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.

7.2.5 Entspricht CEF 1 des Artenschutzfachbeitrags
 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 unter-schreiten. Das Mähen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizidinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schabwaidung möglich, jedoch nicht vor dem 01. Juli. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind 10 Hundsrösen 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 Vollverfestigung erforderlich ist. Zulässig sind z. B. Pflastersteine mit breit verlegten Rastfugen (2-4 cm), Rasengittersteine, Schotterterrassen o. ä. Die genannten Flächen sind mit Rasen einzusäen.

B3 Folgende textliche Festsetzungen werden ergänzt:

7.2.6 entspricht CEF 2 des Artenschutzfachbeitrags
 Für den Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind vor Baubeginn Ersatzquartiere an Bäumen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Säure 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 Gartenschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung (s. Abs. 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, 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 Artenschutzfachbeitrags
 Der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 2 Fledermausbrüter gem. Abs. 7 des AFB oder durch 2 Fledermauskästen zu ersetzen (Hersteller z. B. Jens Krüger/Pependorf oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkästen z. B. Typ 1FF der Firma Schwagler). Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- 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, 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
- 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.
- 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 Abstandsriß (Rundriß 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 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 Belastungen oder Störungen ausgehen können, die in den umliegenden Baugebieten unzumutbar sind.
- Windenergieanlagen sind nicht zulässig.
- Biogasanlagen und Ölmöhlen 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
 Soweit Zwischenträume 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



- 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 Grundstückseinfriedungen sind auf die nach Punkt 7.2.2 zu ermittelnden Pflanzflächen und Einzelbaumpflanzungen in dem in Punkt 7.2.2 angegebenen Verhältnis anrechenbar.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder in Form von Sammelnahweisschildern für mehrere Betriebe gemeinsam zulässig.
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1-21 und Abs. 2 BauGB
 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).
- Mit Schadstoffen belastetes oder stark denaturiertes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsunterstützungsanlagen bzw. zu dekontaminieren und danach in das öffentliche Regenwassernetz abzuführen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14).
- Feuerstätten und Schornsteine sind nur in einem Abstand von mind. 50 m von den in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragenen und gekennzeichneten Waldrändern zulässig.
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB
 7.2 Anpflanzgebote
 7.2.1 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.
- 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.
- 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.
- Realisierung
 7.4.1 Die Straßenbäume sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten innerhalb eines Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

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. 178) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1960 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1991 I S. 59), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1932) geändert worden ist.

C Hinweise

- Der Hinweis b) wird wie folgt neu gefasst:
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnen-schächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfahrungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Prostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holzler, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern 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. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
 Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- Der Hinweis c) gilt unverändert fort:
 In Bereich 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.
- Zum Artenschutz werden folgende Hinweise ergänzt:
 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
GI1	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
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH18,5	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
a	Baugrenze	§ 23 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	§ 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	

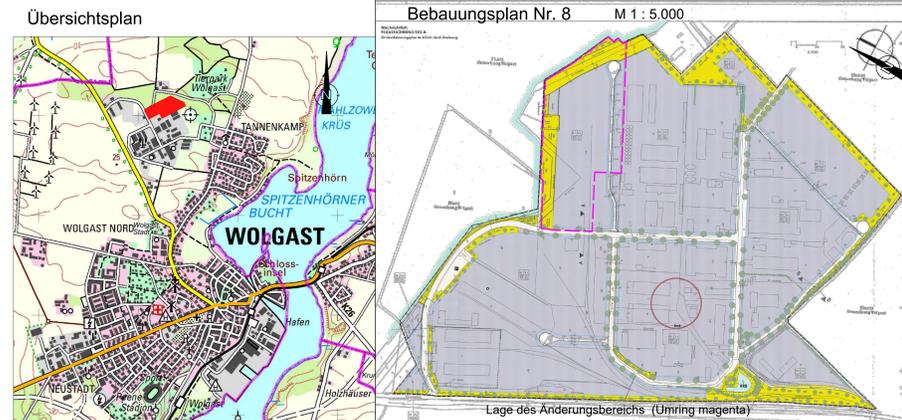
Verfahrensvermerke

- 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 26.09.2022 bis zum 28.10.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal 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 auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
 Wolgast, den

Siegel Bürgermeister

Siegel Kataster- und Vermessungsamt

Siegel Bürgermeister



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

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann