

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

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 umfangreichen 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 Biotop 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 03.08.2023 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 Kiefern-mischwald. 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 angrenzt 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 Kiefernauwüchsen bestanden. An der östlichen Plangebietsgrenze ragt ein kleiner Bereich des angrenzenden Kiefern-mischwaldes 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. *„Auspflücken 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 Arbeitsstreifen 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.

Kompensationsnachweis

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 versiegelten 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:

$$2,0 \times 6.953 \text{ m}^2 = 13.906 \times 0,5 = 6.953 \text{ Kompensationsflächenäquivalente}$$

2.13 Anlage von Feldgehölzen:

$$2,5 \times 3.793 \text{ m}^2 = 9.482 \times 0,5 = 4.741 \text{ Kompensationsflächenäquivalente.}$$

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 Grubbens 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 Dreieck 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

Baumnummer	Art	Stammdurchmesser	Stammumfang	Anzahl	Kompensationsverhältnis	Kompensationsbedarf
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 Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats 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 Geruchsmissionen 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 unbedeutend 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, Holz, 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 Aufgrube-/ 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 Feuerwehr ist ein Druckexemplar als laminiertes 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,

Der Bürgermeister

Siegel

