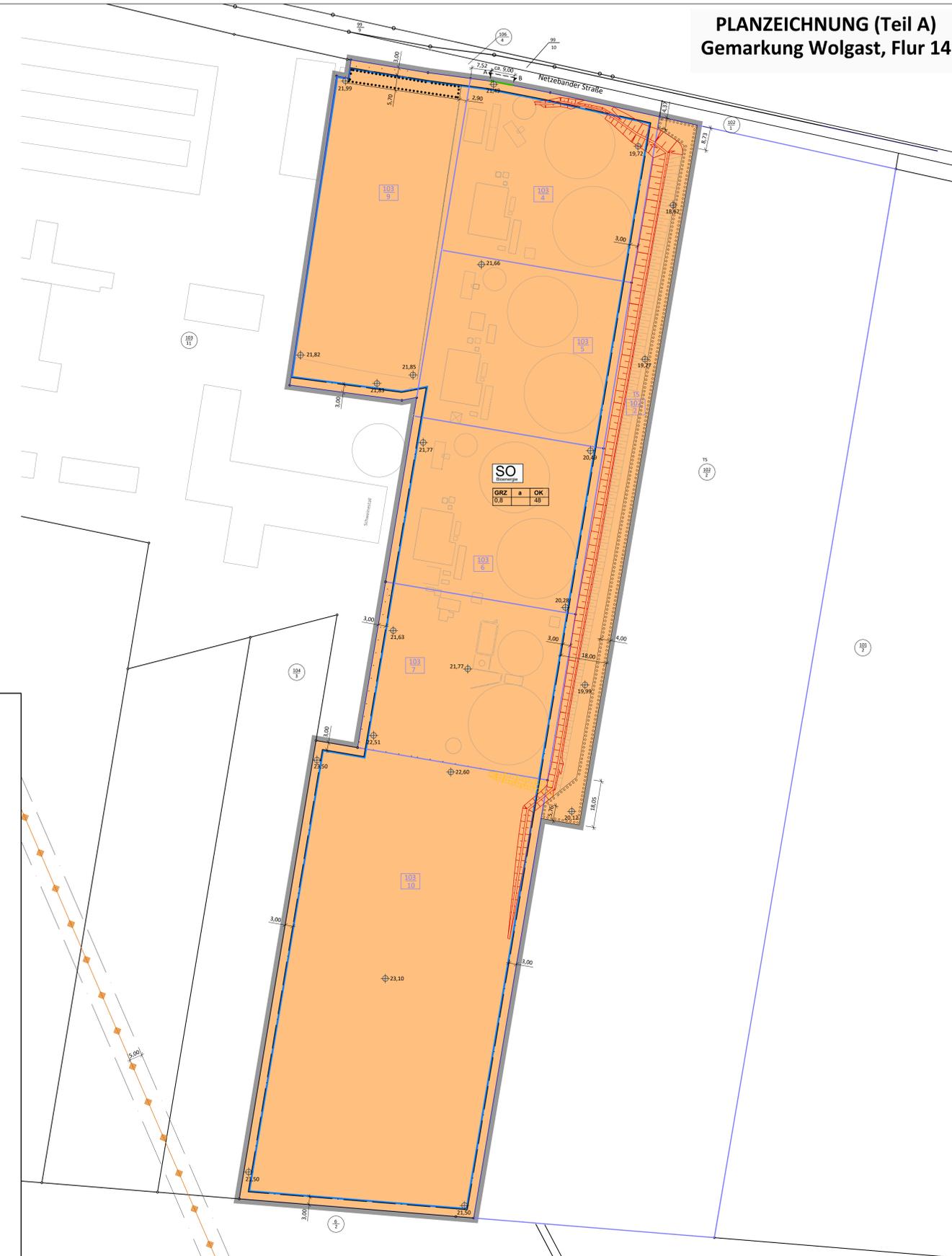


Satzung der Stadt Wolgast über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebänder Straße“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Wolgast vom die folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebänder Straße“ der Stadt Wolgast, gemäß § 10 BauGB erlassen.



PLANZEICHNUNG (Teil A) Gemarkung Wolgast, Flur 14

PLANZEICHNERKLÄRUNG

(Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 → PlanZV90)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
1.1 sonstiges Sondergebiet - Bioenergie (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)
2.1 GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl
2.2 OK 48 max. Höhe baulicher Anlagen in m über Normalnull DHHN 2016 (Bestandsgeländehöhen = ca. 19-24 m über DHHN - siehe Planzeichnung)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 a abweichende Bauweise (da Längen > 50 m zulässig) (§ 22 BauNVO)
3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
4.2 Ein- und Ausfahrt
(Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen im Planungsgebiet
- Flurstücksnr.
- Flurstücksnr. der an die Flurstücke des Planungsgebietes angrenzenden Flurstücke
- Flurstück (von Flurstück 102)
- Teilstück (von Flurstück 102)
- vorhandene bauliche Anlagen
- Bestandsgeländehöhen (OK Gelände in m ü DHHN 2016)

TEXT (Teil B)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

A 1.1 SO Bioenergie - Sonstiges Sondergebiet „Bioenergie“, gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
- Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen
Art der Nutzung:
- In dem ausgewiesenen Sondergebiet „Bioenergie“ ist der Erhalt und der weitere Betrieb der bereits auf dem Anlagengrundstück vorhandenen Gebäude und Anlagen und die Errichtung und der Betrieb weiterer Gebäude sowie baulicher und technischer Anlagen zur Biogasfermentation, Biogaslagerung, Biogasaufbereitung und Biogasseinspeicherung sowie zur Stromerzeugung und -einspeisung und Wärmeerzeugung und -versorgung inkl. den dafür notwendigen und damit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen und deren technischer Erschließung zur Optimierung der bereits vorhandenen Biogasanlagen zulässig.
Dabei gelten folgende Einschränkungen:
• Alle im Plangebiet zulässigen Anlagen dürfen nur unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Errichtung der geplanten Anlagen gültigen gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- / bzw. Richtwerte für Immissionen durch Lärm und Geruch betrieben werden (der Nachweis ist durch entsprechende Prognosen/ Gutachten zu erbringen).

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und § 18 BauNVO)

A 2.1 Die im Plangebiet (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) setzt die maximal überbaubare Grundstücksfläche für das gesamte Baugelände fest und darf nicht überschritten werden.
A 2.2 Der im Plangebiet (Teil A) eingetragene Höchstwert der maximalen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.
A 2.3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie für Lüftungs- / Abluftrohre und -kamine.
A 2.4 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist als Höhe der Oberkante der Gebäude/ baulichen Anlagen über DHHN 2016 definiert.

A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

A 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit einer zulässigen Länge der baulichen Anlagen > 50 m und ohne seitlichen Grenzabstand.
A 3.2 Die mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind durch Baugrenzen definiert, wobei zu den Grenzen des Geltungsbereichs des Plangebietes ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird, außer im Bereich der bereits vorhandenen Fahrsiloanlage im Nordwesten des Plangebietes, die als Grenzbebauung auf der Grenze zum Flurstück 103/11 errichtet wurde. Die Lage der Baugrenzen ist dem Plangebiet (Teil A) zu entnehmen.
A 3.3 Auf den nicht überbaubaren Baugeländeanteilen (die außerhalb der Baugrenzen liegen) sind, außer Fahrfahrflächen, Zuwegungen, Stellplätze, Einzäunungen, Erdwälle/ Anschüttungen/ Böschungen, Mulden, Brunnen und, unter Beachtung der erforderlichen Schutzstreifen, auch Kabelanlagen sowie Begrünungen und Bepflanzungen zulässig.

A 4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 4.1 Auf dem Anlagengrundstück sind PKW- und Fahrrad-Stellplätze für den ruhenden Verkehr entsprechend der am Standort tätigen Mitarbeiteranzahl (1 PKW-Stellplatz je ständigem Arbeitsplatz sowie 1 Fahrrad-Abstellplatz je 3 Mitarbeiter) vorzusehen/ auszuweisen, wobei diese auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können.
A 4.2 Es sind Feuerwehrrfahr- und -bewegungsflächen im Plangebiet gemäß den geltenden Regelwerken vorzusehen und diese sind, zur Sicherstellung, dass diese ständig freigehalten werden, zu kennzeichnen/ zu beschildern.
A 4.3 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

A 5 Festsetzungen von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

A 5.1 Die bereits vorhandenen Gehölze im Plangebiet können nur in Teilbereichen erhalten werden, da in den restlichen Bereichen eine Überbauung bzw. Leitungsverlegung geplant sind.
Die betreffenden Bereiche (vorhandene Bepflanzung nördlich der vorhandenen Fahrsiloanlage, parallel zur Netzebänder Straße) siehe Planteil - Teil A) werden deshalb als „Gebiete zur Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

A 6 Festsetzungen von zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

A 6.1 Als biotopebezogene Kompensation des durch geplante Überbauung bzw. Leitungsverlegung notwendigen Eingriffs in die vorhandenen Heckpflanzungen im Plangebiet (an der östlichen und südlichen Anlagengrenze) ist die Verlegung dieser bestehenden Hecke an die neue östliche Grenze des Geltungsbereichs geplant, inkl. dem Schließen der derzeit vorhandenen Lücken mit gleichem Artenbestand, so dass eine durchgehende Hecke an dieser Ostgrenze entsteht.
Dazu werden die die betreffenden Bereiche (siehe Planteil - Teil A) als „Gebiete zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, hier: Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (gemäß dem Bestand).

HINWEISE (Teil C)

B 1 Kulturdenkmale/ Bodenfunde

B 1.1 Die Flurstücke des Plangebietes und dessen Bebauung sind gemäß Auskunft des SG Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 30.07.2024 derzeit nicht Bestandteil der Liste der Baudenkmale und auch nicht in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst.
B 1.2 Unabhängig davon wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Anzeige- und Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Fundstellen gemäß § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) verwiesen und es ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu benachrichtigen.

B 2 Kampfmittelbelastung und -funde

B 2.1 Im Bereich des Plangebietes sind gemäß Auskunft des SB Katastrophenschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 03.07.2024 keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung vorhanden.
B 2.2 Unabhängig davon sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten und über die Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes gefundenen Kampfmittel oder anderen Gegenstände militärischer Herkunft hat unverzüglich eine Meldung über den Notruf der Polizei oder an die nächste Polizeidienststelle zu erfolgen und die Fundstelle ist der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

B 3 Altlasten und Bodenschutz

B 3.1 Im Plangebiet sind gemäß Auskunft des SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 15.07.2024 keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.
B 3.2 Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächen- und des Grundwassers, u.ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.
B 3.3 Treten während der Baumaßnahme Überschußböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

B 4 Wasserwirtschaft

B 4.1 Gemäß der Auskunft des SG Wasserwirtschaft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (SIALU) befindet sich das Projektgebiet in der Flussgebietseinheit (FGE) Warnow/Peene im EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)-Planungsgebiet Küstengebiet Ost und im Oberflächeneinzugsgebiet der WRRL-berichtsspflichtigen Ostziese.
B 4.2 Entsprechend dem Bewirtschaftungsplan/ Maßnahmenprogramm der FGE Warnow/Peene sind zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach § 27 WHG für die Ostziese folgende Auflagen einzuhalten:
• Sicherstellung der konsequenten Trennung der Ableitung von belastetem Niederschlagswasser und Silagesickersaft
• Ausbringung von zwischenlagerten flüssigemischen auf landwirtschaftlichen Flächen in einem Abstand von mind. 200 m zum ausgewiesenen Gewässerentwicklungsraum der Ostziese und zu allen Zulaufgräben der Ostziese
B 4.3 Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen, ebenso wenn Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird.
B 4.4 Eine Grundwasserabsenkung stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
B 4.5 Sollten bei Erdarbeiten Drätungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind diese wieder funktionsfähig herzustellen und der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ ist zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

(alle Verfahrensvermerke siehe Begründung)

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung Wolgast hat am 11.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebänder Straße“ gefasst (Beschluss-Nr. 01-B/2024-020).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am 19.04.2024 erfolgt.

2. Beschluss über die öffentliche Auslegung
Die Stadtvertretung Wolgast hat am den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand November 2024, in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen (Beschluss-Nr.).

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom bis entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

4. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
Die Stadtvertretung Wolgast hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und am den Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr.).
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde am nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Wolgast als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Wolgast, den Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ öffentlich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Wolgast, den Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- PlanZV - Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021

Bauplanungsrechtliche Hoheit

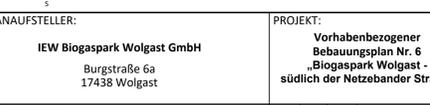
Amt Am Peenestrom - Stadt Wolgast
Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Gemeinde: Wolgast
Gemarkung: Wolgast
Flur: 14
Flurstücke Plangebiet: 103/4, 103/5, 103/6, 103/7, 103/9, 103/10, TS 102/2

KATASTERVERMERK

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt des LK V-G
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte MV, M 1:1.500
Gemeinde: Wolgast, Stadt
Gemarkung: Wolgast
Flur: 14
Flurstücke: 103/4, 103/5, 103/6, 103/7, 103/9, 103/10 und 102/2 t.w.
erstellt am: 18.10.2024
Vervielfältigungs- und Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald
am: Aktenzeichen:

Übersichtsplan/ Topografische Karte



PLANAUFSTELLER:
IEW Biogaspark Wolgast GmbH
Burgstraße 6a
17438 Wolgast

PROJEKT:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebänder Straße“

BEZEICHNUNG:
ENTWURF

PLANUNGSBÜRO:
ingenieure bau-anlagen-umweltschutz shn
Telefon: +49 371 2715-0
Fax: +49 371 2715-20
E-Mail: info@shn.de
Internet: www.shn.de
Brückenstraße 13
09111 Chemnitz