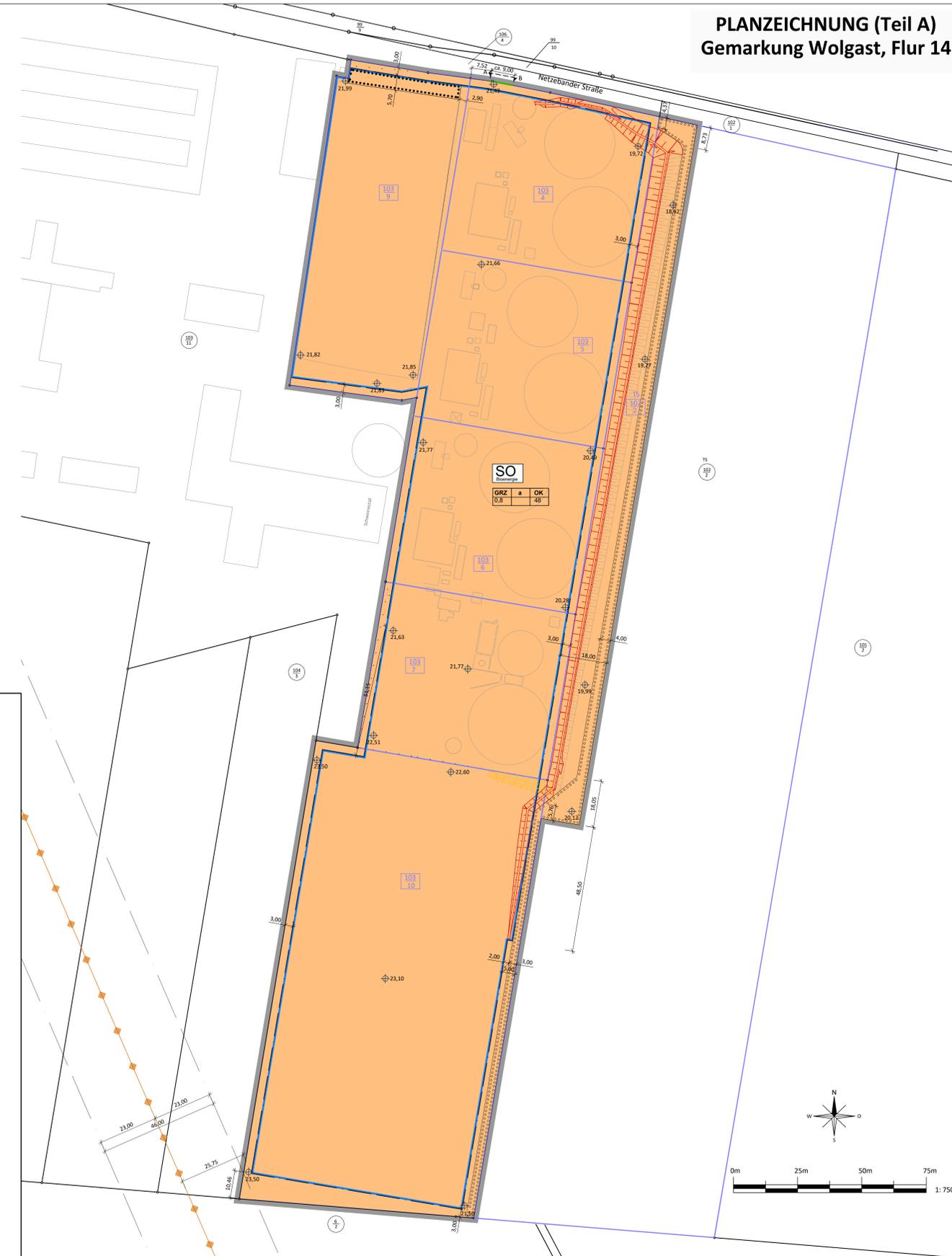


# Satzung der Stadt Wolgast über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebander Straße“

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 Netzebander Straße“ der Stadt Wolgast, gemäß § 10 BauGB erlassen.



## PLANZEICHNUNG (Teil A) Gemarkung Wolgast, Flur 14

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

(Signaturen gemäß Planzeichnerverordnung 1990 → PlanZV90)

- ### I. Festsetzungen
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 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 (Bestandeshöhe = 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 Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
4.2 Straßenbegrenzungslinie (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. Hauptversorgungsleitungen
- (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdische vorhandene 110-kV-Freileitung (mit 46 m breitem Schutzbereich)
- #### 7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen im Planungsgebiet
- Flurstücksnummern
- Flurstücksnummern der Flurstücke im Planungsgebiet
- Flurstücksnummern der an die Flurstücke des Planungsgebietes angrenzenden Flurstücke
- Teilstück (von Flurstück 102/2)
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Böschung/ Erdwall
- neue Böschung/ Erdwall
- Bestandsgehödehöhen (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 Anlagengelände vorhandenen Gebäude und Anlagen und die Errichtung und der Betrieb weiterer Gebäude sowie baulicher und technischer Anlagen zur Biogasfermentation, Biogaslagerung, Biogasaufbereitung und Biogaseinspeicherung sowie zur Stromerzeugung und -einspeicherung 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 Planteil (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) setzt die maximal überbaubare Grundstücksfläche für das gesamte Baugebietes fest und darf nicht überschritten werden.  
A.2.2 Der im Planteil (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 Geltungsbereiches des Plangebietes ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird, außer im Bereich der bereits vorhandenen Fahrsilberanlage im Nordwesten des Plangebietes, die als Grenzbebauung auf der Grenze zum Flurstück 103/11 errichtet wurde. Die Lage der Baugrenzen ist dem Planteil (Teil A) zu entnehmen.  
A.3.3 Auf den nicht überbaubaren Baugebietflächen (die außerhalb der Baugrenzen liegen) sind, außer Fahrflächen, Zugewegungen, Stellplätze, Einzünungen, Erdwälle/ Anschließungen/ 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 Anlagengelände sind PKW- und Fahrrad-Stellplätze für den ruhenden Verkehr entsprechend der am Standort tätigen Mitarbeiteranzahl (1 PKW-Stellplatz je ständiger Mitarbeiter 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 Regelungen 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. 25a und Abs. 6 BauGB) und von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- A.5.1 Die in den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
A.5.2 Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Eingriffsregelung im Umweltbericht mit einer Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen z.B. Vogelbeere, Hasel, Holunder, Heckenrose, Liguster) zu bepflanzen und der Anwuchs im Rahmen einer 5-jährigen Entwicklungspflege zu unterstützen.  
A.5.3 Auf den Flächen gem. A.5.1 und 5.2 sind abgehende Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

## 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 muss bei den Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerresten) gerechnet werden. Deshalb wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Anzeige- und Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Fundstellen gemäß § 11 DschG M-V gegenüber der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verwiesen. Eventuelle Fundstellen sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens abzusichern und im Zusammenhang im Boden zu belassen.
- ### 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 bei Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes gefundenen Kampfmittel oder anderen Gegenstände militärischer Herkunft hat unverzüglich eine Meldung über den Notruf der Polizei oder an die nächste Polizeistation zu erfolgen und die Fundstelle ist der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.  
B.2.3 Bei Überschreitung der Mengenschwelle der 12. BImSchV - Störfallverordnung (Störfall) von 50.000 kg Biogas wird die Anlage erstmalig in die obere Klasse eingestuft, weshalb im Rahmen des Genehmigungsantrages bzw. vor Inbetriebnahme die im Abschnitt III der Begründung einzeln benannten Unterlagen zu erstellen und der Katastrophenschutzbehörde vorzulegen sind.
- ### 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 Altlastenverdachtsflächen (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 (STALU) befindet sich das Projektgebiet in der Flussgebietslinie (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 balastiertem Niederschlagswasser und Silagesickersaft  
- Ausbringung von zwischengelagerten Flüssiggemischen 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 Dränungen 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.
- ### B.5 Artenschutz
- B.5.1 Es wird auf die Einhaltung folgender Vermeidungsmaßnahmen gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hingewiesen:  
V1 - Vermeidung baubedingter Fallenwirkung und Mortalität  
Um zu vermeiden, dass Kleintiere über einen längeren Zeitraum in Gräben oder Baugruben gefangen sind, sind diese bei Bauarbeiten von mehr als 24 Stunden durch umlaufende Amphibienzäune abzusichern. In den Gruben aufgefunden Tiere sind in jedem Fall zu bergen und in der näheren Umgebung auszusetzen.  
V2 - Vermeidung baubedingter Tötung/ Verletzung und Störung von Fledermäusen und Brutvögeln  
Zur wirksamen Vermeidung von baubedingter Mortalität infolge der Gehölbeseitigung sind dieses zwischen dem 1. März und dem 30. September zu unterlassen.  
Zur wirksamen Vermeidung von baubedingten Störungen dürfen lärmintensive Bauarbeiten nicht innerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) beginnen. Es ist entweder außerhalb dieser Zeit zu bauen oder in die Brutzeit hineinzuweisen (Baubeginn vor dem 1. März). In letzterem Fall sind Bauarbeiten von mehr als 5 Tagen zu unterlassen.

## WESENTLICHE VERFAHRENSVERMERKE

(alle Verfahrensvermerke siehe Begründung)

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtvertretung Wolgast hat am 11.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebander 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.
- Beschluss über die öffentliche Auslegung**  
Die Stadtvertretung Wolgast hat am 16.12.2024 den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand November 2024, in öffentlicher Sitzung genehmigt und zur Auslage beschlossen (Beschluss-Nr.01-B 2024-181).
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 20.01. bis 21.02.2025 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 18.12.2024 auf der Internetseite der Stadt sowie zusätzlich am 17.01.2025 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 17.01.2025 beteiligt.
- Erneute (beschränkte) Beteiligung einzelner Behörden**  
Im Zeitraum vom 11.07. bis 01.08.2025 erfolgte eine erneute (auf 2 Behörden beschränkte) Beteiligung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.
- Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen**  
Innerhalb der Auslegungsfrist der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken oder Anregungen der Bürger abgegeben. Die Stadtvertretung Wolgast hat die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen (gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und am ..... den Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde am ..... nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Wolgast als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....).
- Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
  
Wolgast, den ..... Bürgermeister
- 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
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 (3) BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
  
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 - Planzeichnerverordnung 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  
Planungsstand: August 2025

## KATASTERVERMERK

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt.  
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den ..... Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

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 tw.  
erstellt am: 18.10.2024  
Vervielfältigungsanlaubnis erteilt durch: Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

am: ..... Aktenzeichen: .....



## Übersichtsplan/ Topografische Karte

<b>PLANAUFSTELLER:</b> IEW Biogaspark Wolgast GmbH Burgstraße 6a 17438 Wolgast	<b>PROJEKT:</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Biogaspark Wolgast - südlich der Netzebander Straße“
<b>BEZEICHNUNG:</b> Satzung	
<b>PLANUNGSBÜRO:</b> shn bau-anlagen-umwelttechnik Ingenieurshn Brückenstraße 13 09111 Chemnitz	<b>Maßstab:</b> 1:750 Entstellungsdatum August 2025 SG 1790 18-ling