

Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 32 "Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches" (Entwurf)

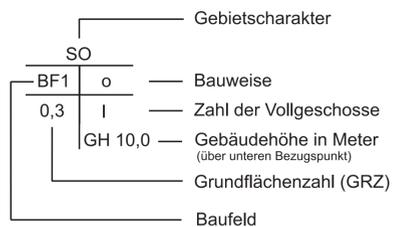
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. § 86 LBauO-M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).

Teil A - westlicher Teilbereich (Maßstab 1 : 750)



Nutzungsschablone



- SO Gebietscharakter
- BF1 Bauweise
- o Zahl der Vollgeschosse
- 0,3 Gebäudehöhe in Meter (über unteren Bezugspunkt)
- I Grundflächenzahl (GRZ)
- GH 10,0
- Baufeld

Teil A - östlicher Teilbereich (Maßstab 1 : 3.000)



Hinweis: Flurstücksgrenzen wurden nach amtlichen Katasterunterlagen dargestellt. Vor Baubeginn ist eine Grenzerstellung erforderlich.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Bauliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB
 1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Jagdtourismusgebiet" festgesetzt.
 1.2 Zulässig im ausgewiesenen Baufeld 2 (BF2) sind Gebäude mit bis zu 6 Ferienwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen, die Zwecken der Erholung dienen und/oder die vorzugsweise Jägern und Jagdtouristen zur Ausübung jagdlicher Aktivitäten vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
 1.3 Zulässig im ausgewiesenen Baufeld 1 (BF1) sind ein Gebäude mit dem Nutzungszweck des Betriebes einer Schlacht- und Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztiere und dem Verkauf der erzeugten Produkte (Metzgerei) sowie ein Gebäude, das als Werkstatt, Lager und Mehrzweckräumen dient (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
 1.4 Dauerhafte Wohnnutzung ist im Baufeld 1 (BF1) in einem Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen zulässig. Maximal 2 Wohnungen in diesem Wohngebäude können alternativ auch als Ferienwohnung genutzt werden.
 Im Baufeld 2 (BF2) ist ein Gebäude, das dem betriebsbedingten Wohnen dient, mit einer Betriebswohnung zulässig. Das Gebäude mit der Betriebswohnung ist von den (nach 1.2) im Baufeld (BF2) zulässigen Gebäuden für Ferienwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen baulich getrennt zu realisieren.
 1.5. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck im Baugebiet selbst dienen zulässig.
 1.6 Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.
 1.7 Gemäß § 12 Abs. 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Gemeinschaftseinrichtungen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
 1.8 Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung sind zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 2.1 Für Gebäude und Nebenanlagen gilt im Baufeld 1 (BF1) die GRZ 0,3 als Höchstmaß der Bebauung, im Baufeld 2 (BF2) die GRZ 0,4 als Höchstmaß der Bebauung. Für die Ermittlung der GRZ ist die jeweilige Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebietes maßgebend (§ 19 Abs. 3 BauNVO).
 2.2 Für das Gebäude mit dem Nutzungszweck des Betriebes einer Schlacht- und Verarbeitungsstätte für Wild- und Nutztiere sowie für das Gebäude mit Werkstatt, Lager und Mehrzweckräumen im Baufeld 1 (BF1) wird die maximale Gebäudehöhe mit 10 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung usw. dürfen die im sonstigen Sondergebiet in den Baufeldern (BF1 und BF2) festgesetzten Geschoss- bzw. Gebäudehöhen um max. 2,5 m überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist mit 26,27 m ü. HN (Meter über Höhennormal) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
 3.2 Innerhalb des SO wird die offene Bauweise festgesetzt. Für Gebäude sind Baulängen von mehr als 50 m daher unzulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Bei den im Baugebiet zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist der Kronenraumbereich (Bodenfläche unter der Krone = Wurzelbereich, zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 3,0 m nach allen Seiten) von jeglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen, baulichen Anlagen und Verdichtungen frei zu halten. Sollten die zum Erhalt festgesetzten Bäume einem natürlichen Abgang unterliegen, so sind diese in Übereinstimmung mit dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) entsprechend des Stammumfanges des abgegangenen Baumes, mindestens jedoch im Verhältnis 1 : 1 durch Neuanpflanzungen von Bäumen der gleichen Art zu ersetzen.

5. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO-M-V
 Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 32, "Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches" der Stadt Wolgast
 5.1 Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Zulässig sind Dacheindeckungen mit Naturmaterialien (wie Schilf, Holz, Naturstein) und begrünte Dächer.
 5.2 Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
 5.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Dach- und/oder an Hauswänden zulässig.
 5.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO-M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB
 6.1 Feldhecke - Maßnahme M1
 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung ist auf jeweils 65 m Länge mit mindestens 7,5 m Breite an der Südseite und an der Nordseite des Plangebietes eine 3-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in der Artensammensetzung:
 - Bäume, Überhälter: Quercus robur (Stieleiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)
 - höhere Sträucher, Heister: Corylus avellana (Gemeine Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Malus sylvestris (Holzapfel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Pyrus pyraeaster (Wild-Birne).
 - Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Viburnum opulus (Gem. Schneeball) zu pflanzen. Dabei ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:
 - Bäume als Hochstämme: Zxv, StU 10 - 12 cm
 - Großsträucher: Hei, Zxv, 150 - 175 cm (4- - 5-triebig)
 - Kleinsträucher: Hei, Zxv, 80 - 100 cm (3- - 4-triebig).
 Es ist eine Abgrenzung mit Eichenspaltpfählen zu den Nutzungen vorzunehmen.
 6.2 Streuobstwiese - Maßnahme M2
 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung ist im Nordosten des Plangebietes eine Streuobstwiese auf mindestens 2.300 m² Fläche einzurichten. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen (RSM 8.1.1 Biotopmischung, autochthones Saatgut) anzulegen. Eine Mahdgutübertragung ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald möglich. Die Flächen sind 2 mal im Jahr zu mähen, die erste Mahd nicht vor Anfang Juni und die zweite nicht vor dem 15. August und spätestens bis Ende September d. J.. Das anfallende Mahdgut ist zum Nährstoffentzug innerhalb einer Woche von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchmahd ist untersagt. Es erfolgt keine Düngung (mineralisch oder organisch) der Flächen oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenhilfsstoffen. Das Umbrechen ist ebenfalls zu unterlassen. An- oder Nachsaaten sind auf der Fläche nicht gestattet. Auf der Fläche sind 28 Obstgehölze im Abstand von mehr als 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind vorrangig regionale Sorten aus Vorpommern zu verwenden. Die Pflanzware soll einen Stammumfang von 10-12 cm (HSt Zxv m.B.) haben.
 6.3 Die Kompensation von Baumfällungen (ausgenommen Obstgehölze des Erwerbsobstbaus als Einzelbäume) ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

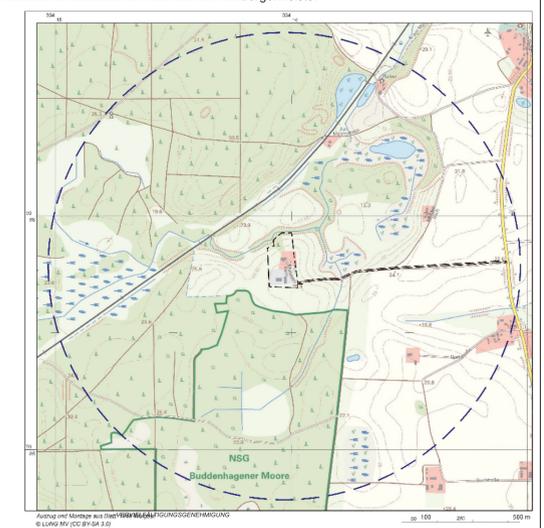
Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden)	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
>50 cm - 150 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

Als Ersatzbäume sind einheimische, standorttypische Laubbäume, als Hochstamm im Plangebiet zu pflanzen. Alternativ können auch Obstgehölze (alte Obstsorten) gepflanzt werden.
 Für Fällungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.
 6.4 Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Gehölzen der Streuobstwiese und Wildschutzzäunen an den Hecken gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen.
 6.4 Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen nach 6.1 und 6.2 sind bis spätestens Ende der zweiten Vegetationsperiode auszuführen, die der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgt.
7. Artenschutz nach § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 7.1 Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten:
 Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandaufnahme des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Die Ergebnisse dieser Bestandaufnahme sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder von Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.
 7.2 Bauzeiterregelung zum Schutz vor Allerweltarten der Wilder, Gebüsche und Gehölze:
 Die Baufreimachung ist außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (§ 9 Abs. 5 BNatSchG - Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Folgejahres) unter Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung auszuführen.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):
 - Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
 Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, 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, vom 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010) (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.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist auf der Stadtvertreteritzung am durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am erfolgt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:
 Montag 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
 Dienstag 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
 Mittwoch 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
 Donnerstag 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
 Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
 öffentlich ausgelegen. Zusätzlich lagen wesentliche umweltbezogene Informationen aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 Wolgast, den
- SiegelabdruckBürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Anklam, den
- SiegelabdruckÖffentlich bestellter Vermessungsingenieur
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausgefertigt.
 Wolgast, den
- SiegelabdruckBürgermeister
12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 am im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
 Wolgast, den
- SiegelabdruckBürgermeister



Rechtskraft:	
Satzungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Juni 2018
Vorentwurf:	März 2018
Planungsstand:	Datum: 07.06.2018
Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 32 "Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches"	
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Anklam vom Dezember 2017, ergänzt durch Vermessungen durch die öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Petra Zeise vom 06.09.2017	Stadt Wolgast Burgstraße 6 19370 Parthen Tel.: (03836) 251 183 Fax: 251 4183
Städtebauliche Planung: ECO-CERT Prognosen, Planung und Beratung zum technischen Umweltschutz Sehlförder Weg 3, 19399 Techentin Tel.: (03878) 80 911 Fax: 80 910	
Maßstab:	1 : 750 / 1 : 3.000