TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1) GE Gewerbegeiet nach § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energie sind zulässig, das gilt auch für PV-Anlagen auf Dächern.

1.1.3 Entgegen § 6 Abs. 2, 3 BauNVO sowie einschränkend zu Absatz 1 und 2 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bleiben damit unzulässig (§ 1 Abs. 6, 9) BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baustoffe und -bedarf. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb stehen und sich diesem gegenüber räumlich unterordnen.
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ohne Bezug zur Stätte der Leistung,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Wohnungsprostitution.

1.2 GEe eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Geräuschkontingentierung

a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,T}$ dB(A)	Emissionskontingent $L_{EK,N}$ dB(A)	Fläche [m²]
GE	70	55	2.891
GEe	66	51	8.277

b. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).

c. Die Ermittlung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.

d. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel Lr des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent LIK.

e. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

In der Sassnitzer Straße bestehen öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR. Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden. Falls die Versickerung/ Verrieselung auf Grund der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken nicht oder nur teilweise möglich ist, besteht eine Anschlussmöglichkeit an einer neben den in der Sassnitzer Straße bestehenden Trinkwasserleitungen verlaufende Niederschlagswasserleitung des ZWAR, die in einem Vorflutgraben endet. In diesem Fall sind die genehmigten Einleitmengen zu beachten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

3.1. Maßnahmen zur Biotopverbesserung (B)

Maßnahme B1: Zur Sicherstellung des dauerhaften Erhalts und der dauerhaften Wasserführung des Kleingewässers sind jegliche weitere Beeinträchtigungen des Gewässers, insbesondere Entwässerungsmaßnahmen und Aufschüttungen im und am Gewässer zu unterlassen. (Die Maßnahme B1 entspricht der Maßnahme M1 des AFB.)

Maßnahme B2: Zur Einfriedung der Betriebsfläche und als Abgrenzung der Betriebsfläche gegenüber den Gewässer- und Biotopbereichen ist ein Zaun (z.B. Gitterstabmatte, 1,20 m hoch) oder eine Kontur aus Feldsteinen/ -blöcken (mindestens 0,8 m hoch, Steine/ Blöcke im Abstand von ca. 3,00 m zueinander) zu errichten bzw. anzulegen. Dabei ist ein mindestens 5,0 m breiter Pufferstreifen zwischen dem Betriebsgelände und der Böschungskante des Gewässerrandes einzurichten. (Die Maßnahme B2 entspricht der Maßnahme M2 des AFB.)

3.2. Maßnahmen zur Kompensation (A)

Maßnahme A1: Zur funktionsbezogenen Kompensation der verlorengegangenen Gehölzstruktur wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Heckenpflanzung mit einer Fläche von 773 m² angepflanzt (Länge ca. 110 m, Breite 7 m). Durch die Maßnahme wird der Verlust von Gehölzen (Strauchhecken BHF: 773m²) flächig vollständig kompensiert und zeitgleich ein Habitat für diverse Artengruppen (Amphibien, Reptilien Brutvögel) geschaffen. Die Maßnahme A1 folgt den Ausführungen der Maßnahme M3 des AFB und wird im Umweltbericht unter Punkt 4.5.2 *Kompensation der Eingriffe* detailliert ausformuliert. Die Standortwahl erfolgte unter Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Maßnahme A2: Zur Kompensation des anteilig zugeschütteten Gewässerbiotops wird dieses wieder als offener Flachwasserbereich (A2-a) hergerichtet (Wiederherstellen von 1.315 m² Wasserfläche). Gegenüber der geplanten Gewerbenutzung wird ein 5 m breiter Pufferstreifen (A2-b) angelegt. Durch die Maßnahme wird der Lebensraumverlust von Amphibien, speziell der Rotbauchunke, ausgeglichen und dient somit der Begünstigung einer lokalen Wiederansiedlung von Amphibien. Die Maßnahme A2 folgt den Ausführungen der Maßnahme M4 des AFB und ist im Umweltbericht unter Punkt 4.5.2 *Kompensation der Eingriffe* detailliert ausformuliert. Die Wahl der Maßnahme erfolgte unter Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

3.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (M)

Maßnahme M1: Zur Untersuchung des Erfolgs der angestrebten Ansiedlung von Amphibien (im Speziellen der Rotbauchunke (Bombina bombina)) am neugestalteten Gewässer (gemäß Maßnahme A2) ist ein Amphibienmonitoring über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Die Erfolgskontrolle erfolgt jährlich, beginnend mit dem Jahr der Satzungsfassung.

Maßnahme M2: Zur Begünstigung der Wiederansiedlung von Reptilien und Amphibien wird ein ca. 10-15 m breiter Streifen (Gesamtfläche ca. 1.380 m²) südlich und südwestlich der Betriebsfläche der Sukzession überlassen. Die dadurch entstehende Verkehrsvermeidung sowie die aufwachsende Vegetation dienen der Ausbildung eines adäquaten Ersatz-Lebensraums für die genannten Artengruppen.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

4.2 Löschwasser

Über die im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden Hydranten/ Hy-Nr. 33012, 33013, 33014 u. 28015 können maximal 48,00 m3/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten reduzieren sich die möglichen Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 48,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

4.3 Bahntrasse

In einer Entfernung von mind. 50m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt besteht eine Bahntrasse. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eigeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.

4.4 DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Alle Normen und Richtlinien sind zudem archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 15.12.2020 bis 12.01.2021 erfolgt.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 09.12.2020 gebilligt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Amt Nord-Rügen und durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Wiek/ Beteiligungsverfahren) und unter https://bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) in der Zeit vom 11.01.2021 bis 29.01.2021 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter www.b-plan-services.de/b-server/karte und im Bau und Planungsportal des Landes MV unter https://bplan.geodaten-mv.de vom 15.12.2020 bis 12.01.2020 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2020 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2022 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden nach §4 (1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am 09.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, sowie den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht, Fachbeiträgen und umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der Zeit vom …… bis …… gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Wiek/Beteiligungsverfahren) und unter https://bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet sind mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom …… bis …….ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Wiek/Beteiligungsverfahren) und unter https://bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) bekannt gemacht worden.

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom ……zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am …… von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Sagard, den Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am…….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……., den Unterschrift/Siegel Vermesser

13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, den Der Bürgermeister

14. Der 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, ist in der Zeit vom …… bis …… ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des …… in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten im Internet unter www.b-planpool.de und unter https://bplan.geodaten-mv.de veröffentlicht.

Sagard, den Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
II	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH 46,5 m	Firsthöhe als Höchsmaß in Metern über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Kompensation

A1 A2a-b s.TF. 3.2

Maßnahmen zur Biotopverbesserung

B1 B2 s.TF. 3.1

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

M1 M2 s.TF. 3.3

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen füür Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

hier: Erhalt der Gehölzstruktur

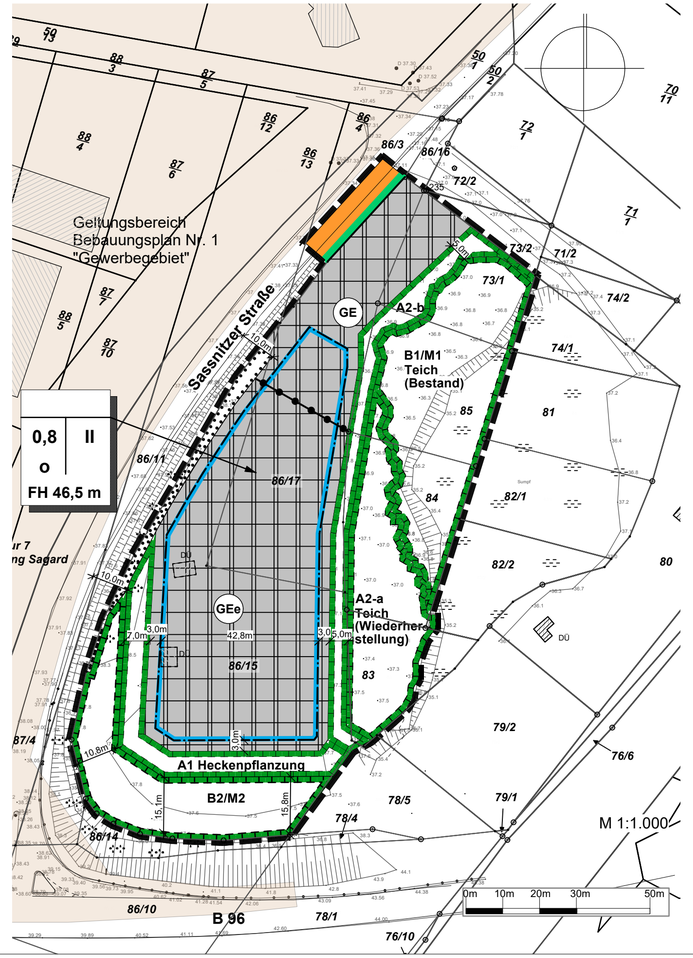
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

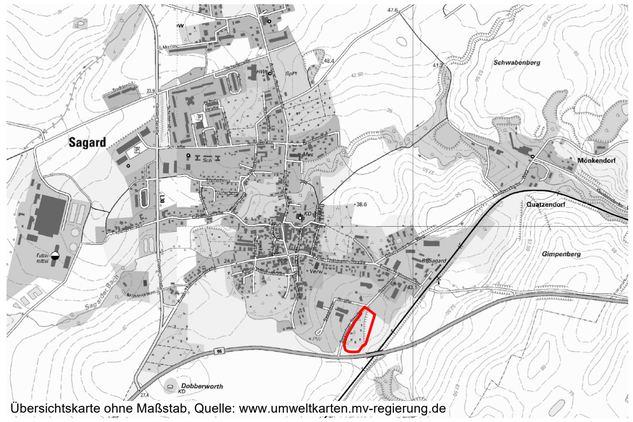
Maßstab 1:1000



SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV
Beginn: …….. Ende ……..
Einstellung in das Internet
Beginn: …….. Ende ……..
Öffentliche Auslegung
Beginn: …….. Ende …….. Unterschrift / Siegel



Übersichtskarte ohne Maßstab, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Sagard

Bebauungsplan

Nr. 28 "Gewerbegebiet Ost"

Veröffentlichungsfassung

Fassung vom 09.04.2020, Stand 20.03.2025

Maßstab 1:1000