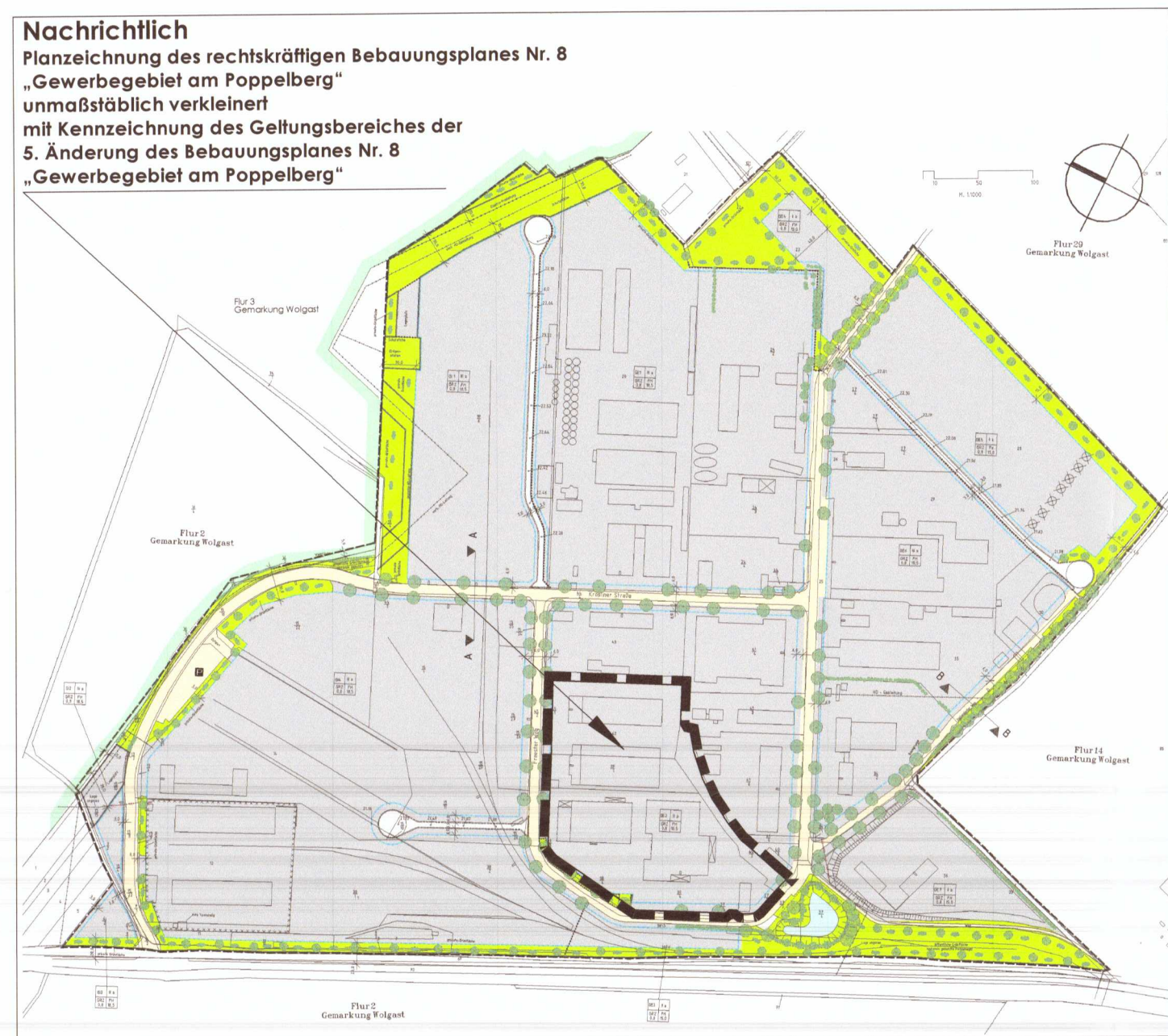


Satzung der Stadt Wolgast über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet	§ 9 (1) 1	BauGB
EH	Zweckbestimmung: Einzelhandel	§ 11 (3)	BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 (1) 1	BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 und 19	BauNVO
GH 18,5 m	Gebäudehöhe über angrenzender Straßenoberkante	§ 16 und 18	BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2	BauGB
BauNVO	Baugrenzen	§ 22 (4)	BauNVO
BauNVO	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO

Grünflächen

Grünflächen	Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
Zweckbestimmung:	Zweckbestimmung		
p Sbg	privat Straßenbegleitgrün		

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Fliese und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20, 25	BauGB
§ 9 (1) 25	BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:	●	Bäume
Erhalten:	●	Bäume

Stadterhaltung und Denkmalschutz

Bod	Bodendenkmalbereich	§ 9 (6)	BauGB
------------	---------------------	---------	-------

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8		§ 9 (7)	BauGB
--	--	---------	-------

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung	○	vorhandene Flurstücksgrenzen
Gebäudebestand näher bezeichnet	■	Gebäudebestand näher bezeichnet besetzt
vorhandene Zäune	—	Maßangaben in Meter
Höhenangaben über NHN	—	vorhandene Böschung

vorhandene Parkplätze	○	vorhandene Parkplätze
------------------------------	---	-----------------------

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

Flurstücksbezeichnung	○	vorhandene Flurstücksgrenzen
Höhenangaben über NHN	—	Gebäudebestand
vorhandene Zäune	—	Schacht
Freier Weg/Gehweg	○	Verbindungsplaster
Straßenbeleuchtung	○	Erhaltung Bäume in Angrenzung an das Plangebiet
Straßenablauf	○	

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V, S. 221, 228) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom 27.07.2019 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung Wolgast hat am 27.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 20.07.2018 erfolgt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

3. Die Stadtvertretung Wolgast hat am 18.03.2019 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 20.05.2019 bis zum 20.06.2019 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
freitags	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 10.05.2019 und auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de/Buergerservice unter dem Link „Bauleitplanung, aktuelle Beteiligungsverfahren“ bekannt gemacht worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

5. Die von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

6. Der katastermäßige Bestand am 15.08.2019 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 nicht geprüften Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Frank Sauter
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung Wolgast hat die zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ eingehenden Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.07.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

8. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.07.2019 von der Stadtvertretung Wolgast als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Wolgast vom 27.07.2019 gebilligt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

10. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ 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 durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 15.08.2019 und auf der Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de/Buergerservice unter dem Link „Bauleitplanung, aktuelle Beteiligungsverfahren“ in der Bekanntmachungstexte für Riemerhäuser (2x Sommer- und 1x Winterquartier) sowie 18 Brücken für Sperlinge, Der Standort des Mehlschwalbenturmes ist mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen, Vorzugsweise ist der Schwabenturm außerhalb der Parkplatztischen im südöstlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 40/2 anzubringen.

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“ ist mit Ablauf des 15.08.2019 rechtskräftig geworden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.08.2019
Ulrike Knoll
2. Stellvertreterin des Bürgermeisters

TEXT (TEIL B)

1. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(1) Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel.

(2) Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel:	
- Bau- und Gartenmarkt (Hagebaumarkt)	max. 5.990 m² Verkaufsfläche
- REPO- Markt	max. 3.990 m² Verkaufsfläche
- Futterhaus	max. 538 m² Verkaufsfläche
- Autowerkstatt	max. 350 m² Grundfläche
- Gemeinschaftsstellplätze	

(3) Sortimentsstruktur

Im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Wolgast ist in Tabelle 15 eine Wolgaster Sortimentsliste der zentralrelevanten und nicht-zentralrelevanten Sortimente ausgewiesen. Entsprechend der Wolgaster Sortimentsliste ist folgende Sortimentsstruktur für die Einzelhandelsbetriebe einzuhalten:

- Bau- und Gartenmarkt (Hagebaumarkt):	
- Zentrale Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf maximal 4 % der Verkaufsfläche zulässig.	
- REPO- Markt	
- Zentrale Sortimente einschl. der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auf maximal 6 % der Verkaufsfläche zulässig.	
- Futterhaus	
- Zulässig sind nur branchenübliche Artikel für Tierfutter und Tierzubehör.	

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Zulässig ist als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,88.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nichtüberdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO überschritten werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1) Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
(2) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1) An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume der Art Tilia cordata „Greenspire“ mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Der Standort der Bepflanzungen kann z.B. zur Berücksichtigung erforderlicher Grundstückszufahrten um maximal 5 m verschoben werden.
(2) Auf den Flurstücken 39/1, 40/2 sowie 42, Flur 30 der Gemarkung Wolgast sind 34 Bäume folgender Arten mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus pyralis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde i. S.

(3) Die Baumscheiben der zu pflanzenden Bäume haben eine unverlegete Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag von 12,0 m² aufzuweisen. Der unterirdisch durchwurzelbare Raum hat 12,8 m³ (16,0 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe) zu betragen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

7. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1) Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabelosen Verfahren durchzuführen.

II. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 (3) BNatSchG

(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tieren entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2) Rückbaumaßnahmen von besiedelten Elementen der Marktgebäude (Überdachungen und Lichnanlagen) werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres.
(3) Rodungen von Gehölzbeständen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(4) Als CEF-Maßnahmen und als FCS-Maßnahme für den vorzeitigen Abbruch von zwei Hallen ist im Plangebiet ein Mehlschwalbenturm (entsprechend Schwabenschut AGROFOR Consulting) mit mindestens 32 Nistplätzen für Mehlschwalben zu errichten. Darin integriert werden sollen Quartiermöglichkeiten für Riemerhäuser (2x Sommer- und 1x Winterquartier) sowie 18 Brücken für Sperlinge. Der Standort des Mehlschwalbenturmes ist mit einem Sachverständigen für Artenschutz abzustimmen. Vorzugsweise ist der Schwabenturm außerhalb der Parkplatztischen im südöstlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 40/2 anzubringen.

Der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG ist durch den Vorhabenträger vor Baubeginn bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Baudenkmalfolge

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

(1) Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) befindet sich im Plangebiet die archaische Fundstätte Wolgast, Fundplatz Nr. 75. Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
(2) Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich. Daher sind aus archaischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälen zu ergreifen:

(2.1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2.2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V, Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V, S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Stellplätze

Die Satzung der Stadt Wolgast über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Erhebung von Abloseträgern (Stellplatzsatzung vom 01.04.2011) ist auf den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 anzuwenden.

3. Regenentwässerung

Mit Schadstoffen belastetes oder stark denaturiertes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken vorzubehandeln bzw. zu dekontaminieren und danach in das öffentliche Regenwasserzuleitungsnetz abzugeben.

4. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die angrenzenden Flurstücke durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störungen auf die Fauna des Plangebietes.

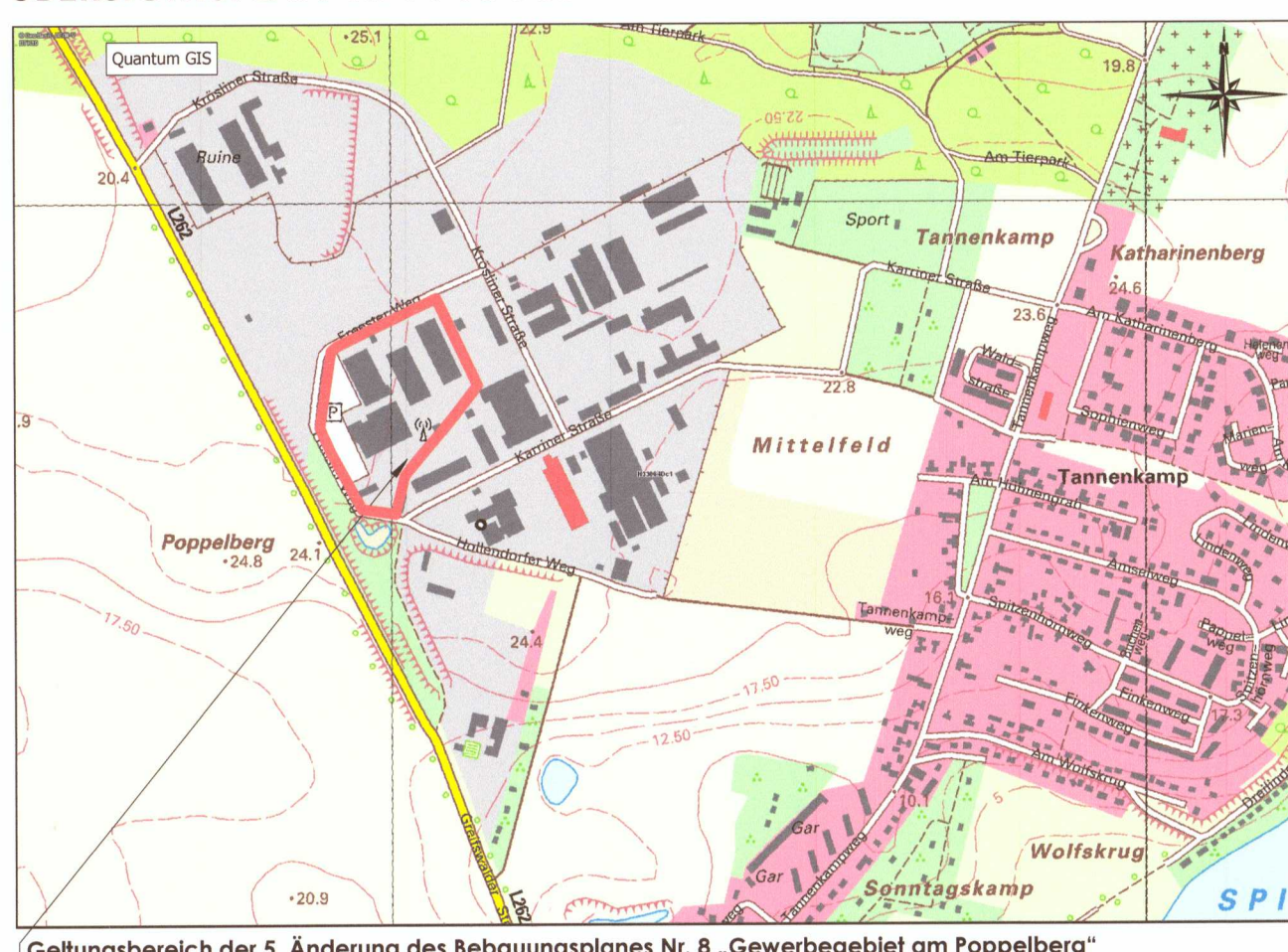
5. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Am Peenestrom, Burgstraße 6 in 17438 Wolgast, im Baumt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), anzuwenden.

STANDORTANGABEN

Stadt	Wolgast
Gemarkung	Wolgast
Flur	30
Flurstücke	39/1, 39/4, 40/2 und 42

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“

Satzungsfassung	08-2019	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 1 000
Entwurf	02-2019	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt: Satzung der Stadt Wolgast über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet am Poppelberg“				
Planung:		UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)126026		Projekt Nr.: 18-10
