

# SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "GEWERBEGEBIET AM POPPELBERG"

#### Text Teil B textliche Festsetzun PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen nach § 1, § 8 GEMÄSS PLANZEICHENVERORONUNG (PlanZVO 1991) 1.1 Einzelhandelbetriebe, g nahme von Import-Expor FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts) 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNV sowie§9 Abs. 3 Ziffer∶ § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB ART DER BAULICHEN NUTZUNG 1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, daß Erweiterungen, Änderungen und Nutzungs-Gewerbegebiet § 8 BauNVO änderungen vorhandener und sonstiger baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden 5 9 BauNVO Industriegebiet § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO Grundflächenzahl -GRZ-§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB BAUWEISE, BAUGRENZE § 22 Abs. 4 BauNVO a abweichende Bauweise 1.5 Windenergieanlagen sind nicht zulässig. § 23 BauNVO **— — — —** Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 4. <u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB \_\_\_\_ Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien auch § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche 4. Festsetzungen nach § 19 Abs. 3 BauNVO HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB 5.1 Soweit die Zwischenräume zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Verkehrs-—◇—◇— unterirdische Leitungen —◇★◇— umzuverlegende 20 kV Leitungen § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, <u>GRÜNFLÄCHEN</u> § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB öffentliche bzw. private Grünfläche FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAF § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Regenrückhaltebecken § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD Flächen für Wald MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Abs. 6 BauGB und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzgebot von sonstigen Bepflanzungen und Abs. 6 BauGB (9 9 Abs. 1 Ziffer 2). § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzgebot von Bäumen und Abs. 6 BauGB Umgrenzung von Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Bäumen und Abs. 6 BauGB und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltungsgebot von Bäumen und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltungsgebot von Feldhecke und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzgebot von Feldhecken und Abs. 6 BauGB 10. <u>Sonstige Planzeichen</u> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB der Bebauung freizuhalten sind. Umgrenzung der Flächen, bei denen § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB Verdacht auf Belastung mit umwelt-<u>⋉×××≯</u> gefährdenden Stoffen besteht. Grenze des räumlichen Abgrenzung der Art unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER Flurstücksnummern ----- Flurgrenzen zu fällende Bäume zukünftig entfallende Bahngleise ——— Darstellung der vorhandenen befestigten Flächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen <u>Straßenprofile</u> Planstraße Schnitt A-A Planstraße

ıngen	Vogel-Kirsche Stiel-Eiche Eberesche
8 und § 9 BauNVO großflächiger Einzelhandel und Großhandel mit Konsumgütern mit Aus- port-Großhandel sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.	Mindestpflanzqualität: Hochstämm 18-20 cm S Geländeobe
NVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 er 2 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes sind.	b) Anpflanzungen von Bäumen und S

1.4 Gemäß § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind in den Industriegebieten der Teilbereiche GI 1 - GI 4 Betriebe zulässig, die in dem Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 21.03.1990) den Abstandsklassen IV – VII zugeordnet und innerhalb dieser Abstandsklassen nach Ihrer Betriebsart als in der Regel zulässig bezeichnet sind. Betriebe, die diesen Zulässigkeitsmerkmalen nicht entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn sie durch entsprechende Gutachten nachweisen, daß von Ihnen Keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in den umliegenden Baugebieten unzumutbar sind.

1.6 Freistehende, gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

#### Festsetzungen nach § 12 BauNVO Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoß ist ausnahmsweise zulässig, wenn trotz dieser Überschreitung die festgesetzte maximale Firsthöhe eingehalten wird.

## Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind ausgewiesene private Grünflächen innerhalb der

privaten Grundstücksflächen als maßgebende Fläche des Baugrundstückes mit anzurechnen. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO

#### flächen nicht durch Hecken eingefriedet sind und nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge genutzt werden, sind sie entlang den äffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von mind. 3 m zu begrünen.

5.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bei der Errichtung (oder der genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung) baulicher Anlagen nach Maßgabe der Regelungen des Punktes 7.2.2 mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und im übrigen zu begrünen. Soweit der Bebauungsplan Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen festsetzt, ist deren Anpflanzung vorrangig gegenüber der Bepflanzung anderer verfügbarer Standorte. Die Anpflanzung festgesetzter Einzelbäume und die Anpflanzung von Hecken im Zuge von Grundstückseinfriedigungen sind auf die nach Punkt 7.2.2 zu ermittelnden Pflanzflächen und Einzelbaumpflanzungen in dem in Punkt 7.2.2 angegebenen Verhältnis anrechenbar.

5.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder in Form von Sammelhinweisschildern für mehrere Betriebe gemeinsam zulässig.

### Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 – 21 und Abs. 2 BauGB

6.1 Die für die Bebauung festgelegten maximalen Firsthöhen sind von der vorhandenen Straßenoberkante bzw. von der in der Planzeichnung höhenmäßig festgelegten Geländeoberkante in der Trasse der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Wege aus in der Mitte der angrenzenden Gebäudefront zu messen (§ 9 Abs. 2). 6.2 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den mit ihnen zu belastenden ausgewiesenen Flächen

werden zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21). 6.3 Mit Schadstoffen belastetes oder stark denaturiertes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken vorzubehandeln bzw. zu dekontaminieren und danach in das öffentliche

Regenwassernetz abzuleiten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14). 6.4 Feuerstätten und Schornsteine sind nur in einem Abstand von mind. 50 m von den in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragenen und gekennzeichneten Waldrändern zulässig

### Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB

7.1.1 Für folgende vorhandene Gehölze und Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt

(siehe Bestandsplan zum grünplanerischen Fachbeitrag). a) Bäume und Gehölze in den Teilbereichen GE1 und GE4 entlang der Grenze zwischen diesen beiden Teilbereichen. b) Gehölze entlang der Südseite des östlichen Teils des Hollendorfer Weges inner-

halb des Plangebietes ab Einmündung des Fußweges östlich Teilbereich GE7 c) Bäume und Gehölze in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen

an der westlichen Plangebietsgrenze entlang der L 262. Für Baumaßnahmen zur Demontage der Bahngleise inkl. ihres Schotterunterbaus sind Befreiungen von diesem Erhaltungsgebot zulässig, falls und soweit ohne diese Befreiungen die Demontage mit den notwendigen Maschinen und Geräten nicht durchgeführt

7.1.2 Innerhalb des Wurzelbereiches der "zu erhaltenden Bäume" (Traufbereich) und der "zu erhaltenden Bäume und Sträucher" (Traufbereich) sind Relief und Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind im Wurzelbereich grundsätzlich nicht zulässig. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist anzuwenden.

7.1.3 Die fachgerechte Pflege der zu erhaltenden Gehölze ist zu gewährleisten. Die Fristen des § 34 (3) LNatG MV sind zu berücksichtigen. Beim Abgang der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen

### 7.2 Anpflanzungsgebote

7.2.1 Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der "Karriner Straße" kann mit Rücksicht auf eine zulässige Grundstückszufahrt variabel vorgenommen werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist einzuhalten. Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen. Es ist pro Straßenzug jeweils eine einheitliche Baumart zu verwenden.

fangene 200m² versiegelter Grundstücksfläche ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sowie auf 30 m² eine naturnahe Gehölzpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke vorzunehmen. Auf die nach dieser Berechnungsgrundlage ermittel- pflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. und GES bis zu 50%, in den übrigen Teilbereichen bis zu 100% der ermittelten Fläche an- Ziffer 5 LBauO in Verbindung mit § 40 Abs. 1 LBauD zu fordern und herzustellen. stücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen. jeweils mit der Feuerwehr abzustimmen.

7.2.3 Die als Schutzpflanzung auf privaten Grünflächen angelegten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes ist folgendem Aufbau Es sind drei gegeneinander versetzte Baumreihen aus unterschiedlichen Baumarten mit einer Vor- bzw. Unterpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Innerhalb dieser Anpflanzung sind mindestens vier Baum- und sechs Straucharten zu verwenden; die Straucharten sind jeweils in Gruppen zu fünf bis sieben Exemplaren zusammenzufas- 🔠 👃

Schutzpflanzung ebenfalls aus Bäumen und Sträuchern in einem Mischungsverhältnis von 1:3 anzulegen, wobei die Bäume jedoch nicht in Reihen anzulegen sind. 7.2.4 Alle anzupflanzenden Bäume bzw. Bäume und Sträucher sind bei deren Abgang zu ersetzen. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu ver-

 a) Anpflanzungen von Einzelbäumen (mit Ausnahme der Alleebäume); - Fagus sylvatica Trauben-Eiche - Quercus petraea Feld-Ahorn Acer campestre Berg-Ahorn Spitz-Ahorn - Acer platanoides

sen. Das Verhältnis von Baum- zu Straucharten soll etwa 1:3 betragen.

- Acer pseudoplatanus - Carpinus betulus

mme, 3x verpflanzt mit Ballen, i n Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen 4. Die Stadtvertretung hat am ......den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes | Sträuchern als Feldgehölz:

– Prunus avium

– Quercus robur

– Sorbus aucuparia

Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt

 $8.^{\omega} - 12.^{\infty}$  Uhr und  $13.^{\omega} - 18.^{\omega}$  Uhr, freitags von  $8.^{\omega} - 12.^{\omega}$  Uhr.

Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, den

Wolgast, den

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen

i. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil

während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht

zu erreichen über die Homepage der Stadt Wolgast unter: <u>www.wolgast.de</u>, bekannt gemacht.

Der katastermäßige Bestand am ...... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine 👚

Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt.

B. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den

Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluß über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Poppelberg" sowie

die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen

Stadt Wolgast unter www.wolgast.de, bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die

(§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der

der Abwägung (§§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 i.V. m. 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Rechts-

Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln

folgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen

Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBI M-V S. 30) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ...... in Kraft getreten.

werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet über die Homepage der

tung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde

textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ...... von der Stadtvertre-

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der

mit Beschluß der Stadtvertretung vom ...... gebilligt.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger

sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .....

werden können wurde ontsüblich am ......durch Veröffentlichung im Internet,

und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Außer den in Punkt a) genannten Bäumen kommen folgende Arten in Betracht: – Populus tremula Wildbirne – Pyrus pyraster

Hunds-Rose – Rosa canina Apfel-Rose – Rosa rugosa Weiß-Birke – Betula pendula Faulbaum – Rhamnus frangula Zitter-Pappel – Populus tremula Brombeere - Rubus fruticosus Schwarzer Holunder – Sambucus nigra Liguster – Liqustrum vulgare

Mindestpflanzqualitäten: Baumarten für Reihenpflanzung:

Ohr-Weide

Sal-Weide

Baumarten für Vor- und Unterpflanzung: Heister, 125/150 cm, Sträucher 2x verpflanzt 60/100 cm

— Salix aurita

– Salix caprea

Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen,

Pflanzdichte: 1 Pflanze/1,5 m² c) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Ufergehölz:

Esche Fraxinus exelsior Schwarz-Erle – Alnus glutinosa Kornelkirsche – Cornus mas Hartriegel – Comus sanguinea Haselnuß – Corylus avellana

Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus Gemeine Heckenkirsch Lonicera xylosteum Faulbaum – Rhamnus frangula Ohr-Weide – Salix aurita

Sal-Weide – Salix caprea Mindestpflanzqualitäten: Baumarten: Heister, 125/150 cm, Straucharten: Sträucher 2x verpflanzt 60/100 cm

Pflanzdichte : 1 Pflanze/1,5 m²

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen zwischen Waldsaum und Krösliner Straße an der Nordgrenze des Plangebietes sind aufzulockern. Auf den Flächen, Wolgast, den die nicht innerhalb eines Schutzabstandes von 4 m beiderseits der Gashochdruckleitung liegen, sind Sträucher gemäß der Pflanzliste unter Punkt 7.2.4 anzupflanzen. Die rest-

lichen Flächen sind mit einer naturnahen, artenreichen Kräuter – Saatmischung anzusäen. 7.3 Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

7.3.1 Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Fläche nach baulich bedingter Verdichtung im Rahmen der geologisch-pedologischen Voraussetzungen wiederherzustellen. 7.3.2 Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind mindestens zu 50% in wassergebun-

dener Bauweise herzurichten. 7.3.3 Die Oberflächen der Fuß- und Radwege, Park- und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Vollversiegelung erforderlich ist. Zulässig sind zum Beispiel Pflastersteine mit breit verlegten Rasenfugen (2-4 cm), Rasengittersteine, Schotter-

rasen o.ä. Die genannten Flächen sind mit Rasen einzusäen. 7.3.4 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstücksflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist nach Möglichkeit örtlich zu versickern. Ansonsten ist es zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen

7.4.1 Die Straßenbäume sind spätestens in der dem Abschluß der Bauarbeiten innerhalb eines Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

7.4.2 Alle anderen Pflanzmaßnahmen, die sich aus den Anpflanzgeboten auf privaten oder öffentlichen Grundstücken ergeben, sind grundsätzlich in der Pflanzperiode vorzunehmen, die auf den Abschluß der Baumaßnahme bzw. den Abschluß der Baumaßnahme in einem Bauabschnitt folgt.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Entlang der Westgrenze des Plangebietes sind an der L 262 auf beiden Seiten Alleebäume zur Schließung der Lücken innerhalb der vorhandenen Allee neu anzupflanzen. An dem Teilstück der L 262 zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Ortseingang Wolgast ist die Allee auf beiden Seiten neu anzupflanzen. Die Anpflanzung dieser Alleebäume hat sich mit ihren Abständen und der Artenauswahl an der vorhandenen Allee zu orientieren.

Festsetzungen zur Begrenzung von Lärmemissionen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB In den Teilbereichen GE4 und GE5 darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel des Lärmes von Gewerbebetrieben von max. 60 dB (A) tagsüber und max. 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieser maximalen Schalleistungspegel ist von den Betreibern der gewerblichen Betriebe und Anlagen auf Verlangen der für die Überwachung und Genehmigung zuständigen Behörden gutachterlich nachzuweisen.

 a) Solange die in die überbaubare Fläche des Teilgebietes GI 1 hineinführende Hochdruck - Gasleitung nicht durch die in der Planzeichnung ausgewiesene geplante Leitung ersetzt ist, haben Gebäude und bauliche Anlagen von dieser Gashochdruckleitung beiderseits einen Abstand von mind. 10 m

Die Vegetationsflächen unter allen Baumpflanzungen sind flächig mit bodendeckenden b) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen, u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeige-7.2.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind für Eingriffe durch Neubauvorhaben pro ange- pflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Endecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 17 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Ver-

ten Pflanzflächen sind im Bebauungsplan festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäu- c) In Bereichen des Plangebietes mit unzureichender Löschwasserversorgung sind im Zuge von Neubaumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grundstücksflächen in den Teilbereichen GE4 vorhaben gleichzeitig auch ergänzende Einrichtungen für wirksame Löscharbeiten gemäß § 51 Abs. 1 zurechnen. Alle übrigen nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanspruchten Grund- 💎 Art und Umfang der ergänzenden Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

### VERFAHRENS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.02.Z010 . Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.02.Z010 durch Veröffentlichung An der Westgrenze ist die als Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzen anzupflanzende im Internet, zu erreichen über die Homepage der Stadt Wolgast unter: <u>www.wolqast.de</u>

> 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG in der Fassung der Bekanntmachung vom ...... beteiligt worden.

Bürgermeister 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister

WOLGAST GmbH

MASSTAB: 1:1000 INGENIEURBÜRO FÜR BAUTECHNIK

STADT WOLGAST

Landkreis Ostvorpommern

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

'GEWERBEGEBIET AM POPPELBERG"

östlich der Greifswalder Straße

WOLGAST, JULI 2010

CHAUSSEESTR. 59, 17438 WOLGAST, TEL.: 03836/602660-62

#### Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des B-Plan Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" der Stadt Wolgast

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet am Poppelberg" bestehend aus den Flurstücken 16/2 und 16/3 der Flur 2, Flurstücken 6/1 , 6/2, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 8/3, 9 -12, 13/1 - 13/7, 14, 15/1, 15/10, 15/11, 15/13 – 15/18, 15/20 - 15/29, 19/3 – 19/6, 20, 22, 23, 24/2 – 24/4, 25, 26, 27/2, 27/3, 27/4, 28 – 33, 34/1, 34/2, 35, 36, 37/1 – 37/4, 38/1, 38/2, 38/4 – 38/6, 39/1, 39/3, 39/4, 40/2, 40/3, 41/3 - 41/6, 42, 43, 44/1, 44/3, 44/4, 45/1, 45/2 der Flur 30, Teilflächen der Flurstücke 16/4 der Flur 2 und des Flurstückes 80 der Flur 14, Gemarkung Wolgast.

Der Planbereich befindet sich östlich der Greifswalder Straße auf dem ehemaligen Industriegelände.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 06.04.2000 und die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 am 24.07.2003 rechtswirksam. Das ehemalige Industriegelände wurde mit erheblichem finanziellen Aufwand erschlossen und überplant. Der Bebauungsplan Nr. 8 weist Gewerbeflächen gemäß § 8 und Industriegebiete gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll ausgeschlossen werden, dass aufwendig erschlossene Gewerbe- und Industrieflächen ausschließlich zur Aufstellung von Photovoltaik und Solaranlagen genutzt werden. Die Stadt ist bestrebt, insbesondere auf den derzeit brachliegenden Gewerbe- und Industrieflächen produzierende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Aus diesem Grund wurde im Text Teil B unter Punkt 1.6 folgende Festsetzung aufgenommen:

"Freistehende, gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig."

Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden Solar- und Photovoltaikanlagen zu errichten.

Die Stadtvertretung beschloss in der Sitzung am 01.02.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13 (2)1 Baugesetzbuch (BauGB) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2 BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3 BauGB durchgeführt. Nach § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

#### Hinweis des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Ostvorpommern:

Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich diverse Aufnahmepunkte (siehe Anlage Festpunktbild), deren Erhalt gesichert werden muss, da die Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes gesetzlich geschützt sind. Diese Festpunkte dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Wolgast, 04.03.2011

Weigler

Bürgermeister

Festpunktbild (AP-Übersicht)

Maßstab ca. 1:6000 Nummerierungsbezirk: 5459.... Anklam, den 25.11.2010

