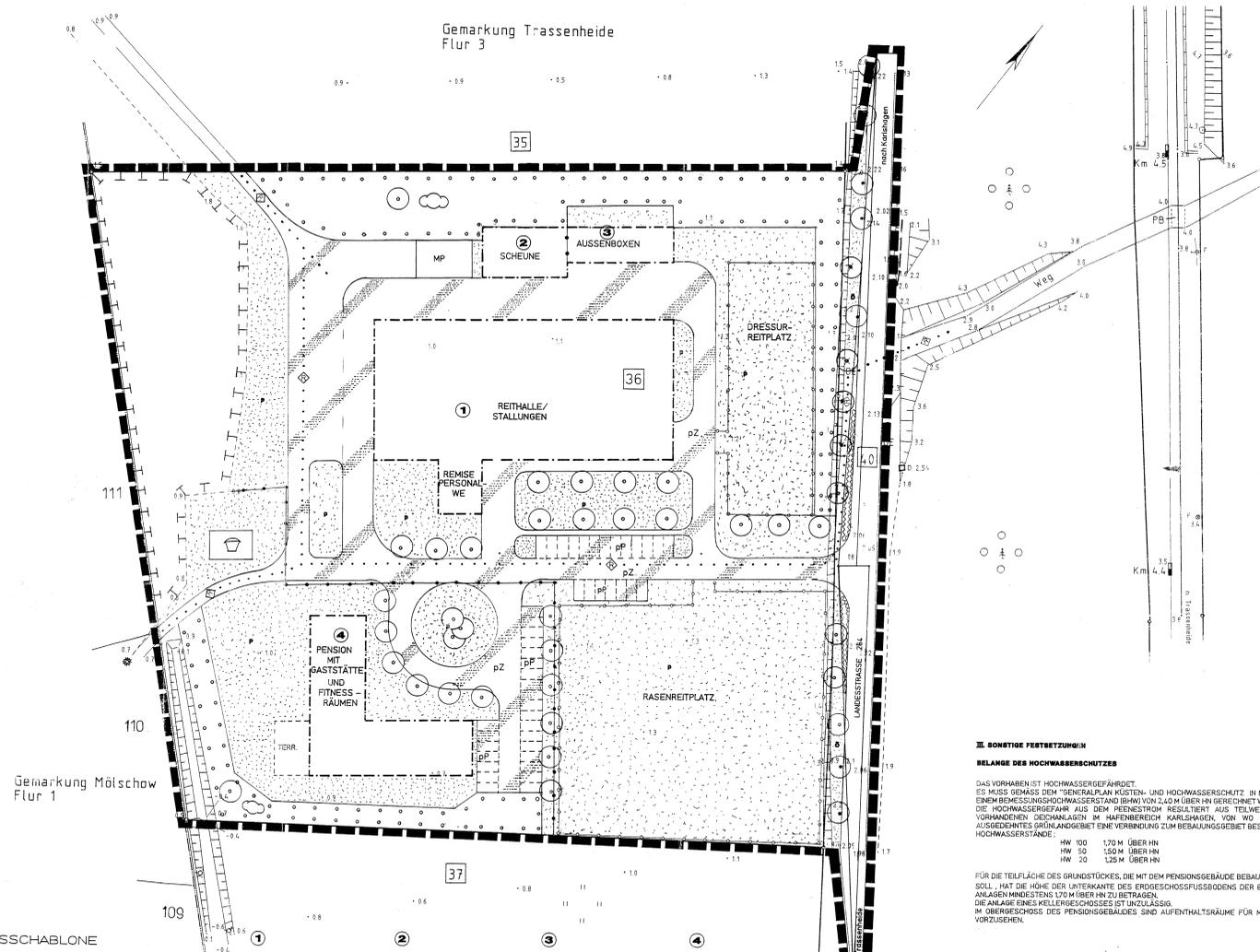


# SATZUNG DER GEMEINDE TRASSENHEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "REITERHOF FRIESE"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

**M. 1 : 500**

ALFURUND DES § 10 DES BAUREGELWERKES IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BIBL. I, S. 225), GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBÄUEN, INVESTITIONEN- UND WOHNBÄUENGESETZ VOM 22.04.1992 (BIBL. I, 16, 3, 4) SOWIE NACH § 36 DER LANDESBÄUORDNUNG M. V. VOM 26.04.1994 (BIBL. IV, 9, 5, 518 FF.) WIRD NACH BESCHLUSSESSCHLUSSEN DER GEMEINDERATSSITZUNG TRASSENHEIDE VOM 10.10.1994 UND MIT GENEHMIGUNG DES LANDESKREISES OSTVORPOMMERN, FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 FÜR DAS SONDERGEBIET "REITERHOF FRIESE" IN TRASSENHEIDE, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



**NUTZUNGSSCHABLONE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE MAX. TRAUFGHÖHE ÜBER OKG
GRUNDFLÄCHENZAHLE	
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG DACHENDECKUNG

SO (REIT)	I	SO (REIT)	I	SO (REIT)	I	SO (REIT)	I + Dv
Grmax. 2.435 m <sup>2</sup>	THmax. 5,00 m	Grmax. 240 m <sup>2</sup>	THmax. 5,00 m	Grmax. 200 m <sup>2</sup>	THmax. 3,00 m	Grmax. 820 m <sup>2</sup>	THmax. 3,00 m
SD ab 10°	SD ab 10°	SD ab 10°	SD ab 10°	SD ab 10°	SD ab 10°	SD/SD mit KW ab 10°	SD/SD mit KW ab 10°

**II. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**BELANGE DER HOCHWASSERSCHUTZES**

DAS VORHABEN IST HOCHWASSERGEFÄHRD. ES MUSS GEMÄSS DEM "REITERHOF PLAN KÜSTEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ IN M. V." MIT EINEM BEWERTUNGSSTADIUM (BWW) VON 2,00 ÜBER HIN GEWÄHRLEISTET WERDEN. DIE HOCHWASSERGEFÄHRD. AUS DEM PEDESTROM RESULTIERT ALS TEILWEISE NICHT VORHANDEN DICHTMASSEN IN HAFENBEREICH KARLSHAGEN, VON WO ÜBER EIN AUSGEDEHNTE GRUNDLAGESEITE EINE VERBINDUNG ZUM BEBAUUNGSSEKTOR BESTeht. HOCHWASSERSTÄNDE:

HW 100 1,70 M ÜBER HN  
HW 50 1,50 M ÜBER HN  
HW 20 1,20 M ÜBER HN

FÜR DIE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES, DIE MIT DEM PENSIONSGEBÄUDE BEBAUT WERDEN SOLL, HAT DIE HÖHE DER UNTERKANTE DES ERDGESCHOSSBOGENS DER BAULICHEN ANLAGEN MINDESTENS 170 CM ÜBER HN ZU BETRAGEN. DIE ANLAGE EINER KELLERGESCHOSSES IST UNZULÄSSIG. IM OBERGESCHOSS DES PENSIONSGEBÄUDES SIND AUFWARTUNGSRÄUME FÜR MENSCHEN VORZUSEHEN.

**BELANGE DER BODENQUALITÄTSPFLEGE**

WENN WÄHREND DER ERDARBEITEN FUNDE ODER AUFLÄSSIGE BODENVERFÄRBNUNGEN ENTDECKT WERDEN, SO SIND DIESE UNMIDBAREM NACH DER ENTDECKUNG AN DEN BEAUFTRAGTEN ANZUMELDEN. DIE ZUSTÄNDE UNTERER DENKMALSCHUTZBEREICHE ZU BERÜCKSICHTIGEN UND DEN FUND UND DIE FUNDSTELLE BIS ZUM BETRIEBSZUSTAND DES LANDESBÄUENGESETZES FÜR BODENQUALITÄTSPFLEGE ODER DESSEN VERTRETER IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN. VERANTWORTLICH SIND HIERFÜR DIE ENTDECKER, DER LEITER DER ARBEITEN, DER GRUNDGEGENSTÄNDE SOWIE ZUFÄLLE ZEHNER, DIE DEN WERT DES FUNDUS ERKENNEN, DIE TERPFLICHTUNG ERLEUCHTEN S WERTTAGE NACH ZUGANG DER ANGELEGE.

DER BEGINN DER ERDARBEITEN IST DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEREICHE UND DEM LANDESBÄUENGESETZ FÜR BODENQUALITÄTSPFLEGE SPÄTESTENS VIER WOCHEN VOR TERMINE SCHRITTLICH UND VERBÄNDLICH MITZUTEILEN. UM ZU ERWÄHRENDEN, DASS MITARBEITEN ODER BEAUFTRAGTE DES LANDESBÄUENGESETZES FÜR BODENQUALITÄTSPFLEGE BEI DEN ERDARBEITEN ÜBERLÄSSLICH BEREITEN UND DOKUMENTIEREN. DARÜBER WERDEN VERZEICHNISSE DER BAUQUALITÄTSPFLEGE (Vgl. § 43).

**BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

ES IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS AN MINDESTENS 97% DER JAHRESSTUNDEN DER GEBÄUDESCHALLWERT (DIN 107) NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

## TEXT (TEIL B)

### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9101 BauGr  
ALS ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DAS SONSTIGE SONDERGEBIET GEMÄSS § 11 BAUUNGSVERORDNUNG MIT ZWECKBESTIMMUNG REITERHOF UND FREMDENBEREBERGUNG FESTGESETZT. ZUGELASSEN WERDEN IM RAHMEN DER ZWECKBESTIMMUNG:

**REITERHOF**

- REITHALLE MIT STALLUNGEN, REITERSTÜBE, REMISE, GARAGE UND PERSONALWOHNUNG Grmax. 2435 m<sup>2</sup>
- SCHEUNE Grmax. 240 m<sup>2</sup>
- AUSSENBOGEN Grmax. 200 m<sup>2</sup>
- MISTPLATTE
- DRESSUR- REITPLATZ
- BAGNEREITPLATZ
- PARKFLÄCHEN

**FREMDENBEREBERGUNG**

- PENSION MIT MAX. 50 BETTEN, GASTSTÄTTE MIT MAX. 50 PLÄTZEN UND FITNESSRÄUMEN Grmax. 820 m<sup>2</sup>
- MIN. 25 STELLPLÄTZE FÜR PKW
- PRIVATE SPIELPLATZFLÄCHE

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 91011 BauGr  
DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH FESTSETZUNG VON:

- GRUNDFLÄCHEN
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (NO)
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

ALS HÖCHSTMASS GEM. § 16 (4) BAUUNGSBESTIMM.

#### 2.1 GRUNDFLÄCHEN

§ 91012 BauGr  
DIE FESTGESETZTEN OBERGRENZEN FÜR DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN DEN EINZELNEN TEILANLAGEN DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

#### 2.2 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

§ 91013 BauGr  
DIE FESTGESETZTEN OBERGRENZEN FÜR DIE GESCHOSSHOHE DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

#### 2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 91014 BauGr  
DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD DURCH DIE FESTSETZUNG VON TRAUFGHÖHEN BESTIMMT. DIE FESTGESETZTEN OBERGRENZEN FÜR DIE TRAUFGHÖHEN DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. ALS TRAUFGHÖHE WIRD DIE HÖHE VON VORHANDENEM GELÄNDE OBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT ZWISCHEN WAND UND DACHHAUT DEFINIERT.

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 91015 BauGr  
IM BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD DIE ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN IN OFFENER BAUWEISE GEMÄSS § 22 ABS. 2 BAUUNGSBESTIMMUNG UND IN ABWEICHENDER BAUWEISE GEMÄSS § 22 ABS. 4 BAUUNGSBESTIMMUNG FESTGESETZT. DIE NUTZUNGSSCHABLONE VORGESEHEN MÜSSEN ABWEICHENDE BAUWEISE NUR IN DER LÄNGE DES GEBÄUDES MEHR ALS 50 M BETRAGEN. ZU ALLEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS § 6 (1) BAUUNGSBESTIMMUNG EINZUHALTEN.

#### 3.1 BAUWEISE

§ 91016 BauGr  
DIE ÜBERBAUENEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH DIE DARSTELLUNG VON BAUGRENZEN FESTGESETZT. DIE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. ALS TRAUFGHÖHE WIRD DIE HÖHE VON VORHANDENEM GELÄNDE OBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT ZWISCHEN WAND UND DACHHAUT DEFINIERT.

#### 3.2 BAUGRENZEN

§ 91017 BauGr  
DIE ÜBERBAUENEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH DIE DARSTELLUNG VON BAUGRENZEN FESTGESETZT. DIE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. ALS TRAUFGHÖHE WIRD DIE HÖHE VON VORHANDENEM GELÄNDE OBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT ZWISCHEN WAND UND DACHHAUT DEFINIERT.

#### 4. GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

§ 91018 BauGr  
GARAGEN UND REMISEN SIND AUSSCHLIESSLICH INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG. DIE STELLPLÄTZE FÜR PKW SIND AUSSCHLIESSLICH AUF EINER EBENE DES BAUGRABENS ANZULEGEN. SIE DÜRFEN NUR AUF DEN IM PLANZEICHNUNG BEZEICHNETEN FLÄCHEN ANGELEGT WERDEN.

#### 6. SICHTDREIECK

§ 91019 BauGr  
DIE IN DER PLANZEICHNUNG IM SICHTDREIECK EINGETRAGENEN SICHTFLÄCHEN SIND VON JEDEM BEBAUUNGS- UND BEPFLANZUNGS- ÜBER 0,70 M HÖHE ÜBER DER FAHRBAHNOBERKANTE DAUERND FREIZUHALTEN.

#### 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 91020, 25 BauGr  
DIE ANSTEHENDE OBERKANTE IST ENTSPRECHEND DEN 1895 AUF ALLEN AUF- UND ABTRAFSFLÄCHEN SOWIE BAL- UND BETRIEBSFLÄCHEN ANZUFRAGEN UND BIS ZUM WIEDERWENDEUNGEN ZWISCHEN ZULÄSSEN (§ 9 (1) NR. 20 BAUUNGSBESTIMMUNG). DIE BÄUME AN DER LANDESTRASSE NR. 264 UND DER WEIßERWALD NÄHER DER BALZET NACH DEN 1895 VOR BESCHÄDIGUNGEN, AUFWÄLLEN, ABGRABEN ODER GELÄNDEAUFWÄLLEN IM KRONENBEREICH DIESER BÄUME SIND UNZULÄSSIG (§ 9 (1) NR. 20 BAUUNGSBESTIMMUNG). DAS ANFÄHRENDE WASSER (EINSCHL. DER DACHFLÄCHEN) IST ZU SAMMELN UND FÜR DIE BEWÄSSERUNG DER VEGETATIONSFLÄCHEN ZU NUTZEN. ÜBERSCHUSSWASSER IST ZU VERWERTEN (§ 9 (1) NR. 20 BAUUNGSBESTIMMUNG). EBENENDE STELLPLÄTZE SIND IN EINER LUFT- UND WASSERDURCHLÄSSIGEN BAUWEISE RAUSCHLOS ZU ERRICHTEN UND AUSZUFÜHREN (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 BAUUNGSBESTIMMUNG). DAS ANFÄHRENDE WASSER (EINSCHL. DER DACHFLÄCHEN) IST ZU SAMMELN UND FÜR DIE BEWÄSSERUNG DER VEGETATIONSFLÄCHEN ZU NUTZEN. ÜBERSCHUSSWASSER IST ZU VERWERTEN (§ 9 (1) NR. 20 BAUUNGSBESTIMMUNG). AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND MIN. 30 STÜCK LANDSCHAFTSTYPISCHE, STANDORTSGERECHTE LAUBBÄUME MIT BALLEN UND EINEM STAMMDURCHMESSER VON 12-18 CM ZU PFLANZEN (§ 9 (1) NR. 25 BAUUNGSBESTIMMUNG). ENTLANG DER LANDESTRASSE NR. 264 SIND IN GELÄNDEBEREICH DES B. PLANES 10 LAUBBÄUME MIT BALLEN UND EINEM STAMMDURCHMESSER VON 18-20 CM ZU PFLANZEN. IM KRONENBEREICH DER ZU PFLANZENDEN BÄUME IST EINE OFFENE VEGETATIONSFLÄCHE VON MIN. 2 CM JE BAUM ANZULEGEN. WÜ DIES TECHNISCH NICHT MÖGLICH IST, SIND BAUMSCHEREN- WURZELBRÜCKEN VORZUSEHEN (§ 9 (1) NR. 25 BAUUNGSBESTIMMUNG). FÜR DIE FESTGESETZTE BAU- UND SCHUTZPFLANZUNG SIND STANDORTSGERECHTE, LANDSCHAFTSTYPISCHE GEPFLANZTEN ENTSPRECHEND DEN ANGABEN DES GRUNDRISSPLANES IN DEN ANLAGEZEICHNUNGEN ZU PFLANZEN. DIE PFLANZUNG VON STRÄUCHER 80-100 ZU VERWENDEN (§ 9 (1) NR. 25 BAUUNGSBESTIMMUNG). DABEIST EIN VERHALTENSBAUM- STRÄUCHER VON 30,70 ENZUHALTEN. DIE VERWENDUNG EXOTISCHER UND BUTLAUBERER GEBÜLLE WIE RAUFHÜHN, ZYPRESSEN, LEBENSBÄUME, HÄHNCHEN UND ANDERE ZIERFORMEN, DIE SICH NICHT IN DAS LANDSCHAFTSBILD EINFÜHREN, IST UNZULÄSSIG (§ 9 (1) NR. 25 BAUUNGSBESTIMMUNG).

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGSVORSCHRIFTEN

#### 1. FASSADEN

§ 9101 BauGr  
FÜR DAS PENSIONSGEBÄUDE UND DIE GASTSTÄTTE WERDEN WEISSER PUTZ, BZW. WEISS ABGETONTE HELLE PUTZFLÄCHEN, FACHWERK SOWIE HOLZVERBREITERUNGEN ZUGELASSEN. FÜR DIE BAULICHEN ANLAGEN AUF DEM REITERHOF WERDEN STAHLTRAPPELECH, WEISSER PUTZ, BZW. WEISS ABGETONTE HELLE PUTZFLÄCHEN SOWIE HOLZVERBREITERUNGEN UND FACHWERK ZUGELASSEN.

#### 2. DÄCHER

§ 9101 BauGr  
FÜR DAS PENSIONSGEBÄUDE UND DIE GASTSTÄTTE WIRD EINE DACHNEIGUNG VON 12% VORGESCHRIEBEN. DIE DACHNEIGUNG HAT MIT ROHR ZU ERFÜLLEN. FÜR DIE BAULICHEN ANLAGEN AUF DEM REITERHOF IST EINE DACHNEIGUNG AB 10% ZUGELASSEN. FÜR DIE DACHNEIGUNG IST EINE AUSSCHLIESSLICH HÄRTEDÄCKUNG ENTSPRECHEND DEN VORSCHRIFTEN DER DIN 4022 TEIL 4, PUNKT 7.2 UND TEIL 7 ZUGELASSEN.

#### 3. VERBODENLAGEN

§ 9101 BauGr  
ZULÄSSIG IST EIN AUFSTELLER BIS ZU EINER GRÖSSE VON MAX. 2 CM ZWISCHEN AUFSTELLER UND LANDESTRASSE 264 IST EIN MINDESTABSTAND VON 30 M EINZUHALTEN.

#### 4. EMPFANGEN

§ 9101 BauGr  
DIE AUSSEHEN UND INNEREN ENFRIEDUNGEN HABEN DURCH HOLZZÄUNE MIT AUSFÜHRUNG ALS KOPFELZÄUNE ODER GEMISCHTANFÜHRUNGEN ZU ERFÜLLEN.

## VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDERATSSITZUNG TRASSENHEIDE VOM 22.04.1992 UND DES BETRITTSBESCHLUSSES VOM 18.04.1994. DIE ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSGANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 27.09.1993 BIS ZUM 28.10.1993 BZW. VOM 0.06.1994 BIS ZUM 10.07.1994, ERFOLGT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 25.10.1994

DER BÜRGERMEISTER

DIE FÜR BAUORDNUNGS- UND PLANZUSTÄNDE STELLE IST GEMÄSS § 246 a ABS. 1 SATZ 1 NR. 15 BZGL. BETITELT WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 25.10.1994

DER BÜRGERMEISTER

DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILNUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUUNGSBESTIMMUNG AM 21.09.1994 DURCHFÜHRT WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 25.10.1994

DER BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTE TRÄGER ÖFFENTLICHE BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 18.03.1994 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERGT WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 25.10.1994

DER BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDERATSSITZUNG TRASSENHEIDE HAT AM 27.03.1994 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 25.10.1994

DER BÜRGERMEISTER

DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 19.04.1996 BIS ZUM 23.05.1996 WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN ZEIT:

MONTAGS BIS FREITAGS VON 8:00 UHR BIS 13:00 UHR UND

MONTAGS BIS MITTWOCHS VON 8:00 UHR BIS 16:00 UHR UND

DONNERSTAGS VON 10:00 UHR BIS 18:00 UHR

NACH § 3 ABS. 2 BAUUNGSBESTIMMUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDECKEN UND ANZEIGEN WÄHREND DER AUSLEGUNG MIT JEDERMAN SCHRITTLICH ODER ZUR NACHSCHRIFFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 28.09.1996 BIS ZUM 18.10.1996 DURCHAUSGANG - ÖRTLICH BEKANNTMACHUNG WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 25.10.1994

DER BÜRGERMEISTER

DIE KATASTERMASSE BESTAND AM 28.10.96 WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT. BEZÜGLICH DER LAUBERKONTEN DARSTELLUNG ZUR GRENZKARTE BEI DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR GRÖB ERGOLTE, DA DIE RECHTSVERBÄNDLICHE KARTENMASSE 7,5:10:00 VORLIEGT, NACHSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.

GRÜNSWALD (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 28.10.96

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIE GEMEINDERATSSITZUNG TRASSENHEIDE HAT DIE VORBRACHTEN BEDECKEN UND ANZEIGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 26.06.1996/ 21.09.1996 GEPRÜFT UND BESTÄTIGT WORDEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 25.10.1994

DER BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLAN- UND PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 21.09.1996 VON DER GEMEINDERATSSITZUNG TRASSENHEIDE ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 WURDE MIT BESCHLUSSE DER GEMEINDERATSSITZUNG TRASSENHEIDE VOM 10.10.1996 VESTLUT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 04.04.1997

DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG BESTEHEND AUF DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE MIT VERFÜGUNG DURCH DEN LANDESKREIS OSTVORPOMMERN VOM 04.04.1997 NR. 04-1103-01-09-97 - MIT NEBENBESTIMMUNGEN HINWIESEN ERTEILT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 16.04.1997

DER BÜRGERMEISTER

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSSE DER GEMEINDERATSSITZUNG TRASSENHEIDE VOM 22.09.1997 ERGÄNZT. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DES LANDESKREISES OSTVORPOMMERN VOM 22.09.1997 BESTÄTIGT.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 22.09.1997

DER BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HERMIT AUSGEBERTET.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 16.04.1997

DER BÜRGERMEISTER

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER ORDNENSTUNDEN VON JEDERMAN ANGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN SCHAFT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND AM 04.04.1997 AUSGANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL ZUM 27.09.1993 BEKANNTMACHUNG WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE ENTWICKLUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHREIBEN UND VON MANDELN DER ABWANDUNG SOWIE AUF RECHTSFOLGEN § 275 ABS. 2 BAUUNGSBESTIMMUNG AUF FALKREIT UND ERLEUCHTEN UND AUF DIE ENTWICKLUNGSSPRICHEN (B) 44, 246 a ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAUUNGSBESTIMMUNG UND AUF DIE BESTIMMUNGEN DES § 3 ABS. 2 KOMMUNALVERFASSUNG M.V. VOM 18.02.1994 (LÖVBL. VON S. 249) HINWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST AM 06.05.1997 IN KRAFT GETRETEN.

TRASSENHEIDE (MECKLENBURG-VORPOMMERN), DEN 07.05.1997

DER BÜRGERMEISTER

## ZEICHENERKLÄRUNG

### GEM. PLANZEICHNERORDNUNG

#### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 910 BauGr

SONSTIGES SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG REITERHOF § 11 BauGr

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 910 BauGr

GRUNDFLÄCHE MAXIMAL § 919 BauGr

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE § 20 BauGr

AUSGEBALTES DACHGESCHOSS ALS VOLLEGESCHOSS § 2161 BauGr M-V

TRAUFGHÖHE MAXIMAL ÜBER VORHANDENEM GELÄNDE § 18 BauGr

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9102 BauGr

OFFENE BAUWEISE § 22 (1) BauGr

ABWEICHENDE BAUWEISE § 22 (4) BauGr

BAUGRENZE § 23 BauGr

VERKEHRFLÄCHEN § 91011 BauGr

PRIVATE ZUGEWENGEN

PRIVATE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN § 91015 BauGr

GRÜNFLÄCHEN

NÄHER BEZEICHNET: ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG: PRIVATER SPIELPLATZ

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 91020, 25 BauGr

ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 91020 BauGr

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 91025 a BauGr

ANPFLANZEN VON: BÄUMEN STRÄUCHERN

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 91025 b BauGr

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 91010 BauGr

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9107 BauGr

ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES § 1615 BauGr

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

FLURSTÜCKNUMMER

PLURSTÜCKSGRENZEN

# B E B A U U N G S P L A N   N R. 7

## SONDERGEBIET

### "REITERHOF FRIESE"

südlich der Landesstraße Nr. 264 nach Karlshagen

IN DER GEMEINDE TRASSENHEIDE

LANDKREIS OSTVORPOMMERN

## B E G R Ü N D U N G

GENEHMIGUNGSFASSUNG    10/96 / 03/97



USEDOM  
Projektentwicklungsgesellschaft mbH

U P E G

Kampstraße 16  
17449 Trassenheide  
Telefon: (03 83 71) 2 81 00  
(03 83 71) 2 81 01  
Telefax: (03 83 71) 2 09 20



**1.0 VORBEMERKUNGEN**

**1.1 Grundlagen**

**1.2 Anlaß zur Aufstellung der Satzung/ Begründung der Standortwahl**

**1.3 Vorstellung des Vorhabenträgers**

**2.0 BESONDERE MERKMALE DES PLANGEBIETES**

**2.1 Lage und Begrenzung**

**2.2 Eigentumsverhältnisse**

**3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN**

**3.1 Entwicklungsziele**

**3.2 Planrechtliche Festsetzungen**

**3.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**3.4 Hinweise**

**4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND  
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR  
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE**

**6.0 ERSCHLIESSUNG**

**7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS**

**8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

## **1.0 VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Grundlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 7:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 25. April 1994 (Gesetz - und Verordnungsblatt M-V Nr. 11, S. 518 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), vom 12. Februar 1990 (BGBl. S. 205)

Außerdem wurden folgende Unterlagen in die Entwurfsbearbeitung einbezogen:

- Gutachten der Umweltschutz und Umweltmedizin GmbH Greifswald zur Schutzgutbeeinträchtigung durch Reiterhöfe vom 15.11.1995
- Protokollnotizen der Abstimmungsberatungen mit dem Landkreis Ostvorpommern vom 28.09.1995 und 18.12.1995
- Landesplanerische Hinweise vom 11.02.1994 und 15.11.1994

### **1.2 Anlaß zur Aufstellung der Satzung/ Begründung der Standortwahl**

Die Gemeinde Trassenheide hat am 09.09.1993 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefaßt.

Zum damaligen Zeitpunkt beinhaltete der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls das Gebiet des Campingplatzes Trassenmoor. Aufgrund der zum Campingplatz durchgängig ablehnenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Landesplanerischen Stellungnahme wurde am 28.04.1994 ein Änderungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß gefaßt. Er beinhaltet, daß der Bebauungsplan Nr. 7 auf den Bereich Reiterhof „Friese“ begrenzt wird. Von der Überplanung des Campingplatzes Trassenmoor wurde Abstand genommen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald über die ehemalige Kreisverwaltung Wolgast mit Schreiben vom 09.06.1994 zur Kenntnis gegeben.

Die Ausweisung des Plangebietes steht im Einklang mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide (Stand 12/95).

Durch den ortsansässigen Vorhabenträger wurde 1992 der Antrag auf Bereitstellung einer Fläche zur Errichtung eines Reiterhofes gestellt.

Die Gemeinde begrüßt diese Initiative, da das Vorhaben eine Ergänzung des Freizeitangebotes für den Ort und das Umfeld darstellt und eine touristische Bereicherung zur Saisonverlängerung bildet.

Die ausgewiesene Plangebietsfläche wurde durch die Gemeinde im Rahmen einer örtlichen Standortuntersuchung ausgewählt.

Eine direkte Anbindung des Reiterhofes an den bebauten Ortsteil ist insbesondere aufgrund gegebener Eigentumsverhältnisse, erhöhter Erschließungsaufwendungen und voraussehbarer Immissionen nicht realisierbar.

Im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung von berührten Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurden insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken zum ausgewiesenen Standort erhoben.

Um das Für und Wider zum Standort fachgerecht abwägen zu können und um einen Konsenz mit den Trägern öffentlicher Belange zu erreichen, wurde durch die Gemeinde ein Gutachten bei der Umweltschutz und Umweltmedizin GmbH Greifswald in Auftrag gegeben.

Das Gutachten setzt sich mit folgenden Schwerpunkten auseinander:

- Anforderungen eines Reiterhofes an seine Umgebung
- Auswirkungen eines Reiterhofes auf die Umgebung  
(insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigungen, Belästigung durch Fliegen, Staubeinwirkung, Zuführung von Schmutz)
- Abwägung der vorgebrachten Bedenken der Träger öffentlicher Belange
- Darstellung der Vor- und Nachteile des Standortes
- Untersuchung von Alternativstandorten
- Schlußfolgerungen zur Entscheidungsfindung

Im Ergebnis der Untersuchung wird die getroffene Standortwahl „hinsichtlich der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten, der artgerechten Tierhaltung und der Attraktivität (Wirtschaftlichkeit)“ als optimal eingeschätzt.

Das Gutachten liegt bereits beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, beim Landkreis Ostvorpommern und beim Forstamt Neu - Pudagla vor und kann außerdem im Amt „An der Peenemündung“ und im Planungsbüro eingesehen werden.

Es wird zur Verfahrensakte genommen.

### **1.3 Vorstellung des Vorhabenträgers**

Als Vorhabenträger tritt Herr Dirk Friese, wohnhaft in Trassenheide, Bahnhofstraße 104 b, auf.

#### **Vertrag**

Vor Satzungsbeschluß wurde zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Im Vertrag erfolgt die Verpflichtungserklärung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung stehenden Kosten und die Festlegung der zeitlichen Realisierung.

## **2.0 BESONDERE MERKMALE DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage und Begrenzung**

Die Gemeinde Trassenheide liegt im Landkreis Ostvorpommern im Nordostteil der Insel Usedom.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße 264 zwischen den Orten Trassenheide und Karlshagen.

Es wird im Südwesten durch ein kleines Waldstück, im Norden und Süden durch extensives Wirtschaftsgrünland und im Nordosten durch die Landesstraße 264 begrenzt.

Der Reiterhof soll auf dem Flurstück 36 der Flur 3, Gemarkung Trassenheide errichtet werden. Das Flurstück hat eine Größe von ca. 25.700 m<sup>2</sup>.

In den Geltungsbereich der Satzung wurde eine Teilfläche des Flurstückes 40 (Landesstraße 264) einbezogen, um das Sichtdreieck im Bereich der Grundstückszu- und abfahrt darzustellen. Die Plangebietsfläche stellt sich als extensives Wirtschaftsgrünland dar und weist an der südwestlichen Plangebietsgrenze ein kleines Kiefern- Waldstück auf.

Die Fläche ist unbebaut.

In der Vergangenheit wurde sie als Gartenland, später als Grünland und als Parkfläche genutzt.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 36 der Flur 3 Gemarkung Trassenheide wurde von der Gemeinde Trassenheide im Jahre 1992 an den Vorhabenträger Herrn Dirk Friese, wohnhaft in Trassenheide, Bahnhofstraße 104 b veräußert.

## **3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN**

### **3.1 Entwicklungsziele**

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof und Fremdenbeherbergung ausgewiesen.

Die Gemeinde möchte durch die geplanten Investitionen die Schaffung niveauvoller alternativer Freizeitmöglichkeiten im Nordteil der Insel Usedom ermöglichen, attraktiven Freizeittourismus für Urlauber und Einheimische fördern und die Kinder- und Jugendarbeit unterstützen.

Pferdesportinteressierte aus einheimischer Bevölkerung, Urlauber, Wochenenderholungssuchende, Pferdehalter aus der näheren Umgebung, Patienten und Besucher der Reha-Klinik Trassenheide und Naturtouristen werden als Zielgruppen angesehen.

Die Verkehrsanbindungen durch die unmittelbaren Wege an der Landesstraße 264 an der Bahnstation Trassenmoorlager stellen standortbegünstigende Faktoren dar. Außerdem ermöglicht die Lage des Plangebietes gute Reitmöglichkeiten in Richtung Peene (Weideland und Wiesen) sowie in Richtung Strand über Waldwege, die Strandausritte ermöglichen.

Derzeit wird durch die Arbeitsgruppe „Reitwege“ der BQG „USEDOM West“ mit Unterstützung des Landkreises Ostvorpommern das Reitwegenetz für die Insel Usedom erstellt und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Nachfrage nach alternativen Freizeitmöglichkeiten ist unbestritten. Die Insel Usedom war und ist ein begehrtes Reiseziel für Urlauber und Touristen.

In zunehmendem Maße zeigt sich jedoch auch, daß es notwendig ist, schnellstmöglich den neuen Anforderungen des Tourismusmarktes gerecht zu werden. Die Anzahl der auf der Insel Usedom angebotenen Freizeitmöglichkeiten muß im Hinblick auf vergleichbare Regionen als zu gering angesehen werden. Ohne diese Angebote bleibt die Wetterabhängigkeit während der Saison für viele Tourismusbetriebe ein hohes Risiko. Im nördlichen Teil der Insel Usedom ist diese Problematik besonders spürbar.

Die Urlauber finden hier kaum Möglichkeiten vor, um sich den Aufenthalt entsprechend Wetter und Jahreszeit gestalten zu können. Die Errichtung des Reiterhofes in Trassenheide trägt diesen Gegebenheiten Rechnung und kann auf den gesamten Nordteil der Insel Usedom ausstrahlen und die Attraktivität der Region steigern. Der Vorhabenträger beabsichtigt folgende Leistungen anzubieten:

#### **Reittouristik:**

- Kutsch- und Kremserfahrten
- Reit- Trecking und Reitwanderungen
- Westernreiten
- Ponyreiten für Kinder
- Reitausbildung
- Ausritte individuell und in der Gruppe
- Reitsport für Kinder
- Vereinstätigkeit (Reitverein)
- Orthopädisches Reiten für Patienten der Reha - Klinik
- Pferdezucht
- Pfohlenpension von April bis Oktober
- Pferdepension für 15 Pferde (ganzjährig) und Schaffung von zusätzlichen Unterstellmöglichkeiten für Pferde im Sommer

#### **Beherbergung:**

- Pension mit maximal 50 Betten

### **Gastronomie:**

- Gaststätte im rustikalen Stil mit maximal 50 Plätzen
- gutbürgerliche Küche mit regionaltypischen Gerichten
- Frühstücksbüffet und Halb- und Vollpension für Pensionsgäste
- Reiterstube mit Kamin für 12 - 15 Gäste als Vereinszimmer und für Familienfeiern
- Tagungsraum für Seminare

### **Dienstleistungen:**

- Organisation von Ausflugsfahrten (Kutter, Angeln, Wanderungen)
- Grill- und Räucherabende
- Kinderbetreuung
- Fahrrad- und Sportgeräteausleih
- Kaminabende und Vorträge
- „Bauernhofarbeit“ für Kinder
- Fitneßraum mit Sauna und Solarium
- Reitsportveranstaltungen (Turniere und Schauvorführungen)
- Sommerfeste für Kinder und Familien

Die dargelegten Zielvorstellungen werden im Bebauungsplan wie folgt dargestellt:

## **3.2 Planrechtliche Festsetzungen**

Gemäß Satzung - Text (Teil B) werden in Punkt I folgende Festsetzungen getroffen:

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

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit Zweckbestimmung Reiterhof und Fremdenbeherbergung festgesetzt.

Zugelassen werden im Rahmen der Zweckbestimmung:

#### **Reiterhof:**

- Reithalle mit Stallungen, Reitstube, Remise, Garage und Personalwohnung GR max. 2435 m<sup>2</sup>
- Scheune GR max. 240 m<sup>2</sup>
- Außenboxen GR max. 200 m<sup>2</sup>
- Mistplatte
- Dressur-Reitplatz
- Rasenreitplatz
- Parkflächen

### **Fremdenbeherbergung**

- Pension mit max. 50 Zimmern,  
Gaststätte mit max. 50 Plätzen und  
Fitneßräumen GR max. 820 m<sup>2</sup>
- mindestens 25 Stellplätze für  
PKW
- private Spielplatzfläche

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von

- Grundflächen
- Zahl der Vollgeschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen

als Höchstmaß gemäß § 16 (4) BauNVO bestimmt.

### **2.1 Grundflächen § 19 BauNVO**

Die festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Grundfläche in den einzelnen Teilplangebieten dürfen nicht überschritten werden.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO**

Die festgesetzten Obergrenzen für die Geschossigkeit dürfen nicht überschritten werden. Im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse gemäß Definition in § 2 Abs. 6 LBauO M-V.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Traufhöhen bestimmt. Die festgesetzten Obergrenzen für die Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe wird die Höhe von vorhandener Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut definiert.

## **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**

### **3.1 Bauweise § 22 BauNVO**

Im Bebauungsplangebiet wird die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entsprechend Festsetzung in den Nutzungsschablonen vorgesehen.

Bei der abweichenden Bauweise darf die Länge des Gebäudes mehr als 50 m betragen.

Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.

### **3.2 Baugrenzen**

### **§ 22 (3) BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ebenerdige Außenterrassenflächen dürfen nur im Sondergebiet Fremdenbeherbergung und bis insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

### **4. Nebenanlagen**

### **§ 9 (1) 4 BauGB**

Nebenanlagen in Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in dem gemäß Planzeichnung abgegrenzten Nutzungsbereich Reiterhof zulässig.

Im Bereich Fremdenbeherbergung werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme im gesamten Plangebiet zugelassen.

### **5. Garagen- und Stellplätze**

### **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen und Remisen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Stellplätze für PKW sind ausschließlich auf den Eigenbedarf des Bauvorhabens auszurichten.

Sie dürfen nur auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen angelegt werden.

### **6. Sichtdreieck**

### **§ 9 (1) 9 BauGB**

Die in der Planzeichnung im Sichtdreieck eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

### **§ 9 (1) 20,25 BauGB**

Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Die Bäume an der Landesstraße Nr. 264 und der Kiefernwald sind während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.

Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Das anfallende Niederschlagswasser (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschußwasser ist zu versickern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen) auszuführen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).

Auf der im Planteil ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18034 für die Altersgruppe 4 - 12 Jahre zu errichten und mit Holzspielgeräten auszustatten. (§ 8 (3) LBauO).

Auf dem Grundstück sind mindestens 30 Stück landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Entlang der Landesstraße Nr. 264 sind im Geltungsbereich des B- Planes 10 Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Für die festgesetzte Rand- und Schutzpflanzung sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend den Angaben des Grünordnungsplanes in den Pflanzgrößen Bäume 12 - 14, Heister 200 - 250, Sträucher 60 - 100 zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäumen, Hängebuchen und anderen Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist untersagt. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

### **3.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Gemäß Satzung - Text (Teil B) werden in Punkt II folgende Gestaltungsvorschriften festgelegt:

#### **1. Fassaden § 86 (1) LBauO M/V**

Für das Pensionsgebäude und die Gaststätte werden weißer Putz bzw. weiß abgetönte helle Putzflächen, Fachwerk sowie Holzverbretterungen zugelassen.

Für die baulichen Anlagen auf dem Reiterhof werden Stahltrapezblech, weißer Putz bzw. weiß abgetönte helle Putzflächen sowie Holzverbretterungen und Fachwerk zugelassen.

#### **2. Dächer § 86 (1) LBauO M/V**

Für das Pensionsgebäude und die Gaststätte wird eine Dachneigung von mindestens 45 Grad vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat mit Rohr zu erfolgen.

Für die baulichen Anlagen auf dem Reiterhof ist eine Dachneigung ab mindestens 10 Grad zugelassen. Für die Dacheindeckung wird ausschließlich Hartbedachung entsprechend der Vorschriften der DIN 4102 Teil 4 Punkt 7.5 und Teil 7 zugelassen.

#### **3. Werbeanlagen § 86 (1) 1 LBauO M/V**

Zulässig ist ein Aufsteller bis zu einer Größe von max. 2 m<sup>2</sup>.

Zwischen Aufsteller und Landesstraße 264 ist ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

#### **4. Einfriedungen § 86 (1) 4 LBauO M/V**

Die äußeren und inneren Einfriedungen haben durch Holzzäune mit Ausführung als Koppelzaun oder durch Gehölzanzpflanzungen zu erfolgen.

### **3.4 Hinweise**

#### **Belange der Bodendenkmalpflege**

Im Text (Teil B) wird festgesetzt, daß die Belange der Bodendenkmalpflege unbedingt Beachtung zu finden haben.

Deshalb werden folgende Auflagen übernommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GBBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 Grundeigentümer 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 Bodendenkmalpflege 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (Vgl. § 11 Abs. 3)

#### **Belange des Immissionsschutzes**

Gemäß Forderung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Immissionsschutz wurde folgende Festsetzung in den Text ( Teil B) aufgenommen:

„Es ist zu gewährleisten, daß an mindestens 97% der Jahresstunden der Geruchsschwellenwert (1 GE/m<sup>3</sup>) nicht überschritten wird.“

#### **Belange des Hochwasserschutzes**

Das Vorhaben ist hochwassergefährdet.

Es muß gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V“ mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über HN gerechnet werden.

Die Hochwassergefahr aus dem Peenestrom resultiert aus teilweise nicht vorhandenen Deichanlagen im Hafengebiet Karlshagen, von wo über ein ausgedehntes Grünlandgebiet eine Verbindung zum Bebauungsgebiet besteht.

Hochwasserstände:	HW 100	1,70 m über HN
	HW 50	1,50 m über HN
	HW 20	1,25 m über HN

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenniveau von 0,7 m bis 1,3 m über HN.

Gegenwärtig sind erste Vorplanungen zum künftig sicherzustellenden Hochwasserschutz für das Gebiet Peenemünde - Karlshagen - Trassenheide angelaufen.

Bei der Bebauung des Plangebietes soll das Schadensrisiko durch Hochwasser durch bauliche Maßnahmen möglichst gering gehalten werden.

Die baulichen Anlagen zu Wohnzwecken sollen zumindest einen Hochwasserschutz gegenüber dem HW 100 sicherstellen.

In den Text (Teil B) - Punkt III- Belange des Hochwasserschutzes wurde deshalb weiterführend aufgenommen:

„Für die Teilfläche des Grundstückes, die mit dem Pensionsgebäude bebaut werden sollen, hat die Höhe der Unterkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen mindestens 1,70 m über HN zu betragen.

Die Anlage eines Kellergeschosses ist unzulässig.

Im Obergeschoß des Pensionsgebäudes sind Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.“

Hochwasser tritt nicht plötzlich ein, es wird durch bestimmte Wind- und Wetterverhältnisse angekündigt.

Durch den regionalen Hochwassermeldeplan „Ostsee“ werden rechtzeitig Alarmstufen ausgerufen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km vom Hafen Karlshagen entfernt, so daß im Ernstfall eine rechtzeitige Evakuierung erfolgen kann.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes, oberhalb der Landesstraße ist das Gebiet aufgrund der Höhenlage nicht durch Hochwasser gefährdet.

Die Verweildauer des Hochwassers beträgt nur Stunden, so daß davon auszugehen ist, daß eventl. auftretende Gebäudeschäden durch Vorsorgemaßnahmen (Höheneinordnung, erhöhte Standsicherheit, Gebäudeabdichtung im Fundamentbereich) minimiert werden können.

#### **4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Im Geltungsbereich des B- Planes ergibt sich folgende Flächenverteilung des Bestandes:

Straßenfläche der L 264	1300 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün der L 264	700 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche des Plangebietes	25700 m <sup>2</sup>
davon Kiefernwald	2400 m <sup>2</sup>
Graben	300 m <sup>2</sup>
extensives Wirtschaftsgrünland	23000 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	27700 m <sup>2</sup>

Daraus ist ersichtlich, daß sich zwar im Geltungsbereich des B- Planes 1300 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche befindet, auf der Grundstücksfläche des Reiterhofes aber keine versiegelten Flächen liegen. Der Waldbestand (Kiefern mit vereinzelt Birken im Randbereich) und die 6 Straßenbäume sind zu erhalten und während der Bauzeit nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen. Das extensive Wirtschaftsgrünland mit z.T. wertvollen Pflanzenbeständen wird durch das Baugeschehen zerstört, teilweise versiegelt oder in andere Vegetationsflächen bzw. Biotop umgewandelt.

Das Bebauungsgebiet ist Teil einer flachen Wiesenlandschaft, die sich in westlicher Richtung an den Küstenschutzwald anschließt und einen weiten Blick in die Landschaft ermöglicht. Im Bereich des B- Planes wird dieser Blick auf einer Länge von 300 m durch ein Kiefern-Waldstück eingeengt. An dieser Stelle soll der Reiterhof entstehen, der damit an seiner West- und Ostseite von Waldflächen begrenzt wird (Sichtschutz). Die Veränderungen des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben wirken sich hauptsächlich in der Nord-Südrichtung aus und sind vorrangig von der L 264 aus sichtbar.

### Eingriffs-Ausgleichsregelung

Da sich auf der Grundstücksfläche keine versiegelten Flächen befinden, ergibt sich nach der „Bielefelder Methode“ entsprechend der geplanten Bebauung folgender nicht vermeidbarer Verlust an Biotopfläche:

Nettobauland	3700 m <sup>2</sup>
Straßen, Plätze (Pflaster)	3300 m <sup>2</sup>
Parkplatzflächen (Rasengittersteine) anteilig 50% von 600m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Reitwege, Betriebsflächen (Kies/Schotterwege)	3100 m <sup>2</sup>
=	10400 m <sup>2</sup>

Daraus ergibt sich folgender **Kompensationsbedarf**:

überplantes Biotop	Fläche	Verrechn. Wert	Kompens.Bedarf
extensives Wirtschaftsgrünland	10.400 m <sup>2</sup>	0,7	7280 m <sup>2</sup>

### Ausgleichsmaßnahmen am Standort

Auf dem Standort sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

10 Stück Bäume an der Landesstraße x 28 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	280 m <sup>2</sup>
30 Stück Bäume auf dem Grundstück x 20 m <sup>2</sup> Kronentraufe	=	600 m <sup>2</sup>
Schutz- und Randpflanzung mit standortgerechten Gehölzen	=	3000 m <sup>2</sup>

Ausgleichsmaßnahmen gesamt 3880 m<sup>2</sup>

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Differenz von

$$7280 \text{ m}^2 \quad \text{Kompensationsbedarf} - 3880 \text{ m}^2 \\ \text{Ausgleichsmaßnahmen} \quad \quad \quad = 3400 \text{ m}^2$$

Der vorgesehene Eingriff gilt damit im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort als nicht ausgeglichen.

## Ersatzmaßnahmen

Um den vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffes herzustellen, sind Ersatzmaßnahmen in folgendem Umfang erforderlich:

3.400 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf: 20 m<sup>2</sup> Kronentraufe = 170 Bäume mB StU 14 - 16  
170 Bäume x 586,51 DM (brutto) = 99.706,70 DM (brutto)

Diese Ersatzleistung ist durch den Vorhabenträger entsprechend der Änderung zum Städtebaulichen Vertrag vom 26.03.1997 (Beschluss der Gemeindevertretung Trassenheide Nr. 195-24/97) wie folgt zu erbringen:

I.

Parkplatz am Bahnhof Trassenmoor in der Strandstraße = 30 Bäume  
(Lageplan gemäß Anlage)

II.

Parkplatz Strandstraße Ecke Dünenstraße -  
Teilplangebiet 6 des Bebauungsplanes Nr. 2 = 85 Bäume  
„Strandidyll“  
(Lageplan gemäß Anlage)

gesamt: 

---

 115 Bäume

(Anmerkung:

Die Gemeindevertretung Trassenheide ist nach eingehender Beratung zu dem Entschluß gekommen, das Teilplangebiet Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 2 „Strandidyll“ nicht mehr für die Bebauung mit einem Parkhaus vorzusehen sondern lediglich einen Parkplatz zu errichten.

Der Grund für die Änderung der Planungsabsicht liegt darin begründet, daß trotz großer Bemühungen kein Vorhabenträger für den Bau eines Parkhauses gewonnen werden konnte. Eine Eigenfinanzierung übersteigt bei weitem die Möglichkeiten der Gemeinde.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2 wird die Gemeinde einen entsprechenden Änderungsbeschluss zum Teilplangebiet 6 fassen und die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligen.)

Auf dem geplanten Parkplatz werden folgende Kapazitäten vorgesehen:

252 Stellplätze für Pkw  
4 Stellplätze für Versehrte  
5 Stellplätze für Busse  
14 Stellplätze für Kräder

(Anmerkungen:

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2 ist im Punkt 6.1.2 der Stellplatzschlüssel dargestellt.

Danach werden im gesamten Plangebiet 305 Stellplätze benötigt, wonach lediglich auf den Teilplangebieten

12	10	Stellplätze
15	15	Stellplätze
16	46	Stellplätze
17	11	Stellplätze

errichtet werden dürfen.

Die verbleibenden nachzuweisenden 223 Stellplätze können auf dem nunmehr im Teilplangebiet 6 vorgesehenen Parkplatz abgelöst werden.)

Für Besucher wird im Bereich des Bahnhofes Trassenmoor ein zusätzlicher Parkplatz mit 81 Stellplätzen in zumutbarer Entfernung zum Strandbereich vorgesehen.

Für die vormals von den Mitarbeitern der Metallbau GmbH Trassenheide genutzte Parkplatzfläche wurden Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Firmengelände ausgewiesen.

(Anmerkungen:

Durch den Wegfall des Parkhauses und die Errichtung des Parkplatzes verändert sich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das B- Plangebiet Nr. 2 in positivem Sinne wie folgt:

Auf dem Teilplangebiet 6 des o.a. Bebauungsplanes war der Bau eines Parkhauses und weiterer Parkstellflächen ausgewiesen. Daraus ergab sich folgende Eingriff-Ausgleichsbilanz nach der Eingriffs-Ausgleichsregelung des Landes Hessen:

Biototyp nach Biotopwertliste Werte- Flächenanteil (m<sup>2</sup>) je Biototyp Biotopwert in Punkten

	punkte	Bestand	Planung	Bestand	Planung
10710 Dachfl./bebaute Fl.	3	40	5400	120	16200
10520 teilversiegelte Fl.	6	6500	1600	39000	9600
11221 priv. Grünanlagen	14	1730	1270	24220	17780
Summe:		8270	8270	63340	43580

Wenn die Gemeinde Trassenheide auf den Bau des Parkhauses verzichtet und statt dessen einen ebenerdigen Parkplatz für 252 Pkw, 4 Versehrten-Pkw, 5 Reisebusse und 14 Kräder errichtet, ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Eingriffs-Ausgleichsregelung des Landes Hessen:

Biototyp nach Biotopwertliste Werte- Flächenanteil (m<sup>2</sup>) je Biototyp Biotopwert in Punkten

	punkte	Bestand	Planung	Bestand	Planung
10710 Dachfl./bebaute Fl.	3	40	3050	120	3053
10520 teilversiegelte Fl.	6	6500	3170	39000	19020
11221 priv. Grünanlagen	14	1730	2050	24220	28700
Summe:		8270	8270	63340	50773

Beim Vergleich der beiden Bebauungsformen ist zu erkennen, daß die Planung eines Parkplatzes ohne Parkhaus einen um 7193 Punkten höheren Biotopwert ergibt.

Die zur Fällung freigegebenen 4 Kiefern mit einem Biotopwert von 3472 Punkten (4 x 28 m<sup>2</sup> x 31 Punkte) bleiben erhalten!

Auf dem Parkplatz können 85 Bäume mit einem Biotopwert von 52700 Punkten (85 x 20 m<sup>2</sup> x 31 Punkte) gepflanzt werden.

Bei der Ermittlung der Flächenanteile für den Parkplatz ohne Parkhaus wurde davon ausgegangen, daß die Parkplatzzufahrt, die Fahrgassen und die Stellflächen für die Busse und Kräder versiegelt (gepflastert) und die Stellflächen für die Pkw nur teilweise versiegelt (Rasengittersteine) werden.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2 wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz entsprechend präzisiert.)

Mit der neuen Parkplatzgestaltung wird eine für Gemeinde, Betreiber der Fremdenverkehrseinrichtungen und Besucher bezahlbarere Lösung der Stellplatzsituation bewirkt und eine verträglichere Einbindung des ruhenden Verkehrs in das Natur- und Landschaftsbild erreicht.

Dem Landkreis OVP, Umweltamt wurden am 21.03.1997 die Vorschläge für die Ersatzmaßnahmen auf den Parkplätzen am Bahnhof „Trassenmoor“ und an der Strandstraße Ecke Dünenstraße zur Stellungnahme übergeben.

Das Umweltamt stimmte den vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:

#### Parkplatz am Bahnhof „Trassenmoor“

- Im Bereich der geplanten Anpflanzungen sind Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzunehmen
- Der Abstand zwischen den geplanten Anpflanzungen und dem angrenzenden Wald ist so zu gestalten, daß sich die Baumkronen ausreichend entwickeln können.
- An der Westseite des Parkplatzes sind im Bereich der geplanten Baumreihe Strauchpflanzungen einzustreuen; dabei sind heimische und fruchtende Sträucher zu verwenden
- der Grad der Versiegelung der Verkehrsflächen sollte möglichst gering gehalten werden; für die Parkplätze sind Rasengittersteine zu verwenden
- für die Baumpflanzungen wird Bergahorn vorgeschlagen

#### Parkplatz Strandstraße Ecke Dünenstraße

- Im Bereich der geplanten Anpflanzungen sind Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzunehmen
- der Grad der Versiegelung der Verkehrsflächen sollte möglichst gering gehalten werden; für die Parkplätze sind Rasengittersteine zu verwenden
- für die Baumpflanzungen wird Bergahorn vorgeschlagen

Die Forderungen des Umweltamtes werden bei der Planung und Bauausführung berücksichtigt.

### III.

Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Zeltplatz Trassenheide  
(ehemalige Ferieneinrichtung Staßfürth)  
mit einem Wertumfang von 55 Restbäumen x 586,51 DM

= 32.258,00 DM

Die Zustimmung des Landkreises, Umweltamt zu den konkreten Ersatzmaßnahmen wird zur Verfahrensakte genommen.

#### **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

Die folgenden Maßnahmen sollen die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren, das geplante Bauvorhaben in die Landschaft einbinden und den Ausgleich für verlorene Biotopflächen entsprechend § 8 BNatSchG herstellen.

Das anfallende Regenwasser der bebauten und befestigten Flächen ist innerhalb des Grundstückes zu versickern und damit dem Grundwasser auf kürzestem Wege wieder zuzuführen.

Die befahrbaren Flächen sind mit Kopfsteinpflaster, Natursteinpflaster oder naturnahem Beton-Rechteckpflaster (gerumpelt), die Parkplatzflächen mit Rasengittersteinen und die Reitwege und Betriebsflächen mit Schotter oder Kies zu befestigen. Die Verwendung von Hochbordsteinen ist untersagt.

Die Nordseite des Grundstückes ist mit einer rd. 15 m breiten Gehölzpflanzung abzapflanzen. Für diese Pflanzung sind landschaftstypische Gehölze entsprechend Grünordnungsplan zu verwenden. Eine gleiche Pflanzung ist in einer Breite von 5 m auf der Westseite geplant. Auf dem Grundstück sind mind. 30 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

Entlang der L 264 sind im Bereich des B- Planes 10 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

Für sämtliche Pflanzungen sind landschaftstypische Gehölze sowie Pflanzen, die im ländlichen Raum (Bauerngärten) traditionell verwendet werden, entsprechend den Festlegungen des Grünordnungsplanes, zu verwenden.

## 5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Entsprechend vorliegender Planung wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

Straßenfläche der L 264	1300 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün L 264	700 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche des Plangebietes	25700 m <sup>2</sup>
davon Nettobaufläche	3700 m <sup>2</sup>
Straßenfläche, Plätze	3300 m <sup>2</sup>
Parkplatzflächen	600 m <sup>2</sup>
Reitwege, Betriebsflächen	3100 m <sup>2</sup>
landschaftstypische Randpfl.	3000 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	9300 m <sup>2</sup>
vorh. Kiefernwald	2400 m <sup>2</sup>
vorh. Graben	300 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	27700 m <sup>2</sup>

## 6.0 ERSCHLIESSUNG

### Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 264. Die verkehrsseitige Anbindung soll mittig des Flurstückes erfolgen.

Es wird nur eine Zu- bzw. Abfahrt vorgesehen.

Die Planungsunterlagen des Anbindepunktes an die Landesstraße 264 werden mit dem Straßenbauamt Stralsund abgestimmt.

Die innere Erschließung soll durch die Anlage privater Zuwegungen zum Reiterhof bzw. zur Pension erfolgen. Die einzelnen Baulichkeiten erhalten fußläufige Verbindungswege.

Die geplanten Reitwege sind auf der Planzeichnung gesondert bezeichnet. Sie führen in Richtung Peene vorbei an Wiesen und Weideland und in Richtung Strand durch den Kiefernwald. Mit dem Forstamt sind Abstimmungen zur Festlegung des Wegenetzes zu treffen.

### Wasserversorgung

Parallel zur Bahnstrecke befindet sich die Transportleitung Karlshagen - Trassenheide. Auf Höhe des Haltepunktes Trassenmoorlager wurde ein Abgang für den Reiterhof vorgesehen, so daß eine zentrale Wasserversorgung des Plangebietes möglich ist. Hierzu sind erforderliche Abstimmungen mit dem Zweckverband durchzuführen.

Durch die Realisierung der zentralen Versorgung der Gemeinde aus dem Wasserwerk Karlshagen konnten die Trinkwasserschutzzonen aufgehoben werden. Die Brunnen wurden stillgelegt und rückgebaut.

Dies wurde durch den Landkreis Ostvorpommern mit Schreiben vom 18.03.1997 bestätigt.

### Abwasserbeseitigung

Derzeit erfolgt für den Ort Trassenheide der Ausbau des Kanalnetzes.

Die Abwasserleitung bis zum Mühlenweg befindet sich in der Planung und soll 1996 zur Ausführung kommen.

Die abwasserseitige Entsorgung kann mit der in der Planung des Zweckverbandes vorgesehenen Erschließung des Mühlenweges erfolgen.

Die innere trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Anbindung der Ver- und Entsorgungsleitung an die Haupttransportleitungen ist im Investitionsplan 1996 des Zweckverbandes nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes sollte deshalb nach Maßgabe des „Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.09.1993, BGBl. S. 622“ einem Dritten übertragen werden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Das Regenwasser ist getrennt vom Abwasser abzuleiten.
- Den Einbindepunkt für Trinkwasser legt der Zweckverband fest.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Baugebiet sowie die Trassenführung zu den Einbindepunkten bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes, weiterhin sind die Planunterlagen dem Zweckverband rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente der Kamerabefahrung sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahmen der Anlagen werden durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.

Erforderliche wasserrechtliche Entscheidungen sind beim zuständigen Umweltamt zu beantragen.

### **Elektroenergie, Post, Gas**

Durch den Vorhabenträger sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Versorgungsträgern Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Für die Gasversorgung ist zu prüfen, ob eine separate Lösung über eine Ölheizung eine Kostenreduzierung bewirkt.

Den Verfahrensakten wird der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger beigelegt. Er regelt u.a., daß durch den Vorhabenträger alle anfallenden Kosten zur Erschließung des Gebietes zu übernehmen sind.

## **7.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS**

Aufstellungsbeschluß	09.09.1993
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß	27.09.1993- 29.10.1993
Änderungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß	28.04.1994
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zum Aufstellungsbeschluß	09.06.1994- 10.07.1994

Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	05.09.1994
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	21.09.1994
Planungsanzeige	11.10.1993/ 09.06.1994
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	27.03.1996
öffentliche Auslage des Planentwurfes	19.04.1996 - 21.05.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	04 - 05/1996
Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	06/1996 10/1996
Satzungsbeschluß	10/1996
Einreichung der Verfahrensakten zur Genehmigung	10/1996
Satzungsändernder Beschluß	26.03.97
Erneute Einreichung der Verfahrensakte zur Genehmigung	04/1997

## **8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **8.1 Auflage der Verbundnetz Gas AG**

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, ist das Versorgungsunternehmen erneut zu beteiligen.

Grundsätzlich gilt, daß sämtliche Aktivitäten im 100 m - Bereich (insgesamt 200 m) beidseitig der Gasleitungen neu zu beantragen sind.

### **8.2 Hinweis des Amtes für Landwirtschaft Ferdinandshof**

Das Amt setzt voraus, daß bei der Festsetzung der Reitwege keine Konfliktsituationen mit Bewirtschaftern von landwirtschaftlichen Nutzflächen herbeigeführt werden.

### 8.3 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

Das Plangebiet ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Wenn die erforderlichen Sondierungsarbeiten über den Munitionsbergungsdienst durchgeführt werden sollen, ist dieser ca. 8 - 10 Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Technische Details müssen abgesprochen und vereinbart werden. Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sind diese Arbeiten kostenpflichtig bzw. kostenfrei.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig.

Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### 8.4 Hinweise des Geologischen Landesamtes

Der vorgesehene Reiterhof liegt im Bereich holozäner sandiger Küstenablagerungen, die oberflächlich zu Dünen aufgeweht wurden.

Die mit Muschelschalenresten, humosen Boden- und Ortsteinbildungen sowie gelegentlich auch mit Torfstreifen durchsetzten Sande erreichen örtlich Mächtigkeiten von größer 10 m. Im Plangebiet werden diese Sande teilweise durch geringmächtigen Torf bedeckt. Somit muß am geplanten Standort mit ungünstigen Baugrundbedingungen gerechnet werden. Der Grundwasserspiegel wird oberflächennah erweitert.

Beim Umgang mit Wasserschadstoffen ist zu beachten, daß das obere, ungespannt vorkommende Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Der Grundwasserflurabstand beträgt kleiner 2 m.

### 8.5 Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom

Das Plangebiet befindet sich in der Vorteilsfläche des Schöpfwerkes Mölschow.

Der auf dem Grundstück befindliche Graben Nr. 038 ist nicht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes.

Er ist von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes ausgenommen, entsprechend § 1 (2) „1. Gräben und kleine Wasseransammlungen, die nicht der Vorflut oder der Vorflut der Grundstücke nur eines Eigentümers dienen ...“

Somit werden keine Forderungen zu Grenzabständen zum Graben gestellt.

## 8.6 Belange des Straßenbauamtes Stralsund

1.

Entlang der Landesstraße 264 ist ein Zaun aufzustellen, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Da der Zaun eine bauliche Anlage gemäß Landesbauordnung ist, wird der Standort im Bauleitverfahren festgeschrieben.

Der geplante Zaunverlauf ist in den Grünordnungsplan und in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen worden.

2.

Die 7 Parkplatzflächen, die im Einmündungsbereich vorgesehen waren, werden neu angeordnet.

3.

Beim Straßenbauamt sind vor Baubeginn der Erschließungsstraße Detailunterlagen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

4.

Einer Reitwegführung über die Landesstraße 264 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugestimmt. Durch geeignete Absperrrichtungen (Zaun entlang der Landesstraße, Absperrgitter ect.) ist zu gewährleisten, daß die Tiere nicht unkontrolliert die Fahrbahn queren können.

Die Tiere sind unter Berücksichtigung des Fahrzeugverkehrs zügig über die Straße zu führen (Reiter absteigen !)

5.

Die Zufahrt zum Reiterhof wird mit dem Zeichen 205 „Vorfahrt gewähren“ sowie dem entsprechenden Positivzeichen (306) ausgeschildert.

Die beabsichtigten Pflanzungen werden unter Berücksichtigung eines ausreichenden Sichtdreieckes an der Zufahrt zum Reiterhof vorgenommen. (größter möglicher Abstand zwischen Fahrbahn und Böschung)

## 8.7 Hinweise der Abfallwirtschaft

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg - Vorpommern vom 04.08.1992 sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle/Reststoffe so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind sie über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle/Reststoffe nach § 2 Abs. 2 und 3 Abfallgesetz vom 27.08.1986 sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft einzuholen.

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen der Abteilung Abfallwirtschaft nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft, abzustimmen.

Gemeinde Trassenheide im März 1997

*salub*  
Der Bürgermeister

