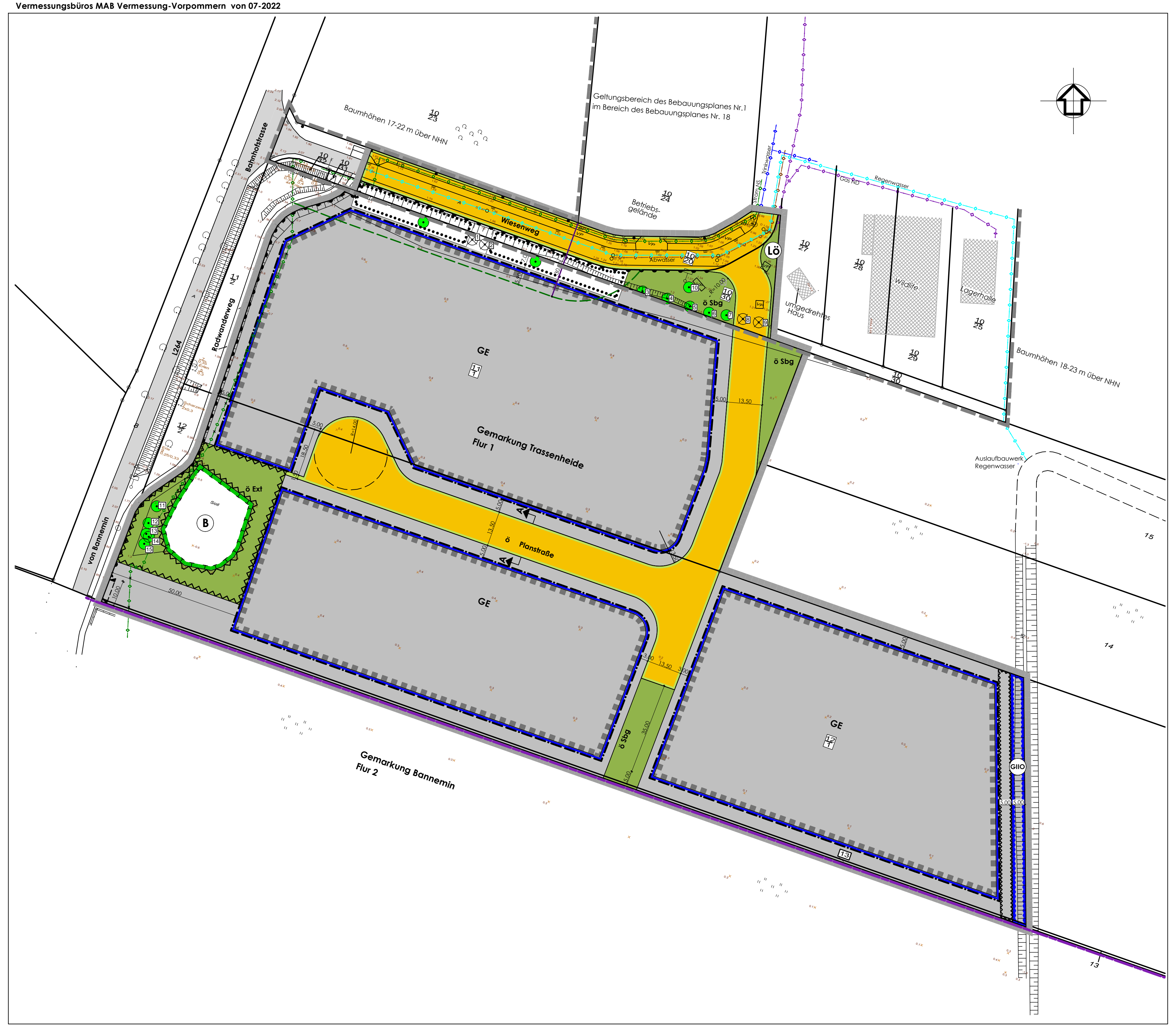
Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über den Bebauungsplan Nr. 18
"Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 07-2022



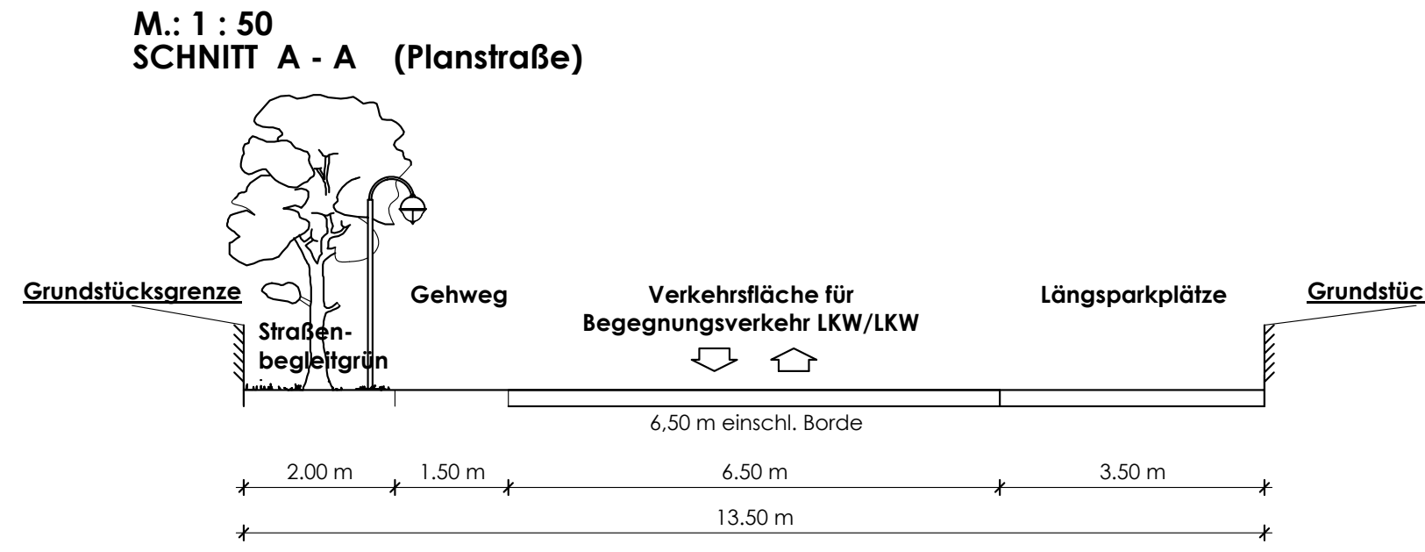
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise

GE	II GH über NHN 11,00 m
GRZ 0,8	o/a

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50
SCHNITT A - A (Planstraße)



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
GE	Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
GH über NHN	Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4	BauNVO
━ · ━	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11**	**BauGB**
═	Straßenbegrenzungslinie		
ö	öffentliche Straßenverkehrsfläche		
▼- - - -▼	Ausfahrtbereich		
● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 13**	**BauGB**
—◇—◇—	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet		
—◇—×—◇—×—◇—	Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen		
—◇—◇—◇—	Trinkwasser		
—◇—◇—◇—	Abwasser		
—◇—◇—◇—	Regenwasser		
—◇—◇—◇—	Gas ND		
—◇—◇—◇—	Strom NS		
Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15**	**BauGB**
🟩	Grünflächen		
	Zweckbestimmung:		
ö Ext	öffentliche Extensivwiese		
ö Sbg	öffentliches Straßenbegleitgrün		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		**§ 9 Abs. 1 Nr. 16**	**BauGB**
GIIO	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Gewässer II. Ordnung		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25**	**BauGB**
B	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Biotop (Soll)		
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25	BauGB
	Erhalten: ● 12 Bäume mit Nummer der Baumliste		
⁙	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Erhalten: ●		
Sonstige Planzeichen			
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		**§ 9 Abs. 1 Nr. 10**	**BauGB**
⋀⋀⋀	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
▪ ▪ ▪	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1	BauGB
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18	§ 9 Abs. 7	BauGB

III. Darstellungen ohne Normcharakter

11/1	Flurstücksbezeichnung	o—o	Flurstücksgrenzen
×—×	Zäune	━━	Flurgrenze
0.2	Höhenangaben über NHN	— — —	30 m Waldabstandsgrenze
⊗ 1	zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste		Böschung
Lö	Löschwasserentnahmestelle	10.00	Vermaßung in Meter

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

14	Flurstücksbezeichnung	o—o	Flurstücksgrenze
0.2	Höhenangaben über NHN		
×—×	Zäune		Böschung
▭	angrenzende öffentliche Straßen		

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

(1)
Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2)
Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1. bis 4. BauNVO nur:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
  Einschränkung für die Zulässigkeit von Tankstellen i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
  Tankstellen sind nur zulässig, wenn diese der Versorgung der betriebsgebundenen Fahrzeuge dienen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(3)
Ausnahmsweise zulässig sind:

- gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  Die Zulässigkeit einer betriebsbezogenen Wohnung ist im Einzelfall zu prüfen und darf nicht zu einer Einschränkung der im Plangebiet ansässigen Nutzungen führen.
- eine kleinteilige Einzelhandelseinrichtung und ein Imbiss, sofern diese der Pausenversorgung der im Plangebiet ansässigen Betriebe dienen.
- die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

(4)
Nicht zulässig sind:

- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNO,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Ölmühlen,
- Biogasanlagen,
- Windenergieanlagen,
- freistehende Photovoltaikanlagen sowie
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

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

(1)
Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist nicht zulässig.

(2)
Höhe der baulichen Anlagen
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Gebäudehöhe von 11,00 m über NHN als Höchstmaß darf ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO punktuell durch bauliche Anlagen, die entsprechend den betrieblichen Anforderungen erforderlich sind, bis zu einer Höhe von maximal 20 m über NHN überschritten werden. Hierzu zählen u. a. Schornsteine sowie Kran-, Aufzugs- und Lüftungsanlagen.

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

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

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung und Bepflanzung unzulässig.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Ausfahrtsbereich an der südlichen Grenze des Plangebietes darf ausschließlich zweckgebunden für den Rettungsdienst bei Notfalleinsätzen genutzt werden.

6. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1)
Auf den gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** gekennzeichneten Flächen ist eine Begrünung mit artenreichem Zierrasen der Regel- Saatgutmischung Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzunehmen. Die südlich des Wiesenweges gelegene öffentliche Grünfläche ist mit Rasen sowie Stauden- und Strauchpflanzungen zu begrünen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Gestaltung einzubeziehen. Das Aufstellen von Mobiliar und Informationstafeln ist zulässig.

(2)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Extensivwiese** ausgewiesene Fläche ist mit Landschaftsrasen der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 – Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern- zu begrünen. Das Aufstellen von Sitzmobiliar und weiteren funktional notwendigen Anlagen (Papierkörbe) in der Grünfläche ist zulässig. Der Gehölzbestand in der Grünfläche und des angrenzenden Biotops ist zu erhalten und Beeinträchtigungen sowie Schädigungen auszuschließen.

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

(1)
Das gesetzlich geschützte Kleingewässer des Plangebietes ist vor bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, wie Grundwasserabsenkungen, stofflichen Gefährdungen von Boden, Wasser und Grundwasser sowie vor Inanspruchnahmen durch den Baustellenbetrieb und -anlagen zu schützen. Das Biotop und die uferbegleitenden Gehölze sowie ein Pufferbereich, der der geplanten Extensivwiese entspricht, ist im Zuge der Bauausführung mit einem feststehenden Bauzaun zu sichern. Auch Bodenauffüllungen als Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind in diesen Flächen nicht zulässig.

(2)
Das Weidengehölz im Uferbereich des gesetzlich geschützten Biotops ist als landschaftstypische Struktur und als Nist- und Brutplatz für geschützte Tiere zu erhalten. Landschaftspflegerische Maßnahmen zum Schutz des Kleingewässers und zum Erhalt und zur Verjüngung der Weidengehölze sind zulässig.

(3)
Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist vor jeglichen Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen.

(4)
In der zum Erhalt festgesetzten Gehölzfläche ist der Baumbestand vor Schädigungen und Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen zu schützen. Im Zuge der Bauausführung sind die Gehölzflächen mittels eines feststehenden Bauzaunes von den Baustellenbereichen abzugrenzen. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit der Bäume sind baumpflegerische Maßnahmen einzufordern.

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

(1)
In der Planstraße sind gemäß der Planzeichnung zum Straßenquerschnitt einseitig im Abstand von 8,00 m Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. unter Berücksichtigung der Zufahrten um max. 2 m verschoben werden. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Entlang der Planstraße sind Bäume derselben Art zu pflanzen.

(2)
Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.

(3)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünanlagen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Das Aufstellen von Sitzmobiliar und weiteren funktional notwendigen Anlagen (Papierkörbe, Fahrradständer) in den Grünflächen ist zulässig.

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

(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

(2)
Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

10. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)
Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN (BHW-Außenküste) sicherzustellen.

(2)
Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(3)
Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Fassaden und Dächer

(1)
Für die Oberflächen der Fassaden und Dächer dürfen nur reflektionsfreie Materialien verwendet werden.
Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind nur unauffällige Farben in Grau-, Blau- oder Grüntönen zu verwenden. Davon ausgenommen sind Glasflächen.

(2)
Bei Bauwerken mit Wänden über 10 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von maximal 8 m bei Büro- und Sozialgebäuden sowie maximal 12 m bei Betriebsgebäuden vorzusehen.

1.2 Werbeanlagen

(1)
Zulässig sind nur

- ein Werbeaufsteller an der Einfahrt Wiesenweg in die Planstraße mit einer Ansichtsfläche von maximal 4 m² und
- Werbeanlagen auf der Außenwand der Gebäude bis Traufunterkante.

(2)
Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.
Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sowie beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m sowie Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 und 2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen (§ 11 Abs. 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 Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)
Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen (**VM 1**). Gerodete Gehölze dürfen nicht zwischengelagert werden und sind innerhalb von 5 Tagen abzufahren.

(3)
Nach Nutzungsaufgabe sind die Freiflächen regelmäßig zu mähen (14-tägig) und bis zum Baubeginn offenzuhalten. Die erste Mahd ist ab März zulässig. Das Mähgut ist umgehend zu entfernen. Im Überschneidungsbereich des Plangebietes mit potenziellen Feldlerchenhabitaten (siehe AFB) sind im Abstand von 10 m Holzpflöcke in den Boden einzuschlagen, die mindestens 2 m aus dem Erdboden herausragen. An der Spitze der Pflöcke ist jeweils ein 3 m langes Flatterband zu befestigen.
Alternativ ist die Fläche bis zur Erschließung/Bebauung regelmäßig zu grubbern und damit im Zustand einer Schwarzbrache zu halten (**VM 2**).

(4)
Das Einwandern von Amphibien, Zauneidechsen und anderen Kleintieren in das Plangebiet ist während der Erschließung- und Baumaßnahmen durch mobile Schutzzäune zu verhindern.
Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, sind keine offenen Schächte anzulegen, sondern das Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und in naturnah gestaltete Rückhaltebecken oder Sickergruben abzuleiten. Alternativ hat eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen gemäß den Beschreibungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu erfolgen (**VM 3**).

(5)
Die Gewässerrandbereiche (Graben, Soll) sind im Abstand von mindestens 5 m von Bebauungen und anderen Nutzungen freizuhalten (**VM 4**).

(6)
Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (**VM 5**).

(7)
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neubauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) genutzt wird. Zudem sind nur Fenster mit getestetem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden und es ist ein getesteter und als hoch wirksam bewerteter Kollisionsschutz zu verwenden (**VM 6**).

(8)
Als Ersatzhabitat für Amphibien, Fledermäuse und Vogelarten, insbesondere Feldlerche, Wiesenpieper, Greifvögel und Weißstorch, ist in Grünlandflächen des nahen Umfeldes ein mindestens 300 m² großes Kleingewässer mit einer umgebenden 30 m breiten Pufferzone anzulegen. Der Abstand zu Vertikalstrukturen hat ca. 120 m zu betragen.
Das Kleingewässer hat zu 70 % einen besonnten Flachwasserbereich aufzuweisen. Eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes ist zu gewährleisten und im Voraus zu prüfen. Ggf. können geeignete Materialien zur Abdichtung verwendet werden. Gehölzanpflanzungen am Uferrand und in der Pufferzone sind nicht zulässig. Die Pufferzone ist durch eine extensive Mahd offenzuhalten. Die Mahd ist ab August auszuführen (**CEF**).

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB)

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung (Planstraße, Medien und öffentliches Grün) sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).

(2)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer.
Die Kompensationsmaßnahmen sind in dem für die einzelnen Gewerbegrundstücke ermittelten Umfang durch die Grundstückseigentümer auszuführen. (§ 8a Abs. 1 - 4 BNatSchG).

(3)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzlicher Biotopschutz
Bei dem gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich schützten Biotop handelt es sich um ein stehendes Kleingewässer mit Ufervegetationen (GIS-Code: 0309-432B5134). Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

(1)
Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)
Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, 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 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV 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.
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Trinkwasserschutz/Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers

(1)
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

(2)
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und nach Vorreinigung in den östlich an das Plangebiet grenzenden Vorfluter einzuleiten.
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und privaten Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Gewerbegrundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

3. Belange der Forst

Nördlich des Plangebietes schließen sich auf den Flurstücken 10/23 und 10/24 in der Flur 1 Gemarkung Trassenheide Waldflächen an.
Der gemäß § 20 LWaldG einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zum Wald wurde durch eine 30 m – Waldabstandslinie nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m sind keine baulichen Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können für die in § 2 Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V aufgeführten baulichen Anlagen zugelassen werden.

4. Artenlisten für zu pflanzende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus-Hybride `Regal`	Resista-Ulme `Regal`

5. Baumbestand des Plangebietes, Fällungen und Kompensationserfordernisse

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammum-fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1	Pappel	Populus spec.	10	141	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
2	Sand-Birke	Betula pendula	7	94	Fällung	Baumschutzkomp.erlass	1 Baum
3	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	6	75	Erhalt	Baumschutzkomp.erlass	
4	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	11	94	Erhalt	Baumschutzkomp.erlass	
5	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	63	Erhalt	Baumschutzkomp.erlass	
6	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Erhalt	Baumschutzkomp.erlass	
7	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Erhalt	Baumschutzkomp.erlass	
8	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Fällung	Baumschutzkomp.erlass	1 Baum
9	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Fällung	Baumschutzkomp.erlass	1 Baum
10	Birne	Pyrus communis	5	94	Erhalt		
11	Ulme	Ulmus spec.	12	94_94_94_94	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
12	Ulme	Ulmus spec.	9	157	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
13	Ulme	Ulmus spec.	6	94	Erhalt	Baumschutzkomp.erlass	
14	Ulme	Ulmus spec.	10	173	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
15	Ulme	Ulmus spec.	6	94_94	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
Ersatzpflanzungen							**4 Bäume**

6. Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.
Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, bedürfen diese einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

7. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).

8. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord" in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide vom .... und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald der Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide hat am 16.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 21.09.2022 erfolgt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

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

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis zum 04.12.2023 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 den Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am 18.10.2023 - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link *Bekanntmachungen*, *Gemeinde Trassenheide* eingestellt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die vom Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide hat die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 den Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am .... - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link *Bekanntmachungen*, *Gemeinde Trassenheide* eingestellt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Die vom Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
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 .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide hat die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Der Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" wurde am .... von der Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide vom .... gebilligt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... Az.. .... mit .... erteilt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die .... wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

15.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB 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 Amtsblatt „Der Usedomer Norden" am .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 07.2019 (GVOBl. M-V, S. 467), GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020 - 9, hingewiesen worden.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link *Bekanntmachungen, Gemeinde Trassenheide* sowie die Satzungsfassung unter dem Link *Ortsrecht, Gemeinde Trassenheide* eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

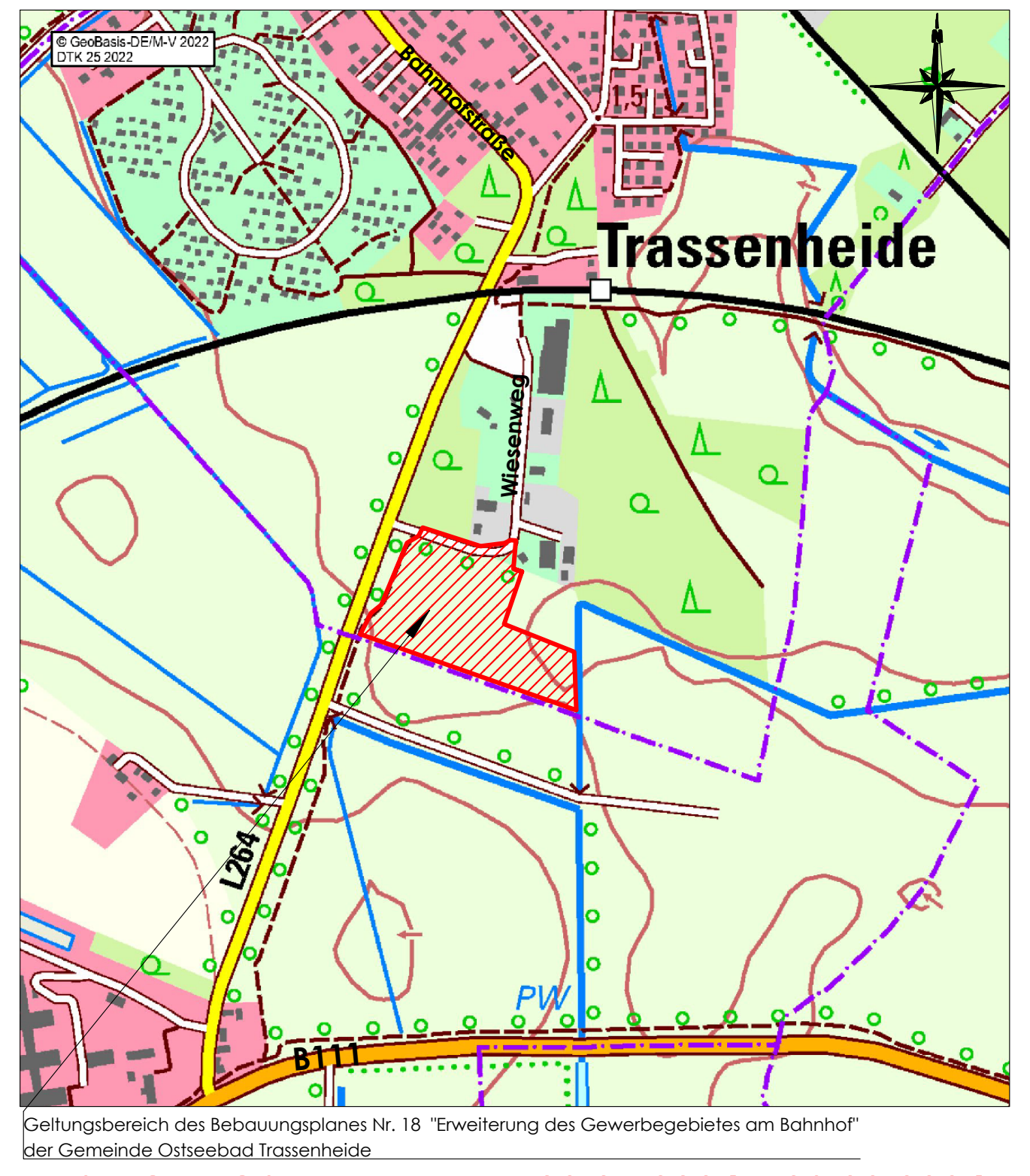
Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Gemeinde	Ostseebad Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	1
Flurstück	10/20 teilweise, 10/30 teilweise, 11/1, 12/1und 13 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof" der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 08.07.2024 – 09.08.2024

				Maßstab:
Vorentwurfsfassung	07-2023	Hogh	Langhoff	1 : 1000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
über den Bebauungsplan Nr. 18
"Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026
info@upeg-trassenheide.de

Projekt Nr.: 22-11

H/B = 695 / 1535 (1.07m²)
Allplan 2023