Satzung der Gemeinde Seebad Trassenheide über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Ferienhausgebiet 'BIRKENHAIN'

für die Flurstücke 144/323 und 144/254, Flur 2, Gemarkung Trassenheide

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 20201 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15 Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) sowie nach § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Trassenheide vom.................... folgende Satzung über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Ferienhausgebiet "Birkenhain", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

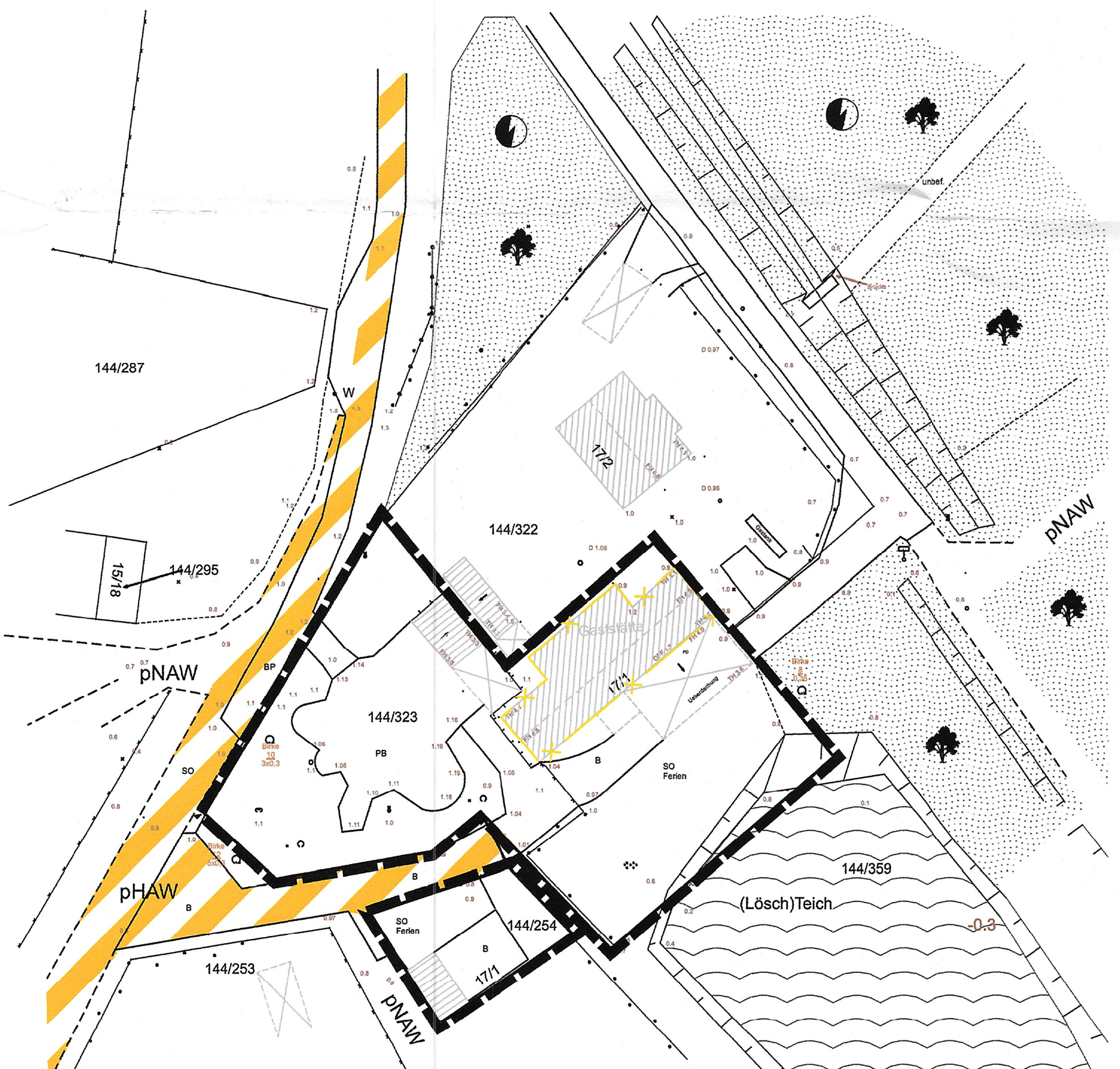
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für die 3. Änderung des einfachen B-Planes Nr. 9

M 1 : 500

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne

Gemarkung Trassenheide, Flur 2



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze Sockelhöhe über Oberkante Gelände Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Obergrenze
Grundfläche - Ferienhaus (FH) - Terrassenfläche je FH - Pkw-Stellplatz je FH - Carport je FH - Carport mit Nebengelass je FH - Nebengebäude je FH - Lager- und Verwaltungsgebäude als Obergrenze	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen siehe Text (Teil B), II. Punkt 1. 2.

Block 17, Flurstücke 144/323 und 144/254

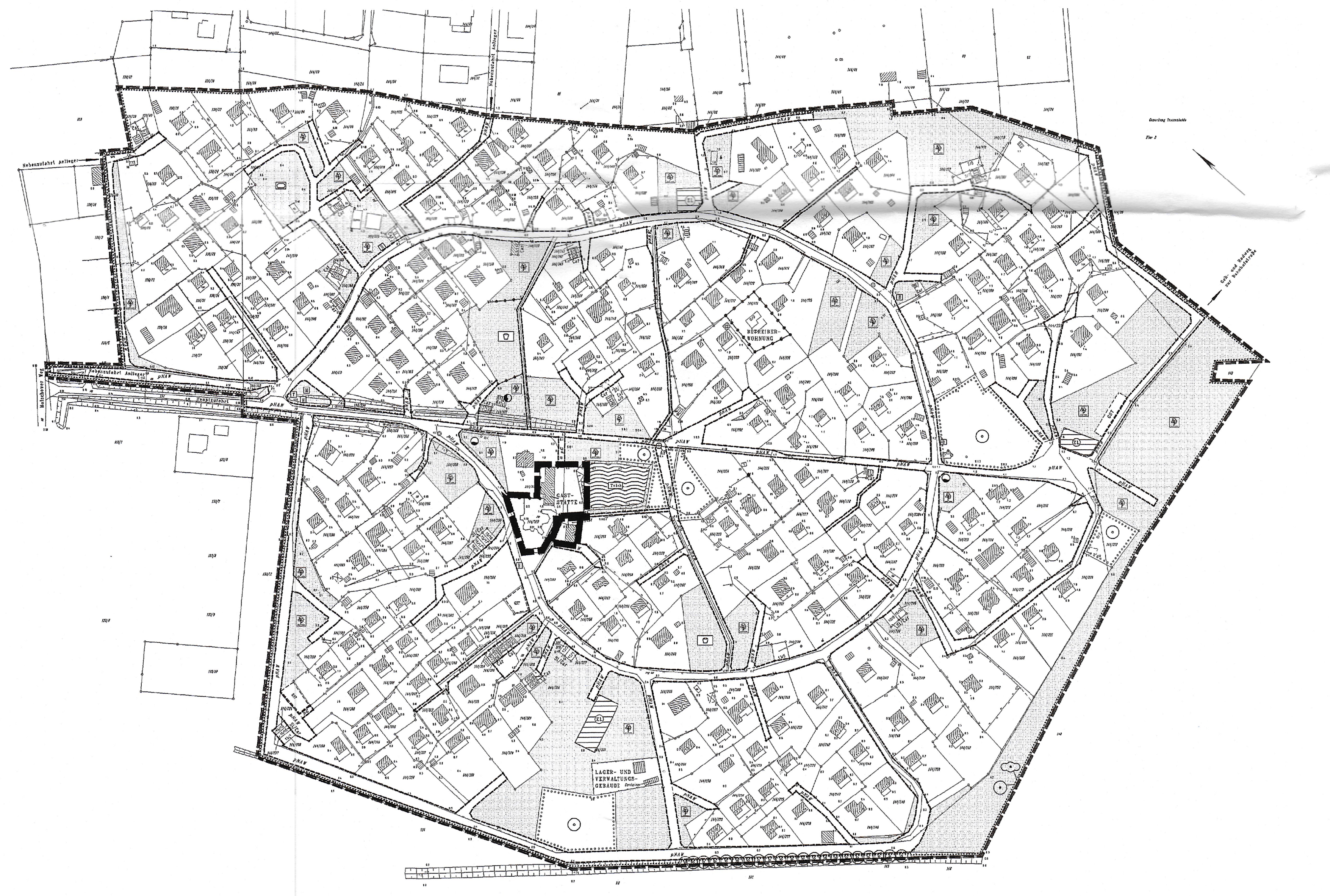
SO Ferien	I SH über OK G 0,30 m TH über OK FF 3,50 m
GR FH 70 m^2 GR Terrassenfläche 25 m^2 GR Pkw-Stellplatz 20 m^2 GR Carport 20 m^2 GR Carport mit Nebengelass 25 m^2 GR Nebengebäude 15 m^2	/
o △E	/

nachrichtlich

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für die rechtskräftige 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9

M 1 : 2.000



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze Sockelhöhe über Oberkante Gelände Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden als Obergrenze
Grundfläche • Ferienhaus (FH) • Terrassenfläche je FH • Pkw- Stellplatz je FH • Carport je FH • Carport mit Nebengelass je FH • Nebengebäude je FH • Lager- und Verwaltungsgebäude • Gaststätte als Obergrenze	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen siehe Text (Teil B), II. Punkt 2

NUTZUNGSSCHABLONEN

gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Zusätze und Änderungen gemäß der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 sind durch Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

Ferienhäuser der Blöcke 1 bis 17 einschl. Betreiberwohnung- Block 6, Flurstück 144/171

SO Ferien	I *SH über OK G 0,30 m* *TH über OK FF 3,50 m*
GR je FH 70 m^2 ***GR Betreiberwohnung 80 m^2*** GR Terrassenfläche je FH 25 m^2 GR Pkw- Stellplatz je FH 20 m^2 GR Carport je FH 20 m^2 GR Carport mit Nebengelass je FH 25 m^2 *GR Nebengebäude je FH 15 m^2*	/
o △E	/

Gaststätte - Block 17, Flurstücke 144/323 und 144/254

SO Ferien Gaststätte	I *SH über OK G 0,30 m* *TH über OK FF 4,00 m*
GR Gaststätte 200 m^2 **GR Terrassenflächen 170 m^2** ***GR Pkw- Stellplätze 80 m^2***	/
o	/

Lager- und Verwaltungsgebäude, Flurstück 144/331

SO Ferien Lager- und Verwaltungsgebäude	I *SH über OK G 0,30 m* *TH über OK FF 4,00 m*
GR 100 m^2	/
o	/

NACHRICHTLICH NUTZUNGSSCHABLONEN

gemäß rechtskräftigem einfachen Bebauungsplan Nr. 9

SO Ferien	I TH über OKG 3,00 m
GR je FH 70 m^2 GR Terrassenfläche je FH 25 m^2 GR Stellplatz je FH 20 m^2 GR Carport je FH 20 m^2 GR Carport mit Nebengelass je FH 25 m^2	/
o △E	/

SO Ferien Mehrzweckgebäude 1	I TH über OKG 3,00 m
GR MZG 200 m^2 GR Terrassenflächen 170 m^2	/
o	/

SO Ferien Mehrzweckgebäude 2	I TH über OKG 3,00 m
GR MZG 100 m^2	/
o	/

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO FERIEN	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10 (4)	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
△E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
◩	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		
Versorgungsflächen		**§ 9 (1) 12**	**BauGB**
◐	Trafostation		
Grünflächen		**§ 9 (1) 15**	**BauGB**
▒	Grünflächen Zweckbestimmung: ♣ parkartige Anlage		
Wasserflächen		**§ 9 (1) 16**	**BauGB**
≋	Wasserfläche mit Zweckbestimmung Tecih		
sonstige Planzeichen			
⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauBG
▬ ▬	Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans		

II. Darstellungen ohne Normcharakter

SH über OK G	Sockelhöhe über Oberkante Gelände
TH über OK FF	Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden aks Höchstmaß
pHAW	private befahrbare Hauptanliegerwege (bis 40 Mp Belastung)
pNAW	private befahrbare Nebenanliegerwege (bis 5 Mp Belastung)
144/322	Flustücksnummer
——	vorhandene Flustücksgrenzen
17/2	Hausnummer
·	Höhenangaben über HN
▥	vorhandene Ferienhäuser
▨	vorhandene Nebengebäude (Carports, Carports mit Nebengelass, Nebengelass zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten)
⊓	Böschung
✕ —	zu beseitigende bauliche Anlage oder Bauteil
9,00 m	Bemaßung (Meter)

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftiger 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des einfaches B-Plans Nr. 9 für den Geltungsbereich der 3. Änderung des einfachen B-Planes Nr. 9 sind in ***Fettdruck und Kursiv*** hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
- ***201*** Ferienhäuser
- Stellplätze für PKW
- Carports
- Carports in Verbindung mit Nebengelassen
- Nebengebäude zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- ein Lager- und Verwaltungsgebäude
- Spielplatzflächen
- Besucherstellplätze

Für die Außenterrassen der Ferienhäuser wird eine Überdachung und ein maximal zweiseitiger seitlicher Windschutz zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig ist:
- eine Betreiberwohnung auf dem Flurstück 144/171

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

Grundflächen
Bei der Errichtung von Wintergärten ist die Grundfläche der Wintergärten auf die maximal zulässige Grundfläche des Fereinhauses von 70 m^2 anzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Bei Neubauvorhaben sind die Abstandsflächen gemäß § 6 (5) LBauO M-V mit einer Tiefe von 0,5 H, jedoch nicht weniger als 3 m zu bemessen.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind im Plangebiet unzulässig.
Je Ferienhaus wird jeweils nur ein Stellplatz für PKW oder ein Carport bzw. ein Stellplatz für PKW oder ein Carport mit Nebengelass zugelassen.
Die Anlage von Carports hat entweder durch Abschleppen des Hauptdaches oder als Einzelbauwerk aus Holz zu erfolgen.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kleintierhaltung werden nicht zugelassen.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Anlage von Baulichkeiten, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden als Ausnahme zugelassen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter heimischer, wildlebender Tierarten (BNatSchG § 10 (2) Nr. 10) entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Falls Vorkommen entsprechender Tierarten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Im besiedelten, ländlichen Raum muss besonders auf Vorkommen von Fledermäusen, Schleiereulen, Mehlschwalben, Mauerseglern und Hornissen geachtet werden.
- Bauliche Erweiterungen sind so zu planen, dass der Eingriff in den vorhandenen Baum- und Strauchbestand minimiert wird. Die baulichen Erweiterungen haben sich in erster Linie auf die baumfreien Flächen zu richten (Variantenvergleich). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss im Einzelfall geprüft werden, ob durch die bauliche Erweiterung der schützenswerte Baumbestand erheblich beeinträchtigt wird. Ist die der Fall, ist die Grundfläche zu reduzieren.

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

- Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den Grünflächen außerhalb der Grundstücke untersagt und sollte auf den Fereingrundstücken vermieden werden.
- Für Neuanpflanzungen auf den Grünflächen außerhalb der Fereingrundstücke und ev. Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Pflanzen der Gehölzliste in den Pflanzgrößen Bäume 14-16, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden.
- Vorschlagliste der Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwaz-Erle	-	Alnus glutinosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Sand-Birke	-	Betula pendula
Silber-Weide	-	Salix alba
Winter-Linde	-	Tilia corodata

Kleinkronige Bäume und Heister

Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwed. Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

8. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässsern (§ 9 (1) 25b BauGB)

- Die nicht für die Rodung freigegebenen Gehölze sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
Veränderungen des Charakters der Pflanzungen sind durch Neupflanzungen der gleichen Art auszugleichen.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m^2 je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

10. Bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Anlage von Kellergeschossen ist nicht zulässig.
Bei Ausbau des Dachgeschosses ist ein Aufenthaltsraum für Menschen vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

1. 1. Fassade (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind weißer Putz, weiß abgetönte helle Putzflächen, Klinker- und Holzfassaden sowie Glaskonstruktionen.
Nicht zulässig sind Fassaden aus Plastklinker.

1. 2. Dachform/Dachneigung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Als Dachform der baulichen Amlagen werden Pultdächer und Satteldächer bis 49° sowie Zeltdächer als Teildachflächen zugelassen. Dachneigungen bis 59° sind nur für Finnhütten zulässig.
Gauben sind mittig zur Trauflänge anzuordnen. Die Summe der Gaubenbreite darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen.
Für Carports und Nebengebäude sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

1. 3. Dacheindeckung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind Hartbedachungen mit Ziegel, Dachsteinen und Pappe.
Die Hartbedachungen haben den Vorschriften der DIN 4102 Teil 4 Punkt 7.5 und Teil 7 zu entsprechen.
Die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V sind einzuhalten.
Terrassenüberdachungen dürfen aus Glas, Acryl oder der Dachdeckung des Hauptdaches entsprechend ausgeführt werden.
Bei Wintergärten werden Glaskonstruktionen zugelassen.
Für bestehende bauliche Anlagen mit weicher Bedachung gilt betreffs der Dacheindeckung Bestandsschutz.

1. 4. Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Die Größe der Hinweisschilder darf je Ferienhausgrundstück 0,25 m^2 nicht überschreiten. Für die zentrale Hinweistafel am Eingang zum Plangebiet wird eine Fläche von max. 3 m^2 zugelassen.

1. 5. Antennen/Satellitenanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Neben der bestehenden zentralen Antennenanlage ist die Anlage separater Antennnen- und Satellitenanlagen zulässig.
Die Antennen- und Satellitenanlagen sind nur auf den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.
Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die äußere Einfreidung des Plngebietes hat durch einen Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m zu erfolgen.
Die Einfriedungen innerhalb des Plangebietes dürfen durch Hecken bis max. 2,00 m Höhe, Feldsteinmauern, Holzzäune oder Holzpalisaden bis max. 0,80 m Höhe erfolgen. Eisenzäune und Maschendrahtzäune sind als innere Einfriedung unzulässig.

3. Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass sie von den Hauptanliegerwegen aus nicht sichtbar sind. Standflächen an Hauptanliegerwegen sind einzugrünen oder einzuhausen.
Die Sammelbehälter für Glas und Papier sind ausschließlich auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche am Eingang zum Plangebiet zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 7. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 € geahndet werden.

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauBG

- Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (Versickerungsschächte, -mulden, -leitungen)
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
- Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.
- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten Baumfällungen festgelegt:
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 einheimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm inkl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm inkl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31-50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm inkl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.
  - Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51-65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm inkl. 3-jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.

IV. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

VM1 Bauzeitenregelung - Gehölzrodungen
Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum 1. Oktober bis 1. März) durchgeführt, um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen abzufahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Unter Berücksichtigung des Vorkommens von Amphibien ist eine ggf. notwendige Stubbenrodung (Wurzelstockrodung) erst während der Aktivitätsphase dieser Arten, ab Mai, durchzuführen.

VM2 Amphibienschutzzaun
Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien wird im Vorfeld des Gebäudeabbruchs ein mobile Schutzzaun um das Gebäude bzw. Baufeld errichtet. Innerhalb des abgegrenzten Bereiches wird durch einen Sachverständigen (ökologische Baubegleitung) geprüft ob sich Kleintiere innerhalb des Schutzbereichs befinden. Amphibien werden aus dem Schutzbereich geborgen. Der Schutzzaun ist auch im Rahmen einer Neubebauung vorzusehen. Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt.

VM3 Besiedlungsausschluss im Vorfeld des Gebäudeabbruchs
Der Gebäudeabbruch erfolgt nach einer Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen (ökologische Baubegleitung) und bei Ausschluss des aktuellen Vorkommens gebäudebesiedelnder Arten (Vögel- und Fledermäuse). Um eine aktuelle Fledermausbesiedlung ausschließen zu können, wird empfohlen den Abbruch während der Aktivitätszeit von Fledermäusen einzuplanen, d. h. im Zeitraum April bis einschließlich Oktober. Nur dann ist durch einen Sachverständigen eine Ein-/ Ausflugkontrolle möglich und / oder die Öffnung von Dachkästen und Entfernung von Dämmmaterialien zur Überprüfung auf einen Fledermausbesatz. Die Schaffung von Baufreiheit (Gehölzrodungen) ist allerdings nur im Zeitraum Oktober bis März möglich und muss somit im Vorfeld erfolgen.

VM4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Intensive Lichtemissionen können sich nicht nur negativ auf Insekten auswirken, sondern auch bei Fledermäusen zur Beeinträchtigung der Nutzung von Jagdhabitaten (z. B. angrenzendes Gewässer) führen, weshalb Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Emissionen der Außenbeleuchtung der Neubauten und Wegebeleuchtungen werden daher auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Licht- quellen verwendet. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

VM5 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben werden vermieden indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

Oktober	***- Amphibienschutzzaun aufstellen***
November-März	***- Gehölzrodungen***
April	***- Besiedlungskontrolle und Abbruchbeginn***
Mai	***- Stubbenrodung***

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS)

FCS1 Ersatzlebensstätte für Fledermäuse
Wird bei einer Besiedlungskontrolle ein Fledermausbesatz oder eine Gebäudenutzung festge- stellt, so ist im Zuge der Neubebauung und in Abstimmung mit einem Sachverständigen eine geeignete Ersatzlebensstätte anzulegen. Dies können z. B. Einbaukästen, Fassadenkästen oder eine Fledermaus-Wandverschalung sein.

FCS2 Ersatzlebensstätte für Nischenbrüter
Wird bei einer Besiedlungskontrolle im Zuge der ökologischen Baubegleitung ein Lebensstätte von Nischen-/ Halbhöhlenbrütern festgestellt, so ist im Zuge der Neubebauung und in Ab- stimmung mit einem Sachverständigen eine geeignete Ersatzlebensstätte anzulegen, z. B. ein geeigneter Halbhöhlenbrüterkasten.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung und zeitlichen Bindung der Kompensationsmaßnahme

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.
Die Kompensationsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Zeitliche Bindung der Kompensationsmaßnahmen
Die Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.06.2005 abzuschließen.

HINWEISE

Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der mittleren Geländehöhe vor Baubeginn und der Oberkante Fertigfußboden.

Definition der Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (FH) bezeichnet den zulässigen Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Belange der Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1988, S. 12 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 Baumaßnahme vermeiden. (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V)

Belange des Immissionsschutzes
Hinsichtlich des Schutzes vor Geräuschimmissionen erfolgt die Festsetzung nicht zu überschreitender Lärmimmissionswerte am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Sie betragen:	51 dB (A) am Tag	(06.00 Uhr - 22.00 Uhr)
	41 dB (A) in der Nacht	(22.00 Uhr - 06.00 Uhr)

Belange des Hochwasserschutzes
Es muss gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V" mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,40 m über HN gerechnet werden. Eine Überflutungsgefährdung in Folge von Schwachstellen im komplexen Hochwasserschutzsystem ist nicht auszuschließen.

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

Folgende Schutzmaßnahmen werden gefordert:
- Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste)
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN (ca. HW100 Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und / oder Verzicht auf Unterkellerung).
- Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber BHW von 2,90 m NHN herzustellen.

Belange des Munitionsbergungsdienstes
Nach den im Landesamt für Katastrophenschutz M-V vorliegenden Erkenntnissen, ist das Plangebiet als ein durch Kampfmittel gefährdeter Bereiche bekannt.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit der entsprechenden 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 Fundestelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Um erforderliche Sondierarbeiten durchführen zu können, ist ca. vier Wochen vor Baubeginn der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

für die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Seebad Trassenheide vom 27.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt 'Der Usedomer Norden' am 26.10.2022 erfolgt. Ergänzend wurde im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Aufstellung eingestellt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Seebad Trassenheide(Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

3.
Die Gemeindevertretung Seebad Trassenheide hat am 22.02.2023 den Entwurf der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

4.
Der Entwurf der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 30.03.2023 bis 04.05.2023 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 08:30 - 12:00 Uhr	und
Montag und Mittwoch	von 13:30 - 15:00 Uhr	und
Dienstag	von 13:30 - 16:00 Uhr	und
Donnerstag	von 13:30 - 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 die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt 'Der Usedomer Norden' am 22.03.2023 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. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

5.
Die von der Aufstellung der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 29.03.23 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

6.
Der katastermäßige Bestand am 26.10.23 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 26.10.23

Dipl.-Ing. (FH) Sven Anders

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

7.
Die Gemeindevertretung Seebad Trassenheide hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 02.11.23 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

8.
Die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 02.11.23 von der Gemeindevertretung Seebad Trassenheide als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Seebad Trassenheide vom 02.11.23 gebilligt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

9.
Die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 25. JAN. 2024

(Der Bürgermeister)

10.
Die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung 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 Bekanntmachungen im Amtsblatt 'Der Usedomer Norden' am 20.03.24 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauBG) 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) 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 *Gemeinde Trassenheide, Bebauungspläne* eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar.

Die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 ist mit Ablauf des 20.03.24 in Kraft getreten.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 21. MRZ. 2024

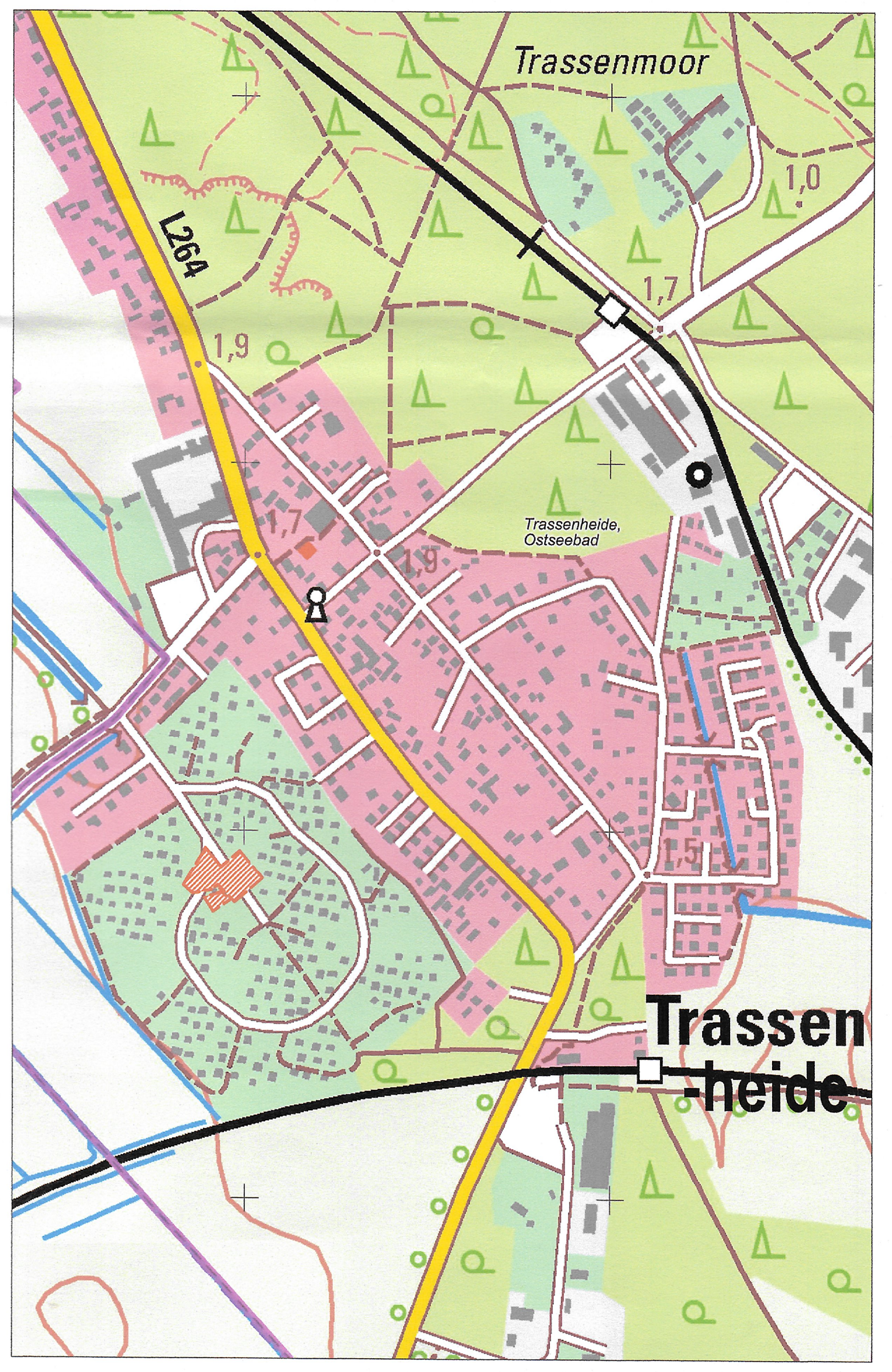
(Der Bürgermeister)

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	144/254 und 144/323

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 7 500

Geltungsbereich für die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 im Seebad Trassenheide



GEMEINDE TRASSENHEIDE
Amt Usedom - Nord

Satzung über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 9 für das **Ferienhausgebiet 'BIRKENHAIN'**

Ariane Adelsberger M.A. (architecture)
Am Yachthafen 3, 17449 Peenemünde
Tel.: 0175 – 26 35 527
E-Mail: arianeadelsberger@googlemail.com

Datum:	Massstab:	Blattgröße:	SATZUNGSFASSUNG
September 2023	1:500 sowie 1:2000	950 x 841	