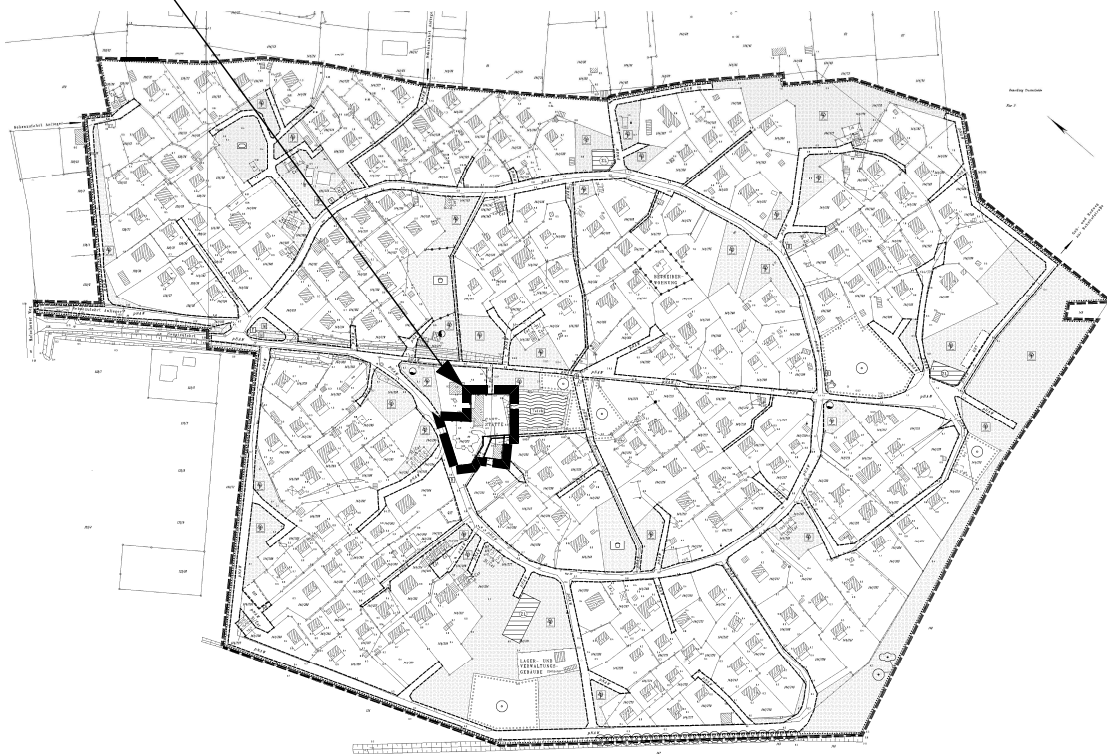


GEMEINDE TRASSENHEIDE

AMT USEDOM NORD

3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Ferienhausgebiet 'BIRKENHAIN'



BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung - September 2023

3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Ferienhausgebiet ‚Birkenhain‘ der Gemeinde Trassenheide

Gemeinde Trassenheide
Der Bürgermeister
Bürgermeistersprechzimmer im ‚Haus des Gastes‘
Strandstraße 36, 17449 Trassenheide

c/o Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Auftragnehmerin städtebaulicher Leistungen



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

INHALT

A	Anlass und Ziel der Planaufstellung	Seite 04
B	Geltungsbereich	Seite 05
C	rechtliche Grundlagen	Seite 06
D	Aufstellungsverfahren	Seite 07
E	Bestandssituation	Seite 08
F	Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	Seite 08
	_Übergeordnete Planungen	Seite 08
	_Flächennutzungsplan	Seite 09
G	Belange der Bodendenkmalpflege	Seite 09
H	städtebauliches Konzept und Festsetzungen	Seite 10
	_Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 10
I	Erschließung	Seite 11
	_ ruhender Verkehr	Seite 11
	_ Regelungen zu Trink- und Brauchwasser	Seite 11
	_ Regenwasser	Seite 11
	_ Elektroversorgung	Seite 12
K	Hochwasserschutz	Seite 12
L	Löschwasser	Seite 12
M	Flächenbilanz	Seite 13

ANLAGE: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

A Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplan Nr. 9 für das Ferienhausgebiet ‚Birkenhain‘ der Gemeinde Trassenheide ist rechtskräftig.

In dieser Satzung ist der Geltungsbereich als Sondergebiet Ferien mit Zweckbestimmung Gaststätte gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Auf Antrag der Vorhabenträger hat die Gemeindevertretung Trassenheide am 27.09.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.

Der Planungsanlass für die Aufstellung der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 ist die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen zu schaffen für die Umnutzung der Flurstücke, der seit mehreren Jahren nicht mehr betriebenen Gaststätte einschl. Nebengebäuden in dem Ferienhausgebiet Birkenhain.

Die überwiegenden Ferienhäuser im Ferienhausgebiet wurden in den letzten Jahren neu errichtet und/oder Instand gesetzt. Die Gebäude der ehemaligen Gaststätte stellen einen der letzten Schandflecke des Gebietes dar. Seit Jahren findet sich kein Betreiber.

Die Gemeinde unterstützt den Vorhabenträger, da die Änderung der Aufwertung des Gebietes dient.

B Geltungsbereich



Die Änderung der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 besteht aus einer Flächen mit folgenden Flurstücken

- Nutzungsänderung der

Flurstücke 144/323 und 144/254 sowie eine Teilfläche von 144/359
Flur 2
Gemarkung Trassenheide

Fläche: ca. 1.155 m²

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 befindet sich im südwestlichen Teil des Ostseebades und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 193.000 m². Westlich, nördlich und östlich wird das B-Plangebiet überwiegend von gewachsener Wohnbebauung innerhalb eines Siedlungsstandortes umfasst. Südlich wird das Gebiet von Grün- und Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich für die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst zwei mittige Flurstücke des Gesamtgebietes. Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch Ferienhausflurstücke, im Osten durch einen angrenzenden Teich und im Westen durch die Straßen ‚Birkenhainring‘ begrenzt.

C rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.04.2022 I 674

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 20.07.2022 I 1353 (Nr. 28) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Änderung durch Art. 11 G v. 08.10.2022 I 1726 (Nr. 37) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

2.

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21.7.2001, S. 30),

3.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,

4.

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S. 1), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/52/EU (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

- **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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

D Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Ferienhausgebiet ‚Birkenhain‘ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trassenheide am 27.09.2022 gefasst.

Die mit der Aufstellung der 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 verbundene Planungsabsicht befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan – der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 3. Änderung die Grundzüge der Planung, welche mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 verfolgt werden, nicht berühren.

Mit der Planänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

E Bestandssituation

Trassenheide liegt etwas zurückgesetzt am Ufer der Ostsee im Nordosten der Insel Usedom und stellt mit seinen ca. 940 Einwohnern ein eher kleineres Ostseebad dar. Durch das Land Mecklenburg-Vorpommern wurde Trassenheide als Familienfreundliche Gemeinde zertifiziert. Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Diese Entwicklung wurde in den letzten Jahren stetig vorangetrieben, der Funktion für Tourismus und Erholung kommt eine besondere Bedeutung zu.

Die Feriensiedlung Birkenhain entstand bereits 1973 als Wochenendhaus-Siedlung im Südwesten von Trassenheide. Die idyllische Siedlung erfreut sich aufgrund ihrer Einbindung von Natur und Landschaft als beliebter ‚grüner‘ Urlaubsort und bietet somit Potenzial für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste.

Mittlerweile ist ein Großteil der damaligen Ferienhäuser instandgesetzt oder aber abgetragen und neu errichtet. Die ehemalige, zentral gelegene Gastronomie wird seit Jahren nicht mehr betrieben und stellt einen der letzten Makel des Gebietes dar. Aufgrund der verbesserten Infrastruktur des gesamten Ortes, ist der Standort der Gastronomie nicht mehr wirtschaftlich und daher findet sich seit Jahren kein Betreiber.

Die Erschließung erfolgt südwestlich über die Kreisstraße K27 ‚Mölschower Weg‘ und weiter über den Mittelweg.

F Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

_Übergeordnete Planungen

Die, im Rahmen der Planungsanzeige angeforderte, Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt noch nicht vor.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum.

Ein Ausbau von touristischen Betrieben entspricht grundsätzlich dem Programmsatz 3.1.3 (4) RREP VP zu Tourismusräumen. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen

der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Bei der Planung handelt es sich lediglich um eine Nutzungsänderung einer Teilfläche eines bestehenden Tourismusraumes und steht somit in Übereinstimmung mit der RREP VP.

_Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung von 02-2021. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferien gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die Planung im Änderungsbereich wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsabsichten stehen in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanausweisung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung einfachen Bebauungsplanes Nr. 9 hat eine Gesamtfläche von rd. 19 ha. Die Änderungsfläche umfasst rd. 0,12 ha. Damit handelt es sich um eine kleinteilige Fläche. Durch die vorgesehenen Ziele auf der Änderungsfläche werden die städtebaulichen Ziele der Ursprungssatzung nicht berührt.

G 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)

H städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Für das Ferienhausgebiet ‚Birkenhain‘ sind 200 Ferienhäuser festgesetzt. Der Änderungsbereich (ehemalige Gaststätte) wird ebenfalls als Sondergebiet Ferien mit Zweckbestimmung Ferienhaus gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung Gaststätte entfällt.

_Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Planungsziele werden folgende Änderungen 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

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

I

Sockelhöhe über Oberkante Gelände

SH über OK G

0,30 m

Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden TH über OK FF 3,50 m
als Obergrenze

I Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist damit gegeben. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstraße K27 ‚Mölschower Weg‘ und weiter über den Mittelweg.

Aus der 3. vereinfachten Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

_ ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet sind vorhanden und entsprechend ausgewiesen.

_ Regelungen zu Trink- und Brauchwasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung war und ist bereits vorhanden. Aus der 3. vereinfachten Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich des Trink- und Brauchwassers. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

_ Regenwasser

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt getrennt vom Abwasser – das Niederschlagswasser der Dachflächen versickert auf den Grundstücken.

_ Elektroversorgung

Die Elektroversorgung war und ist bereits vorhanden.

K Hochwasserschutz

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Auflagen einzuhalten:

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

Da kurzfristig mit der Errichtung entsprechender Schutzbauwerke im Norden und der Ertüchtigung des Deiches Karlshagen sowie weiterer Binnendeiche noch nicht zu rechnen ist, wird aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes die Festsetzung folgender Schutzmaßnahmen (i.S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16c bzw. Abs. 3 BauGB) 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.

L Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist sicher gestellt. Aus der 3. vereinfachten Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich des Löschwassers. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

Nachtrag: Für das in der Änderung aufgeführte Objekt auf den Flurstücken 144/254 und 144/323 sich die gesetzlichen Voraussetzungen für die Löschwasserversorgung aus Sicht der Feuerwehr erfüllt. Gemäß Punkt 9 (Seiten 23 ff.) des Brandschutzbedarfsplanes der Gemeinde Trassenheide liegt das Objekt in dem vorgegebenen Radius. In den jährlichen Ausbildungsabenden der Feuerwehr Trassenheide wird die Funktionstüchtigkeit der beiden Saugbrunnen an den Hauptanliegerwegen auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Diese kann grundsätzlich bestätigt werden, die vorgegeben zu leistende Wassermenge der beiden Saugbrunnen wird im Regelfall erreicht.

Hinweis:

Mit Schreiben vom 30.06.2023 an Herrn Bode als Verwalter der Eigentümergesellschaft "Ferienhausgebiet Birkehain", hat die Feuerwehr für das Gesamtgebiet eine Empfehlung für den Bau zweier weiterer Löschwasserbrunnen ausgesprochen. Dies daher, da die Voraussetzungen nach § 3 Absatz c des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Trassenheide und der Ferienhaussiedlung "Birkehain" vom 30.11.2005 nicht mehr vollständig gegeben sind. Aus Sicht der Feuerwehr werden zur Sicherstellung der flächendeckenden Löschwasserversorgung in der Feriensiedlung Birkehain noch weitere Saugstellen benötigt. Dies ist insbesondere durch das Verbot der Entnahme von Löschwasser aus den Hydranten des Trinkwassernetzes per Erlass des Wasser- und Abwasserverbandes (Schreiben vom 19.01.2017) sowie dem Neubau der Ringleitung notwendig geworden. Durch die weitläufige Bebauung sowie die teilweise engen Straßen und Wege, werden nicht alle Gebiete durch die bereits bestehenden Saugbrunnen abgedeckt. Des Weiteren kommt hinzu, dass der für den Brandschutz vorgesehene Löschwasserteich für die Feuerwehr nicht mehr nutzbar ist, da dieser verwuchert und verschlammt ist und somit nicht mehr ausreichend Wasser für eine Brandbekämpfung enthält.

M Flächenbilanz

Die 3. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.