

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

## I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverhältnis nach § 6 LBAVO M-V auslösen, zugelassen. Dies gilt nicht für Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

## I.3) Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### I.3.1) Passiver Schallschutz

Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen müssen das folgende gesamte Schalldämm-Maß von R<sub>w,ges</sub> aufweisen:

- Baufeld 1 R<sub>w,ges</sub> = 36 dB
- Baufeld 2 R<sub>w,ges</sub> = 39 dB
- Baufeld 3 R<sub>w,ges</sub> = 39 dB

Für Bettenräumen von Krankenanstalten und Sanatorien gelten 5 dB höhere Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß. Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden. I.3.2) Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

## I.4) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**M1: (CEF-Maßnahme Reptilien):** Auf einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> sind 2 *Eidechsenburgen* der Marke Orthab (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH), oder gleichwertig, als Habitalelemente einzubauen. Die umgebende Fläche muss auf je 100 m<sup>2</sup> (gesamt 200 m<sup>2</sup>) grabfähigen Böden in einer Stärke von bis zu 15 cm aufweisen. Die Habitalelemente bestehen aus einer Palette mit Seitenwänden und einem Jutesack und sind mit einem Materialgemisch aus einheimischem Stamm- und Wurzelholz mit wenig bzw. ohne Adventivbildung sowie Gesteinsbrocken und Reisig gefüllt. Der Einbau erfolgt bis 90 cm unter Geländeoberfläche. Weiterhin werden auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Feldsteine ca. 100 cm tief in den sandigen Boden eingebaut, nach oben wird ein leichter Hügel (Hü.ÖKG 50 cm bis <100 cm) modelliert. Mindestens zwei große Wurzelstöcke sind als Totholzelemente ebenfalls gut 100 cm tief in den Boden einzubringen und anteilig 50 cm mit sandigem Substrat, gemischt mit kleineren Holzteilen, anzuschütten. Die Fläche ist nach außen als nicht zu kennzeichnen. Dies kann durch Einzäunung oder Verwendung alternativer geeigneter Bauweisen erfolgen. Ein barrierefreier Zugang für Zauneidechsen muss dauerhaft gewährleistet sein. Das neu geschaffene Habitat ist im 3-Jahres-Turnus zu pflegen. Der Pflegegang sollte im Zeitraum von April bis Juni bei Lufttemperaturen über 14 °C ausgeführt werden.

## II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

### II.1) Trinkwasserschutzzone (§ 136 (1) LWaG sowie TGL 24 348 u. 43 850)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altefähr. Es gelten die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgesetzten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen mit erhöhten Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Diesel, Alt- und Heizöl).

### III) Hinweise

#### III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### III.2) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

#### III.3) Fallzeiten gemäß BNatSchG

Baumfall- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### III.4) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Folgende ergänzende CEF-Maßnahme für Reptilien wurde auf dem angrenzenden Flurstück 37/3 vertraglich gesichert: Entlang der Anlagen der Bahn AG wird auf Flurstück 37/3 auf einer Länge von 190 m ein insgesamt 1,50 m breiter Streifen der Zauneidechse als Habitat gewidmet. Auf diesem Streifen wird das Befahren unterbunden. Ergänzend werden in Teilabschnitten von insgesamt ca. 50 m Länge vertikale Elemente angeboten, welche auf jeweils ca. 5 m Länge abwechselnd mit Holz, Stein, Stroh-Rundballen, Totholz- („Benjes“-) Hecke und einem Gemisch aus Schotter, Holz und Betonbruch gefüllt werden. Drahtkörbe, IBC-Container, o.ä. dienen den losen Materialien als Gerüst. Unter den vertikalen Elementen verbleiben dadurch Hohlräume, welche zusätzliche Verstecke anbieten. Die Vertikalstrukturen aus losen Materialien nehmen das Rastermaß der IBC-Container (Grundfläche 0,8 m x 1,2 m, Höhe 1,0 m) auf. Diese Elemente werden in einer Bautiefe von 0,8 m errichtet, optional ist ein Einbau in zwei Schichten bzw. einer Höhe von ca. 2 m zulässig. Die weiteren Elemente können Bautiefen von 1,20 m erzielen; Rundballen, hochkant gelagert, haben eine Tiefe von 1,20 m. Die Höhe beträgt, je nach verwendeter Ballenart, 1,20 m bis 1,80m. Der bis zum Erreichen der maximalen Breite von 1,50 m verbleibende Raum wird nicht verändert, ist jedoch vor Befahren zu schützen. Die im weiteren Verlauf des Streifens verbleibenden Flächen können mit weiteren Habitatstrukturen im Sinne der aufgeführten Maßnahmen ergänzt werden. Sofern dies nicht geplant ist, ist der Streifen als extensive Saumstruktur zu erhalten und vor Benutzung durch den Menschen (Befahren, Begehen) zu schützen. Das neu geschaffene Habitat ist im 3-Jahres-Turnus zu pflegen, um die optimalen, offenen Standortbedingungen zu erhalten. Der Pflegegang sollte im Zeitraum von April bis Juni bei Lufttemperaturen über 14 °C ausgeführt werden.

## III.5) Artenschutz bei der Umsetzung (§ 44 BNatSchG)

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Für die Umsetzung ist zu berücksichtigen:

### A 1 Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Rodungen im Gehölzbestand und Bauarbeiten am Gebäudebestand nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. zulässig. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle möglicher Quartiere durchzuführen.

### A 2 Artenschutzfachliche Kontrollen zum Schutz von Fledermäusen

Der Gebäudebestand hat ein erhöhtes Potenzial für das Vorkommen der Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*). Für die Umsetzung werden daher ergänzende Hinweise gegeben. Umbau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten sollten demnach nur mit ökologischer Baubegleitung erfolgen, evtl. vorgefundene Individuen sind umzulesen und artspezifische Ersatzquartiere zu schaffen.

### A 3 Bauzeitenregelung zum Schutz von Zauneidechsen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bauarbeiten in die Aktivitätszeit der Zauneidechsen zu verlegen, um eine kleinräumige Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen. Hierzu sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.04. bis zum 31.10. bei Lufttemperaturen über 14 °C durchzuführen. Frühestens möglicher Beginn ist nach Abschluss der Vergrämungsmaßnahmen und dem Aufstellen der Schutzzäune (siehe A 4) ab Ende August.

**A 4 Strukturelle Vergrämung und Aufstellen Reptilienschutzzaun**  
 Im Bereich vorgesehener Baumaßnahmen sind Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, um ein Auswandern der Individuen zu erreichen. Hierzu sind nach und nach die Versteckmöglichkeiten zu entfernen und Ruderal- und Rasenflächen zu mähen. Es ist darauf zu achten, dass das Entfernen der Quartiere nur während der Aktivitätszeit stattfinden darf, während eine Mahd dann erfolgen sollte, während die Tiere sich in unterirdischen Quartieren aufhalten (bspw. nach Regen bzw. einer Beregnung der Fläche). Die Vergrämung sollte im Zeitraum zwischen Mitte/ Ende April und Anfang/Mitte August stattfinden.

Ab Mitte August sind die Bereiche vorgesehener Baumaßnahmen einzuzäunen. Der Zaun sollte aus witterungs- und UV-beständigen Kunststoffbahnen (PE, PVC) bestehen, eine Höhe von 50 cm aufweisen und mit 30 bis 50 Haltestäben je 100 m Zaunlänge (je nach Geländeverlauf und verwendetem Zaunmaterial) befestigt sein. Der Zaun ist so einzubauen, dass weder am Boden noch an den Zusammenstößen der einzelnen Zaunbahnen Fugen entstehen. Durch einen ca. 10 bis 15 cm tiefen Einbau des Zaunmaterials in den Boden wird ein Untergarben (Hindurchschlüpfen) verhindert. Zudem sollte der Einbau mit einer leichten Schrägstellung gegen die Anwanderrichtung einem Überklettern des Zauns vorbeugen. Die Zäune sind mit selbstleerenden Fangeimern der Marke Orthab (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH), oder gleichwertig, zu kombinieren, sodass innerhalb der Baufelder verbleibende Individuen ohne Stress durch gezielte Absammlung oder erhöhtes Prädationsrisiko wie bei herkömmlichen Fangeimern eigenständig die Flächen verlassen können. Bei späterer Realisierung der Planung ist nicht auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 BNatSchG berührt werden können, z.B. wenn sich geschützte Arten im Plangebiet neu ansiedeln. Im Einzelfall können Ausnahmegenehmigungen vom Artenschutz erforderlich werden. Die Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist jeweils in Vorbereitung von Baumaßnahmen durch den Bauherrn einzeln prüfen zu lassen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.11.2017 bis 02.12.2017 erfolgt.

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

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 22.12.2017 während folgender Zeiten:  
 Mo, Mi von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr,  
 Di von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,  
 Do von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr,  
 Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 17.11.2017 bis 02.12.2017 mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltrelevanten Informationen haben in der Zeit vom 01.07.2019 bis 01.08.2019 in den Zeiten:  
 Mo, Mi von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr,  
 Di von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr,  
 Do von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr,  
 Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 01.07.2019 bis 01.08.2019 mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.07.2020 in Kraft getreten.

8. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 08.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 08.06.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2020 gebilligt.

11. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 26.6.2020 entsprechen dem Liegenschaftskataster

12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

13. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstdauern von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 17.11.2017 bis 02.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.07.2020 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.07.2020 in Kraft getreten.

# SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 12 „Mischgebiet am Bahnhof“. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet am Bahnhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

# PLANZEICHEN gemäß PlanZV

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze

**6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**—** Strassenverkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie

**8. HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**—** Hauptwasserleitung unterirdisch

**14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## 13. 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)

**M1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier TF 1.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**●** Baume Erhaltung

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belastete Flächen, hier: zu Gunsten der Hinterleger

hier: zu Gunsten der Versorgungsträger

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Anbauverbotsstreifen

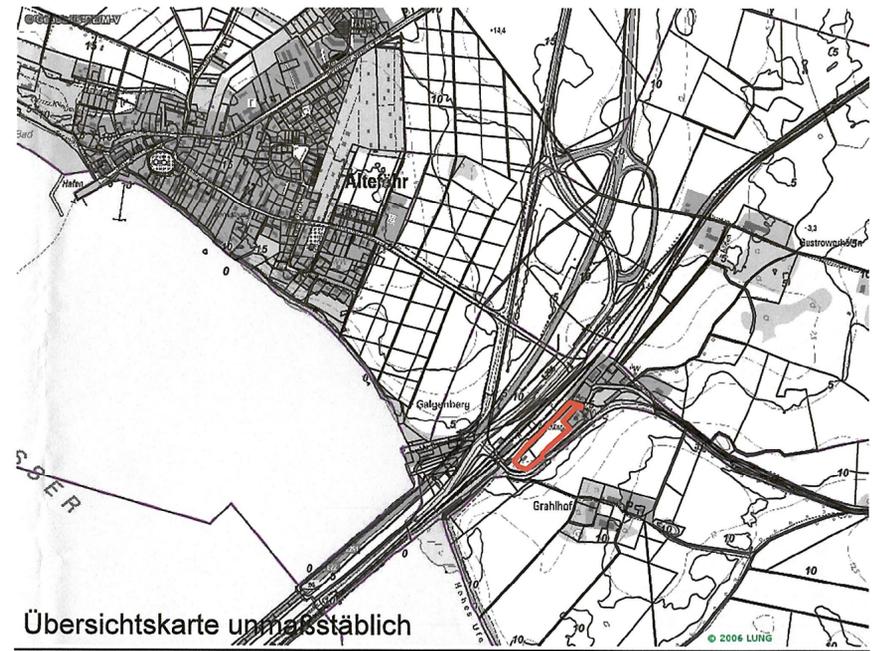
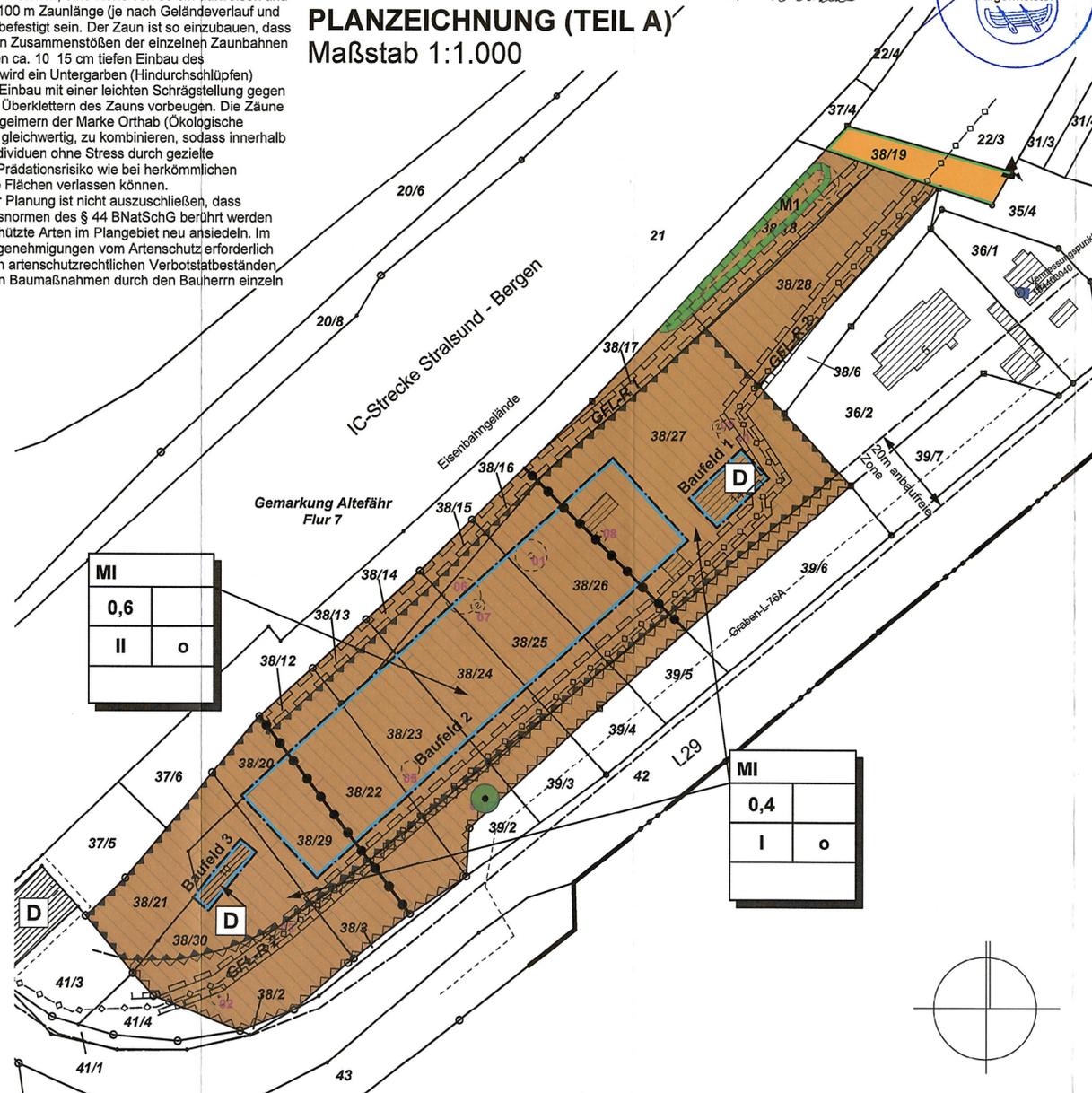
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (vgl. TF 1.3.1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Seebad Altefähr**  
**Bebauungsplan**  
**Nr. 12**  
**"Mischgebiet am Bahnhof"**  
 Satzungsfassung

