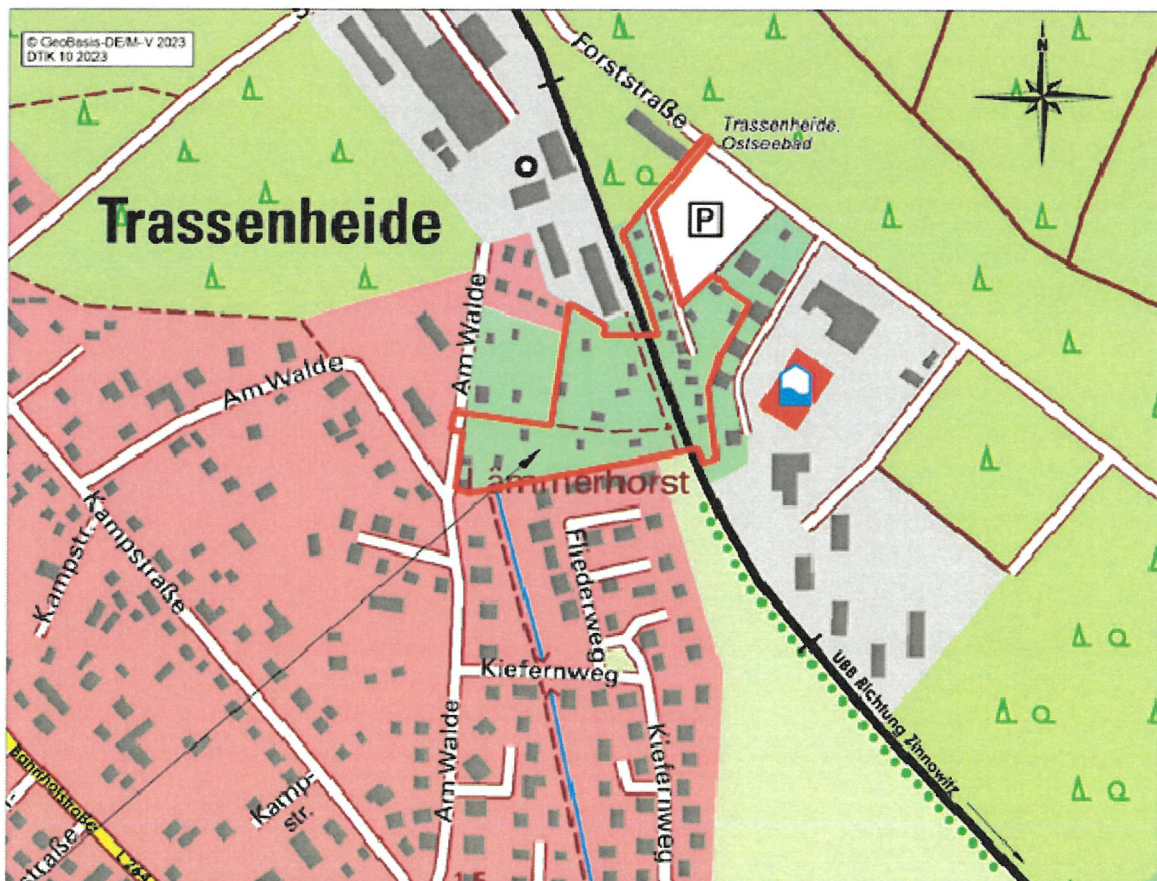


Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das „Wochenendhausgebiet östlich der Straße Am Walde und südlich der Forststraße“

1. Einleitung des Planverfahrens/Geltungsbereich

Für folgende Grundstücke hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide in der öffentlichen Sitzung am 05.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das „Wochenendhausgebiet östlich der Straße Am Walde und südlich der Forststraße“ beschlossen:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	177/3, 178, 228/1, 229/1, 230/4, 231/4, 232/6, 232/7 und 235/24 (Gartenkolonie „Am Walde“ Trassenheide e.V.) sowie Teilflächen der Flurstücke 234 (Bahngrundstück), 43/4 (Am Walde) und 222 (Forststraße)
Fläche	rd. 1,93 ha



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20
"Wochenendhausgebiet östlich der Straße Am Walde und südlich der Forststraße"
der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand.

Es wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung, das Seetelhotel Kinderresort Usedom und die Forststraße, im Westen durch die Straße Am Walde, Wohn- und Ferienhausbebauung und das Bebauungsplangebiet Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide an der Strandstraße“ sowie im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die zur Gartenkolonie „Am Walde“ e.V. Trassenheide gehörenden Grundstücke östlich der Straße Am Walde und südlich der Forststraße einschließlich der das Plangebiet teilenden Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde. Die Straße Am Walde und die Forststraße werden jeweils im Bereich der Zufahrten zum Plangebiet in den Geltungsbereich einbezogen.

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Gartenkolonie „Am Walde“ Trassenheide e.V. wurde 1972 gegründet und besteht aus 39 Gärten mit durchschnittlichen Parzellengrößen zwischen 250 m² und 400 m².

Seit 1998 ist der Verein Grundstückseigentümer der zur Kolonie zählenden Flurstücke. Im Jahr 2015 erfolgte der Anschluss der Parzellen an das zentrale Wasser- und Abwassernetz. Ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Vereinsgeländes auf den für die einzelnen Parzellen zugeordneten Stellplätzen vorhanden.

Seit der Vereinsgründung 1972 haben sich die Bedürfnisse der Mitglieder aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung geändert. Der Verein möchte sich daher nicht mehr den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes unterwerfen. Die Vereinsmitglieder möchten die Parzellen als Erholungsgebiet zum zeitweiligen Aufenthalt, insbesondere an den Wochenenden und in den Ferien, nutzen.

Die Parzellen sind mit Gartenlauben bebaut, die aufgrund der bereits Jahrzehnte währenden Nutzung eine überwiegend veraltete Bausubstanz aufweisen, die nicht mehr für eine zeitgemäße Erholung geeignet ist.

Die Vereinsgrundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich einer gemeindlichen städtebaulichen Satzung und sind daher dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Standortsicherung und zukunftsorientierten Ausgestaltung eines seit Jahrzehnten vorhandenen Erholungsangebotes hat der Verein an die Gemeinde Ostseebad Trassenheide den Antrag auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO gestellt.

Eine Satzung für die Umwidmung der Gartenkolonie in den Verein mit Namen Wochenendsiedlung Am Walde Trassenheide e.V. liegt bereits im Entwurf vor und wurde der Gemeinde zur Kenntnis gegeben.

Schwerpunktmäßig ist hier festgelegt, dass die Nutzung des Erholungsgebietes gemäß den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes als Wochenendhausgebiet erfolgen soll. Mit den einzelnen Vereinsmitgliedern werden Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen. Eine Vermietung oder Unterverpachtung wird ausgeschlossen.

Der Verein Wochenendsiedlung Am Walde Trassenheide e.V. tritt als Vorhabenträger für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 und der im Parallelverfahren aufzustellenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide auf.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird im Bebauungsplan, bezogen auf die besondere Eigenart des Gebiets, den Zuschnitt der Parzellen und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt. Die Nutzung der Wochenendhäuser ist auf den Eigenbedarf für die Erholung der Vereinsmitglieder und ihrer Familien ausgerichtet. Ferienwohnnutzung für einen ständig wechselnden Personenkreis wird ausgeschlossen.

Mit der Erstellung der Satzung geht keine Erhöhung der vorhandenen Anzahl der Parzellen einher.

3. Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Im Rahmen der Planaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Die naturschutz- und die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

Das B-Plangebiet wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Peenestrom, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst. Die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes werden in die Planung eingestellt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist für die Grundstücke südlich der Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde über die Straße *Am Walde* und für die Grundstücke nördlich der Bahnstrecke Zinnowitz-Peenemünde über die *Forststraße* gesichert. Die Vereinsparzellen sind an das örtliche Netz der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Elektroenergieversorgung angeschlossen.

4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die für die Entwicklung des Wochenendhausgebietes einbezogenen Grundstücke als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und eine kleine Teilfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen einer 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die gemeindlichen Entwicklungsziele mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zur Ausweisung eines Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO in Übereinstimmung gebracht werden.

Damit folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

5. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Trassenheide und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss detailliert festgeschrieben.

6. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

7. Bekanntmachung des Beschlusses

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Trassenheide, den 06.06.2024



Dumke
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 26.06.2024 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 26.06.2024 gez. Radtke

