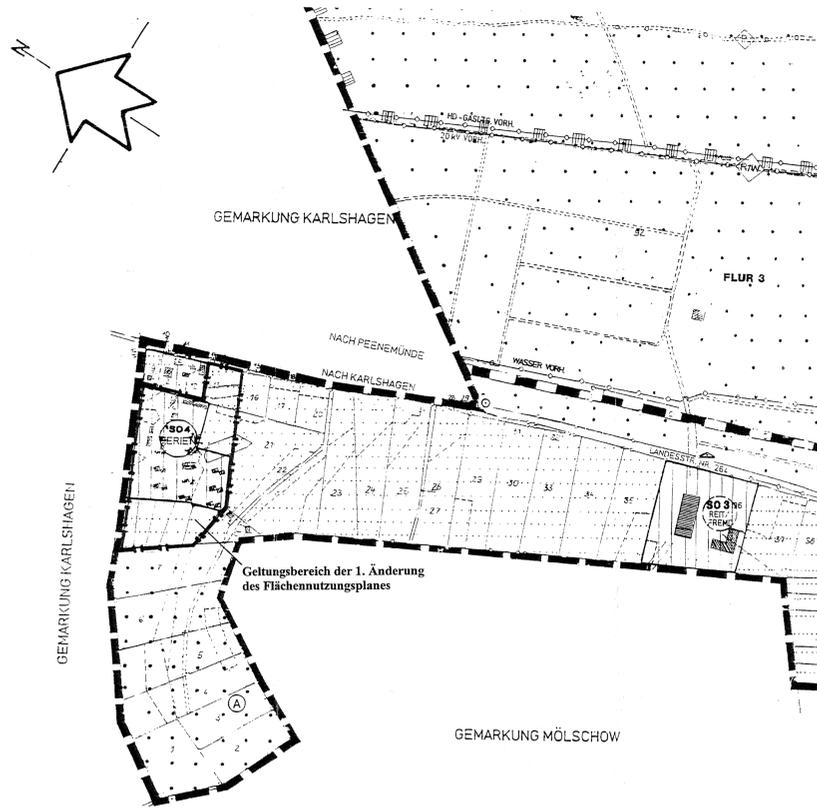


1. ÄNDERUNG DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SEEBAD TRASSENHEIDE

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trassenheide vom 12.12.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Trassenheide erlassen:

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



ZEICHENERKLÄRUNG - BESTAND

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 5 (2) 1 BauGB § 10 BauNVO
	2. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 (2) 9 BauGB
	3. Sonstige Zeichenerklärung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Seebad Trassenheide vom 01.08.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle vom 03.08.2001 bis zum 23.08.2001 erfolgt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.08.2001 durchgeführt worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die Gemeindevertretung hat am 01.08.2001 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die Entwürfe der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht, haben in der Zeit vom 21.08.2001 bis zum 21.09.2001 während folgender Zeiten:

Montags bis Mittwochs von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstags von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
Freitags von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 03.08.2001 bis zum 23.08.2001 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 12.12.2001 von der Gemeindevertretung Seebad Trassenheide beschlossen. Der Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2001 gebilligt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 10.01.2002

Die Bürgermeisterin
Die Genehmigung dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 17.03.2002, AZ: VII 2305/513 MA 13/02 (14) mit dem Bescheid vom 17.03.2002 erteilt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 14.03.2002

Die Bürgermeisterin
Die ~~1. Änderung des Flächennutzungsplanes~~ wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2001 gebilligt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 17.03.2002 bestätigt.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 14.03.2002

Die Bürgermeisterin
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

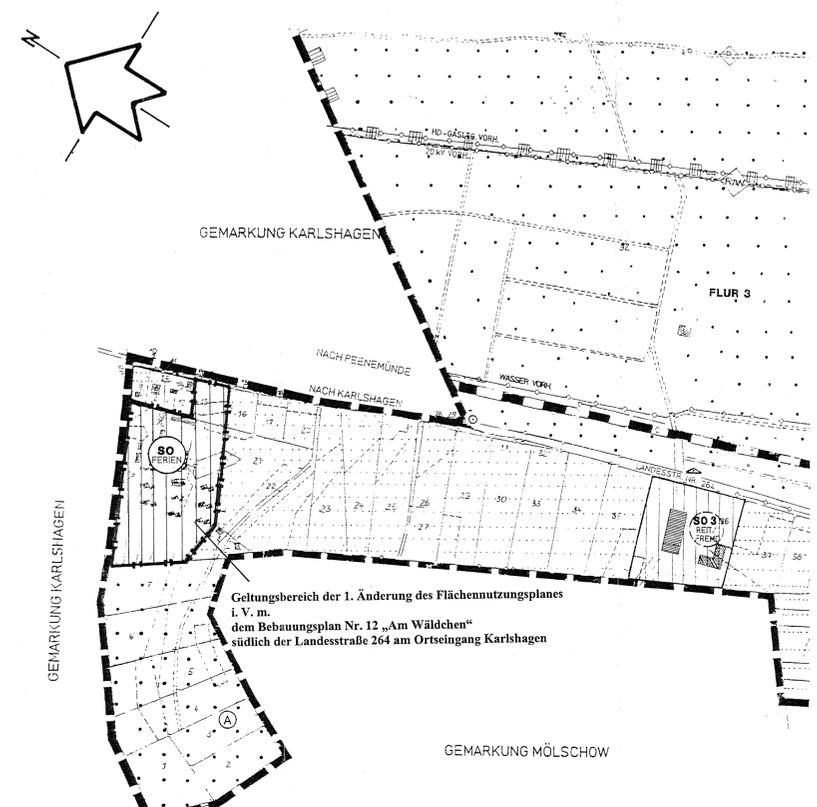
Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 14.03.2002

Die Bürgermeisterin
Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 am 25.04.2002 durch Aushang in der Zeit vom 24.03.2002 bis zum 23.04.2002 örtlich 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVObI. M-V S. 30) hingewiesen worden.

Seebad Trassenheide (Mecklenburg-Vorpommern), den 25.04.2002

Die Bürgermeisterin
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 03.04.2002 in Kraft getreten.

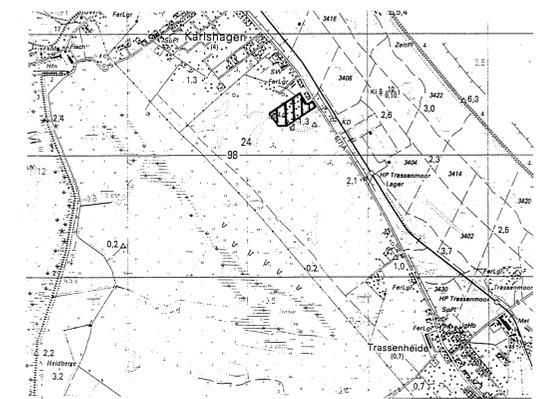
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG GEPLANTER FLÄCHENNUTZUNG



ZEICHENERKLÄRUNG - PLANUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 5 (2) 1 BauGB § 10 BauNVO
	2. Sonstige Zeichenerklärung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	

Übersichtsplan M : 1 : 25.000



Abschließende Fassung	12-2001	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Entwurf	08-2001	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Planungsphase:	Datum:	Zeichner:	Bearbeiter:
Planinhalt:	1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Trassenheide		
Bauherr:	Gemeinde Seebad Trassenheide		
 USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a 17449 Trassenheide Tel.: (038371) 2600 Fax: (038371) 26026			

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE SEEBAD TRASSENHEIDE

i. V. m.

**DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 FÜR DAS
FERIENHAUSGEBIET „AM WÄLDCHEN“ SÜDLICH DER
LANDESSTRASSE 264 AM ORTSEINGANG KARLSHAGEN**

ABSCHLIESSENDE FASSUNG 12-2001

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	3
3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	3 - 4
4.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
5.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS	5
6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	5
6.1 Belange des Landkreises Ostvorpommern – Umweltamt	6
6.2 Belange des Landkreises Ostvorpommern – Gesundheitsamt	6 - 7
6.3 Belange des Landkreises Ostvorpommern - Untere Denkmalschutzbehörde	7

1.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Trassenheide:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I – 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V, Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)

2.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Bei Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 12 für das Ferienhausgebiet „Am Wäldchen“ wurde festgestellt, dass lediglich der Mittelteil des Plangeltungsbereiches mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmt. Die verbleibenden Teilstücke sind als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die planrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu schaffen, wird deshalb im Parallelverfahren die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und zeitgleich der Genehmigungsantrag gestellt.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurden durch die Gemeindevertretung des Seebades Trassenheide am 01.08.2001 gefasst.

Die Gemeinde Seebad Trassenheide befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.“

(Pkt. 7.2.1. (2) RROP VP)

Diesen gemeindlichen Funktionen wird mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen.

Durch die natürlichen Ressourcen wie Seeluft, Wasser der Ostsee (ca. 1 km), sowie aufgrund des starken Gehölzbewuchses weist der Standort einen hohen Erholungswert auf und verfügt über eine große Ansiedlungsattraktivität.

3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Bisherige Nutzungsart: Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO und Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Lage: Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Landesstraße 264 am Ortseingang Karlshagen

Größe: ca. 4,30 ha

Betroffene Grundstücke: Gemarkung Trassenheide
Flur 3
Flurstücke 8/1 und 13/1
(Aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes wurde zur Gewährleistung der Planlesbarkeit der im Bebauungsplan Nr. 12 einbezogene Bereich des Sichtdreieckes an der L 264 (Teilfläche aus Flurstück 14) unberücksichtigt gelassen.)

Geplante Nutzungsart: Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO

Begründung der Nutzungsartänderung:

In Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 12 für das Ferienhausgebiet „Am Wäldchen“ südlich der Landesstraße 264 am Ortseingang Karlshagen.

Vorhabenträger ist die Vorpommersche Tief- und Kulturbau GmbH, Am Gorzberg in 17489 Greifswald. Sie hat die Grundstücke 8/1 und 13/1 bereits erworben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nach Überplanung den alten maroden Gebäudebestand abzureißen und maximal 32 Parzellen für Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 70 m² zu erschließen.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Gebietes hat durch Anbindung an die Landesstraße 264 zu erfolgen.

Deshalb ist die Einbeziehung des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesenen Flurstückes 13/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 unabdingbar.

Der Vorhabenträger hat das gesamte Flurstück 8/1 erworben. Auf der südlichen Teilfläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist, befindet sich reichhaltiger Gehölzbestand, der im Bebauungsplan Nr. 12 unter Erhalt gesetzt wird. Auf den zwei gehölzfreien Flächen soll je ein Ferienhaus errichtet werden.

Die Einbeziehung der südlichen Teilfläche des Flurstückes 8/1 in das Sondergebiet Erholung ist daher notwendig.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 18.09.2001 wird unter Berücksichtigung der langfristig angestrebten touristischen Entwicklungsziele der Gemeinde Trassenheide dem im Parallelverfahren angezeigten B- Plan Nr. 12 und dem darin enthaltenen touristischen Entwicklungskonzept (Zuwachs von max. 32 Ferienhäusern auf baulich vorgeprägter Fläche) raumordnerisch zugestimmt. Der Abweichung der Baugebietsgröße von der bisherigen Darstellung dieser Fläche im FNP bei Beibehaltung der besonderen Art der baulichen Nutzung stehen raumordnerische Ziele nicht entgegen.

4.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung gesehen:

- Die zügige Erstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Schaffung der planrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Investitionen zur Wiederbelebung eines Erholungsgebietes für Ferienhäuser.
- Durch die Überplanung werden die städtebaulichen Missstände in dem Gebiet beseitigt.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Auswirkungen der geplanten Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild untersucht und Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes bestimmt.
- Die geplante Nutzungsart innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die vorhandenen Nutzungen der Umgebungsbebauung sind einander so zugeordnet, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.
Die Immissionsbelastungen, verursacht durch die Landesstraße 264, werden durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 12 minimiert.
- Die gesamte Erschließung des Plangebietes erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers, so dass der Gemeinde keine Aufwendungen entstehen. Diese Festlegung wird im Städtebaulichen Vertrag verankert.

5.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung	01.08.2001
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	01.08.2001
Auslage	08-09-2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bürger und Nachbargemeinden	08-09-2001
Abwägung und Abschließender Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	12.12.2001

6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Belange des Landkreises Ostvorpommern - Umweltamt

Untere Wasserbehörde

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in der Neuberechnung der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (beigefügte Karte in Verfahrensakte).

Gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetz i.d.F.d.B. vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I. S. 1695) sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ – 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) – sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.

Im einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen.

Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS-E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

6.2 Belange des Landkreises Ostvorpommern - Gesundheitsamt

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen.

Verwendete Materialien und Geräte müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Hauptanschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.

In Seebädern werden besondere Anforderungen an den Lärmschutz und die Luftreinheit gestellt.

Bezüglich der Lärmimmission gelten in Gebieten mit Erholungsfunktion folgende Richtwerte:

tags	(6.00 Uhr - 22.00 Uhr	45 dB (A))
nachts	(22.00 Uhr - 6.00 Uhr	35 dB (A))

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind bereits in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

6.3 Belange des Landkreises Ostvorpommern - Untere Denkmalschutzbehörde

Gemäß § 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.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Planes Funde möglich, daher sind gem. § 16 DSchG M-V i.V.m. § 11 DSchG M-V u. § 5 Abs. 4 BauGB folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu berücksichtigen:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Seebad Trassenheide im Dezember 2001

A. Splieth
Bürgermeisterin



A. Splieth