

Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
Beschluss Nr. GVTh/263/2022 vom 16.08.2022
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“

1.

Geltungsbereich

Für folgende Grundstücke hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide in der öffentlichen Sitzung am **16.08.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“ beschlossen:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	1
Flurstücke	11/1 und 12/1 teilweise sowie 10/20 teilweise und 10/30 teilweise (Wiesenweg)
Fläche	rd. 5 ha

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch das Gewerbegebiet Trassenheide (Bebauungsplangebiet Nr. 1 "Am Bahnhof"), im Osten durch einen Graben (Gewässer II. Ordnung) und Flächen für die Landwirtschaft, im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und im Westen durch die Landesstraße 264 begrenzt.



Übersichtskarte aus dem Geoportal.MV mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Nr. 18 durch eine rote Schraffur

2.

Inhalt, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Trassenheide liegt in einem Tourismusschwerpunktraum. In Tourismusschwerpunkträumen müssen zusätzlich zu den Einwohnern auch viele Urlauber und Tagesgäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. Da dieser Bedarf allein in den zentralen Orten nicht gedeckt werden kann, wurden touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Die Gemeinde Trassenheide ist gemäß Punkt 3.3.(3) RREP VP als ein touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Mit der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof verfolgt die Gemeinde Trassenheide das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Firmen, für den gemeindlichen Bedarf und für das Rettungswesen zur Verfügung zu stellen. Insbesondere sollen einheimischen Gewerbefirmen perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 18 soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollen zugelassen werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sollen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, erlaubt sein.

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise soll produktionsgebundener Einzelhandel zugelassen werden, wenn es sich um einen Betrieb handelt, der diese Produkte im Plangebiet herstellt.

3.

Wesentliche in die Planung einzustellende Belange

- 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. Insbesondere wird die Vereinbarkeit der Planung mit den

- Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes und mit den forstlichen Belangen (Einhaltung der Waldabstände) nachgewiesen.
- Durch die geplanten Bepflanzungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
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).
 - Das Kataster des Landes M-V weist im westlichen Bereich des Plangebietes ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop auf.
Im Rahmen der Überplanung werden die erforderlichen Schutzabstände zum Biotop eingehalten.
 - Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
 - Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.
 - Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über den Wiesenweg gesichert.
 - Mit den Trägern der Ver- und Entsorgung werden die Anforderungen für eine umfassende medienseitige Erschließung abgestimmt.

4.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide sind die Flurstücke 11/1 und 12/1 bisher als Flächen für Wald (Aufforstungsflächen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB und in kleinem Umfang als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan soll für die o.g. Flurstücke im Rahmen der im Parallelverfahren eingeleiteten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ in Übereinstimmung gebracht werden.

Die Flurstücke 11/1 und 12/1 werden im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewidmet.

5.

Die im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung entstehenden Kosten werden durch die Gemeinde verauslagt.

Im Rahmen des Verkaufs der Gewerbegrundstücke an Ansiedlungswillige werden die Planungs- und Erschließungskosten in den Verkaufserlösen berücksichtigt.

6.

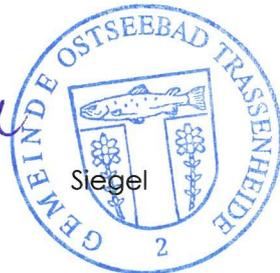
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

7.

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

Trassenheide, den 31.08.2022

Dumke
Bürgermeister



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage www.amtusedomnord.de veröffentlicht.