

GEMEINDE OSTSEEBAD TRASSENHEIDE

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße



ENTWURFSFASSUNG VON 02-2020

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 23
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 6
1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7 - 8
1.3 Begründung des Bedarfs und der Standortwahl	8 - 13
1.4 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	13 - 20
1.5 Rechtsgrundlagen	20 - 21
1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	21 - 23
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	23 - 64
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	23 - 46
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	23 - 27
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	27 - 28
2.1.2.1 Grundflächenzahl	27 - 28
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	28
2.1.3 Bauweise	29
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	29 - 30
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	31
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	31 - 32
2.1.7 Nebenanlagen	32 - 33
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	33 - 34
2.1.9 Verkehrsflächen	34 - 35
2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen	35
2.1.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	35
2.1.12 Grünflächen	35 - 37
2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37 - 39
2.1.14 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinander- liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen	39 - 42
2.1.15 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG untersetzt durch ein Schalltechnisches Gutachten	43 - 46

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	47 - 53
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	48 - 51
2.2.1.1 Fassaden	48
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	48 - 50
2.2.1.3 Hinweisschilder	50 - 51
2.2.1.4 Satellitenanlagen	51
2.2.2 Einfriedungen	51
2.2.3 Abfallsammelbehälter	52
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	52
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG auf Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	52 - 55
2.4 Hinweise	55 - 64
2.4.1 Altlasten und Bodenschutz untersetzt durch ein Baugrundgutachten	55 - 59
2.4.2 Belange der Forst	60 - 62
2.4.3 Denkmalschutz	62 - 63
2.4.4 Belange des gesetzlichen Biotopschutzes	63 - 64
3.0 ERSCHLIESSUNG	64 - 70
3.1 Verkehr	64 - 67
3.2 Ver- und Entsorgung	67 - 70
4.0 FLÄCHENBILANZ	71
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	72 - 76
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	72 - 73
5.2 Kompensationserfordernis durch Nutzungsänderung	73
5.3 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	73 - 74
5.4 Kompensationsmaßnahmen	74 - 75
5.5 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	75 - 76
6.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	76 - 80
 <u>TEIL 2</u>	
U M W E L T B E R I C H T	
mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen	1 - 49

1.0 EINLEITUNG

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Strandstraße, im Südwesten und Süden durch Wohnbebauung, im Osten durch eine kleine Gehölzfläche sowie im Nordosten durch das ehemalige Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG begrenzt.

Im örtlichen Sprachgebrauch wird das Gebiet als „Kiefernhein“ bezeichnet, da der Bewuchs der Flächen überwiegend aus Kiefern besteht.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	27/5, 235/10, 236/4, 237/7, 237/8, 238/2, 239/8 und 239/10

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um die gemeindlichen Flurstücke 27/5 und 237/8 sowie das im Eigentum der Forst befindliche Flurstück 237/7 erweitert, um die verkehrliche Anbindung an die Straße „Am Walde“ und die Umwandlung von auf den Flurstücken 237/7 und 237/8 vorhandenen Waldflächen regeln zu können. (siehe auch Punkt 2.4.2 der Begründung)

Mit Umwandlung der Waldflächen auf den Flurstücken 237/7 und 237/8 werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für 4 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Grundstücke sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Entsprechend der aktuellen Planungsabsichten erhöhte sich die Anzahl der Wohnbaukapazitäten von bisher 8 Einfamilienhäusern und 25 Wohnungen = 33 Wohneinheiten auf 12 Einfamilienhäuser und 25 Wohnungen = 37 Wohneinheiten.

Bei Nichteinbeziehung der Flurstücke 237/7 und 237/8 in das Plangebiet könnte keine Waldumwandlung erfolgen und Waldabstandsflächen (30 m) zu den umgebenden Planvorhaben wären einzuhalten. Dies würde den Wegfall von 2 Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 16 und eines Grundstückes im Bebauungsplangebiet Nr. 17 nach sich ziehen.

Mit den Aufstellungsbeschlüssen zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17 vom 11.05.2016 wurden die Geltungsbereiche gegenüber dem Grundsatzbeschluss vom 11.12.2014 zum Bebauungsplan Nr. 17 angepasst, so dass eine Überlappung der Geltungsbereiche ausgeschlossen wird. Zur Veranschaulichung ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 in Angrenzung an das Bebauungsplangebiet Nr. 16 dargestellt.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 4,85 ha.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Böhne von 07-2015 verfasst.

Eigentumsverhältnisse

Flurstück 237/7 ist Eigentum der Forst.

Alle anderen Flurstücke sind Eigentum der Gemeinde Trassenheide.

Zustand der Plangebietsflächen

Das Plangebiet wird maßgeblich von einem Kiefernwald mit einzelnen Birken geprägt, der sich auf den sandigen Böden ungehindert entwickeln konnte. Die Kiefern weisen ein mittleres Alter auf und haben Stammumfänge zwischen 15 cm bis 45 cm. Im Bestand kommt durch natürliche Sukzession entstandener jüngerer Gehölzaufwuchs zur Entwicklung. Der Bestockungsgrad innerhalb der Waldfläche ist unterschiedlich.

Teilweise kommen größere lichte Bereiche vor, in denen sich aber aufgrund der günstigen Lichtverhältnisse Grasvegetationen mit einzelner Gehölzaufwuchs und Brombeergebüschen entwickeln können. Teilweise konnten sich flächenhaft Pappelgehölze ausprägen, die in sich geschlossene Bestände gebildet haben. Im Unterwuchs des Kiefernwaldes sowie in den Saumbereichen wurden neben jungem Kiefernauflauf Ebereschen, Eichen, Pappeln, Traubenkirschen und Sanddorn kartiert.

Das Kataster des Landes weist innerhalb der Waldfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Größe von 789 m² aus. Es handelt sich um Dünenvegetationen, die sich in einem Lichtungsbereich des Kiefernwaldes auf einem stark geneigten Westhang ausgebildet haben. Bestandsbestimmend ist eine Feldbeifuß- Seggenflur, die jedoch massiv von Beständen des Landreitgrases verdrängt wird. Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes werden erforderlich.

Innerhalb der Waldfläche befindet sich weiterhin eine sich über ca. 250 m erstreckende Bunkeranlage. Einzelne Lüftungsschächte, die aus dem höhenmäßig bewegten Gelände ragen, lassen den Verlauf des Bunkers erkennen. Es handelt sich um einen ehemaligen Gefechtsstand der Volksmarine Peenemünde. Der Bunker ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bedeutsam und wird als Fledermausquartier entwickelt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Spiel- und Sportplatzfläche. Die Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang. Es schließt sich daran ein Gebäude für den Jugendklub an, der von siedlungstypischen gepflegten Vegetationen gekennzeichnet ist.

In den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Garagenkomplex eingebunden, der nordöstlich und südöstlich von Waldflächen begrenzt wird.



Das Plangebiet schließt unmittelbar südöstlich an den Geh- und Radweg der Strandstraße an. Kennzeichnend sind Kiefernbestände und in der Strauchschicht heimische Gehölzarten. Es handelt sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.



Im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes befindet sich eine Spiel- und Sportplatzfläche. Hier sind vorrangig siedlungstypische Vegetationen anzutreffen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass der Planaufstellung

Für das Plangebiet wurde 2001/2002 der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Freizeitpark Kiefernhein“ aufgestellt. Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht, da sich aufgrund der gemeindlichen Entwicklung die städtebaulichen Zielsetzungen änderten. Dies betraf vornehmlich die damalige Ausweisung von Ferienwohnungen und das Areal für Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Der Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde durch die Gemeindevertretung Trassenheide am 11.05.2016 gefasst.

Die Gemeinde möchte die Strandstraße als Zufahrt zum Ostseestrand, zur Kurklinik, den zahlreichen Beherbergungseinrichtungen und die Gastronomie weiter aufwerten und daher die Entwicklung des ortskernnahen Plangebietes den aktuellen gemeindlichen Bedürfnissen anpassen.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln.

Im südlichen Plangebietsteil, in Angrenzung an die vorhandene Ortsbebauung, ist die Bildung von Grundstücken für Einfamilienhäuser vorgesehen.

Entlang der Strandstraße soll eine einreihige Bebauung mit Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Wünschenswert sind Wohnungen in den Obergeschossen und die Nutzung der Erdgeschosszonen für Büros, kleinteilige Verkauf- und Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende Gewerbe, die eine ganzjährige Belebung der Strandstraße bewirken. In das Wohngebiet integriert wird das von der Gemeinde geplante Gemeindehaus.

Die nicht als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücksflächen sollen als naturnahe Parkanlage und Spielplatz gestaltet werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung Trassenheide am 11.05.2016 gefasst.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Schaffung der bauplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Bebauungsquartiers durch Nachnutzung von Konversionsflächen. Die Planung zeichnet sich durch eine Nutzungsdurchmischung aus vielfältigen Wohnangeboten und Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende gewerbliche Einrichtungen aus.

Mit dem vorgesehenen Ansiedlungskonzept kann zeitnah und bedarfsgerecht der großen Nachfrage nach individuellem Wohneigentum und Mietwohnungen entsprochen werden.

Die Versorgungsangebote stellen eine bedarfsgerechte Ergänzung der örtlichen Infrastruktur sicher.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Konzepte der Bodensanierung, verkehrs- und medienseitigen Erschließung, der Immissionsminderung und des Natur- und Umweltschutzes mit den aktuellen und prognostisch zu erwartenden Anforderungen in Einklang gebracht.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.3 Begründung des Bedarfes und der Standortwahl

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der mittelfristige gemeindliche Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt und mögliche Standorte zur Ausweisung von Wohnbauflächen analysiert.

Bedarfsbegründung zu den Wohnbauentwicklungsflächen

Um den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen im Gemeindegebiet Trassenheide zu ermitteln, wurde zunächst untersucht, ob noch ungenutzte Bebauungspotentiale zur Verfügung stehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide ist bereits seit 18.04.2001 wirksam. Die 1., 3. und 4. Änderung wurden im Zusammenhang mit Einzelvorhaben notwendig.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan von 2001 eröffneten Möglichkeiten für eine Entwicklung von Wohnbauflächen sind vollständig ausgeschöpft.

Zur Deckung des Nachholbedarfs an Wohnungen wurden der Bebauungsplan Nr. 4 für das Reine Wohngebiet "Am Walde" und der Bebauungsplan Nr. 5 für das Reine Wohngebiet "Mölschower Weg" aufgestellt. Die prognostizierten Kapazitäten von 84 Wohneinheiten für das B-Pangebiet Nr. 4 und von 9 Wohneinheiten für das B-Plangebiet Nr. 5 sind umgesetzt.

Die in den innerörtlich ausgewiesenen Wohnbauflächen vereinzelt vorhandenen Baulücken wurden zwischenzeitlich geschlossen. Neben Wohngebäuden wurden Grundstücke häufig mit Ferienwohnungen oder kleinen Pensionen bebaut.

Die Gemeinde hat in den Wohnbauflächen einen neuen Kindergarten und ein Haus des Gastes errichtet. Ein Netto-Markt entstand auf einer Nachverdichtungsfläche im Ortszentrum.

Die Bemühungen der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbauflächen spiegeln sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider.

Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum 1990 – 30.06.2019 wie folgt:

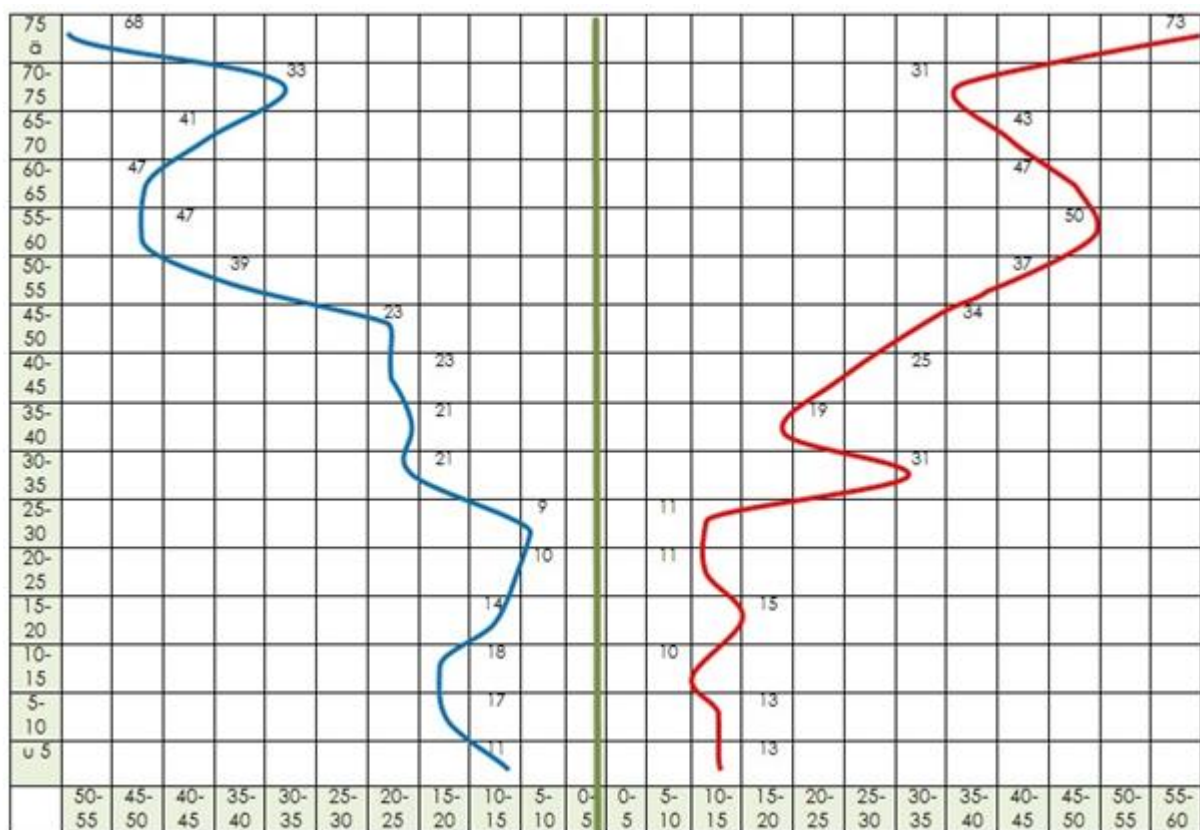
1990	710
1995	779
2000	945
2005	971
2010	947
2011	879
2012	863
2013	910
2014	903
2015	904
2016	930
2017	925
2018	905
30.06.2019	906

Verhältnis von Zuzügen zu Fortzügen und Geburten zu Sterbefällen im Zeitraum 2010 - 30.06.2019:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	06-2019
Zuzüge	63	54	62	<u>89</u>	82	<u>62</u>	<u>112</u>	59	62	<u>34</u>
Fortzüge	<u>67</u>	<u>87</u>	<u>76</u>	41	<u>86</u>	59	80	<u>60</u>	<u>78</u>	29
Geburten	<u>4</u>	5	5	6	7	5	4	6	4	2
Sterbefälle	3	5	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>8</u>	<u>6</u>

Die **Altersstruktur** stellte sich mit Stand 31.12.2018 wie folgt dar:
männlich weiblich

Alter



Personen

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 1990 bis 2005 ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen war. Dies resultiert insbesondere aus den Ansiedlungen in den Bebauungsplangebieten Nr. 4 und Nr. 5 mit insgesamt 93 Wohneinheiten.

Nach 2005 sind ein Rückgang und eine Stagnation der Bevölkerungszahlen bei rd. 900 Einwohnern zu verzeichnen.

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

- Es konnten keine neuen Wohnbauentwicklungsflächen bereitgestellt werden.
- Demographische Entwicklung
Aus der Statistik zur Altersstruktur ist die zunehmende Überalterung der Bevölkerung ersichtlich.
Es ist ein Geburtendefizit zu verzeichnen.
Einhergehend mit der steigenden Lebenserwartung nimmt die Anzahl der Einpersonenhaushalte zu.
- Wanderungsverluste
Im Jahr 2010 gab es im Mecklenburg Vorpommern 31.745 Zuzüge und 35.375 Fortzüge.
Dieses Wanderungssaldo auf Landesebene spiegelt sich auch in den ländlichen Regionen wider.
Die Kinder der Familien, die sich in den 90er Jahren in den Baugebieten angesiedelt haben, sind erwachsen und arbeitsbedingt in strukturstärkere Regionen gezogen. Derzeit ist jedoch eine Rückzugsbewegung junger Familien zu verzeichnen.

Gemäß Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wurde vom Statistischen Landesamt MV für den ehemaligen Landkreis Ostvorpommern folgende Entwicklung prognostiziert:

Basis: Bevölkerung 2007	108.138 Einwohner	100 %
2020 Rückgang auf	97.689 Einwohner	90 %
2030 Rückgang auf	90.452 Einwohner	84 %

Dieser Trend wird sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide widerspiegeln.

Die Gemeinde Trassenheide möchte mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung zur Verfügung stellen, die dazu beitragen, dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Anpassung an die gegenwärtige Situation der Versorgung und an die Bedürfnisse der Menschen insbesondere nach

- Wohneigentum,
 - attraktiven Standorten,
 - Standorten, die im Alter eine gute Nahversorgung gewährleisten,
 - Wohnungen für das Personal gemeindlicher Betriebe, Beherbergungseinrichtungen, Gastronomien und der Kurklinik sowie
 - altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungsangeboten
- erfolgen.

Mittelfristig möchte die Gemeinde Wohnbauentwicklungsflächen mit einer Kapazität von rd. 62 Wohneinheiten in die Flächennutzungsplanung einstellen. Davon werden 37 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 16 in Ein- und Mehrfamilienhäusern eingeordnet.

Der Bedarf für die im Bebauungsplangebiet Nr. 16 geplanten 12 Einfamilienhäuser wird entsprechend einer Umfrage überwiegend durch Bürger der Gemeinde Trassenheide begründet.

Für die in den Mehrfamilienhäusern geplanten 25 Wohnungen besteht sowohl ein Bedarf an 2- Raumwohnungen für Single als auch an 3- und 4- Raumwohnungen für Mehrpersonenhaushalte.

Die künftigen Mieter werden sich vorrangig aus den Mitarbeitern der gemeindlichen Betriebe, des geplanten Seniorenheims sowie den Bürgern der Gemeinde Trassenheide zusammensetzen.

Ein Teil der Wohnungen wird barrierearm für ältere Menschen der Gemeinde geeignet sein.

Durch textliche Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird die Deckelung der Kapazitäten geregelt.

Begründung der Standortwahl der Wohnbauentwicklungsflächen

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben hat sich die Gemeinde Trassenheide bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses mit der Ermittlung des mittelfristig zu erwartenden Kapazitätsbedarfes und der Untersuchung verschiedenster Standorte zur Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen auseinandergesetzt.

Dabei wurde von dem städtebaulichen Grundsatz ausgegangen, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu erfolgen hat, die Standorte erschließungsseitig und aus naturschutzrechtlicher Sicht geeignet sind und aufgrund der Grundstücksverhältnisse und des Vorhandenseins eines Investors die Entwicklung zeitnah umsetzbar ist.

Folgende Standorte wurden geprüft:

- Einfaches Bebauungsplangebiet Nr. 9 für das Ferienhausgebiet „Birkenhain“

Der einfache Bebauungsplan Nr. 9 ist mit Ablauf des 09.03.1997 in Kraft getreten und die letzte Fassung zur 2. Änderung seit dem 06.01.2006 gültig.

Das Gebiet ist mit rd. 200 Ferienhäusern bebaut, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 Erweiterungen und Ersatzneubauten ermöglichen.

Ein Teil der Ferienhäuser werden als Dauerwohnungen genutzt.

Die Eigentümer stellten den Antrag auf Umwidmung des Ferienhausgebietes in ein Wohngebiet.

Dies hat die Gemeinde mit sachlichen Begründungen abgelehnt. Die Ausweisung als Erholungsgebiet soll beibehalten werden.

Planungsrechtlich ist eine Umwidmung nicht möglich, da eine Nutzungsdurchmischung vorherrscht und entsprechend aktueller Rechtsprechung in Wohngebieten Ferienwohnnutzung unzulässig ist. (Melderecht heilt nicht Baurecht.)

Die Erschließung und die Größe der Einzelgrundstücke sind für eine Nutzung als Wohngebiet nicht ausgelegt.

Wohnbaukapazitäten würden durch Bestand gebunden und die Möglichkeiten für die Neuausweisung von Wohnbauland einschränken.

- Mühlenweg (Flur 3, Flurstück 56/10)

Der Grundstückseigentümer hat an die Gemeinde den Antrag gestellt, das bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Grundstück als Wohnbaufläche festzulegen. Auf einer Fläche von rd. 1,3 ha sollte die Bildung von rd. 20 Wohnbaugrundstücken ermöglicht werden. Für die Baureifmachung wurde noch kein Investor benannt.

Die angrenzende Bebauung ist durch vereinzelte Wohngrundstücke und das Ferienhausgebiet „Alte Mühle“ (Bebauungsplan Nr. 6) begrenzt.

Der Standort ist nur bedingt als Wohnbauentwicklungsfläche geeignet, da er sich am äußersten westlichen Ortsrand befindet. Das Grundstück liegt zudem in einem naturschutzrechtlich sensiblen Bereich und weist ein geschütztes Biotop auf.

Eine Überplanung wird insbesondere aus städtebaulichen Gründen vorerst nicht in Betracht gezogen.

- Gebiet „Kiefernhein“ südlich der Strandstraße

Die Fläche grenzt unmittelbar an den Ortskern und ist daher städtebaulich gut integrierbar.

Es handelt sich um eine Konversionsfläche, die zu DDR- Zeiten durch die NVA als Fuhrpark genutzt wurde.

Die Flurstücke sind fast ausnahmslos Eigentum der Gemeinde Trassenheide. Sie beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten als Allgemeines Wohngebiet mit einer Kapazität von rd. 37 Wohneinheiten zu entwickeln. Die Verfügbarkeit über das Eigentum ermöglicht der Gemeinde eine zeitnahe Umsetzung.

Im Interesse der einheimischen Ansiedlungswilligen kann Einfluss auf moderate Grundstückserwerbskosten genommen werden.

Die Umsetzung der Planung wird seitens der Gemeinde mit der Priorität hoch eingestuft.

- ehemaliges Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG südlich der Strandstraße

Die Fläche grenzt ebenfalls unmittelbar an den Ortskern und ist städtebaulich gut integrierbar.

Für die Nachnutzung der Konversionsfläche steht ein konkreter Projektentwickler bereit, der ein Seniorenheim mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und angeschlossener Wohnbebauung mit rd. 25 Wohneinheiten plant. Er beabsichtigt, auf eigene Kosten die planerische und bauliche Baureifmachung des Grundstückes, die Beschaffung eines Betreibers für das Seniorenheim und die Vermarktung der Wohnungen zu übernehmen.

Gemeinschaftseinrichtungen sollen im Verbund mit dem Gebiet „Kiefernhein“ genutzt werden.

Der Standort bietet gute Voraussetzungen, um in allen Bereichen der Versorgung der Bevölkerung kurze Wege zu ermöglichen.

Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Kindergarten und medizinische Einrichtungen usw. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

Das Gebiet liegt an einem verkehrs- und medienseitig weitestgehend erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

Die Umsetzung der Planung wird seitens der Gemeinde ebenfalls mit der Priorität hoch eingestuft.

Die Gemeinde richtet daher ihr Hauptaugenmerk auf die Überplanung der Gebiete „Kiefernhein“ (Bebauungsplangebiet Nr. 16) und „ehemaliges Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG“ (Bebauungsplangebiet Nr. 17).

Mit der Umsetzung der Vorhaben sollen mittelfristig der gemeindliche Bedarf an Wohnraum gedeckt und rechtzeitig den Anforderungen an den demographischen Wandel entsprochen werden.

1.4 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Trassenheide verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 3. und 4. Änderung.

In dem seit 18.04.2001 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Geltungsbereichsflächen des Plangebietes wie folgt ausgewiesen:

Angrenzend an die Strandstraße erfolgte eine Ausweisung als gemischte Baufläche gemäß § 1(1)2. BauNVO mit Zielstellung einer Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern. Kapazitätsangaben wurden nicht vorgenommen.

Die rückwärtigen Flächen wurden als Sonderbaufläche gemäß § 1(1)4. BauNVO mit Zweckbestimmung Freizeit/Sport festgelegt. Auf der Fläche sollten Anlagen für sportliche Zwecke wie Fußballfeld, Spielplatz, Skaterbahn,

Minigolfanlage, Umbau der Bunker zur Nutzung als Bowlingbahn u. ä. eingeordnet werden.

Die Flurstücke 27/5, 237/7 und 237/8 sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wurde 2001/2002 der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Freizeitpark Kiefernhein“ aufgestellt. Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht, da sich aufgrund der gemeindlichen Entwicklung die städtebaulichen Zielsetzungen änderten.

Die Gemeinde Trassenheide hat am 11.05.2016 den Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 gefasst.

Die Flurstücke im Plangebiet sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Kapazität von rd. 37 Wohneinheiten entwickelt werden.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 befinden sich somit derzeit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Vorstellungen in Übereinstimmung.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 16 werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes inhaltlich als **Planänderungsgebiet 1** berücksichtigt.

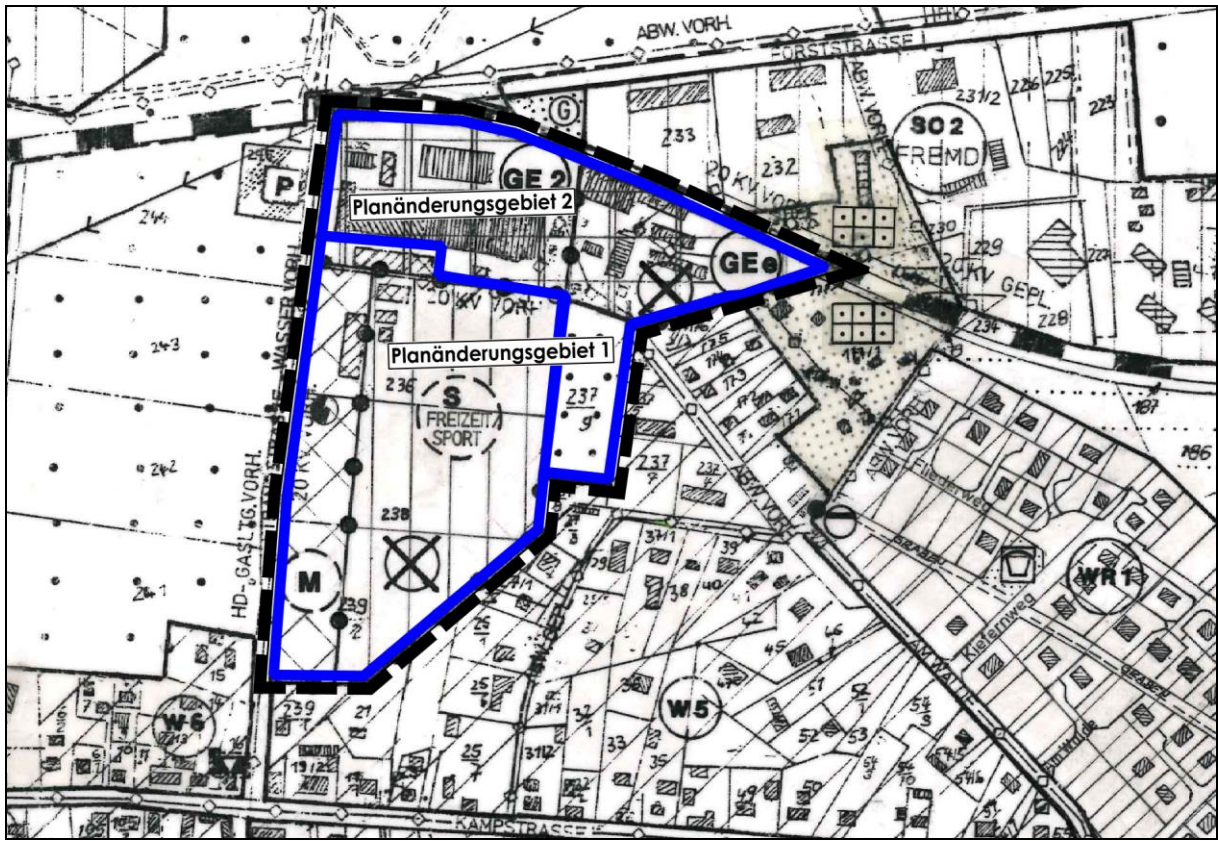
Die Flurstücke 27/5, 237/7 und 237/8 müssen nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen werden, da diese bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist nur ein Teil des Konzeptes zur Entwicklung des nördlichen Siedlungsbereiches. Als Planänderungsgebiet 2 werden in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Nachnutzung der nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 16 angrenzenden Grundstücke eines ehemaligen Metallbaubetriebes einbezogen.

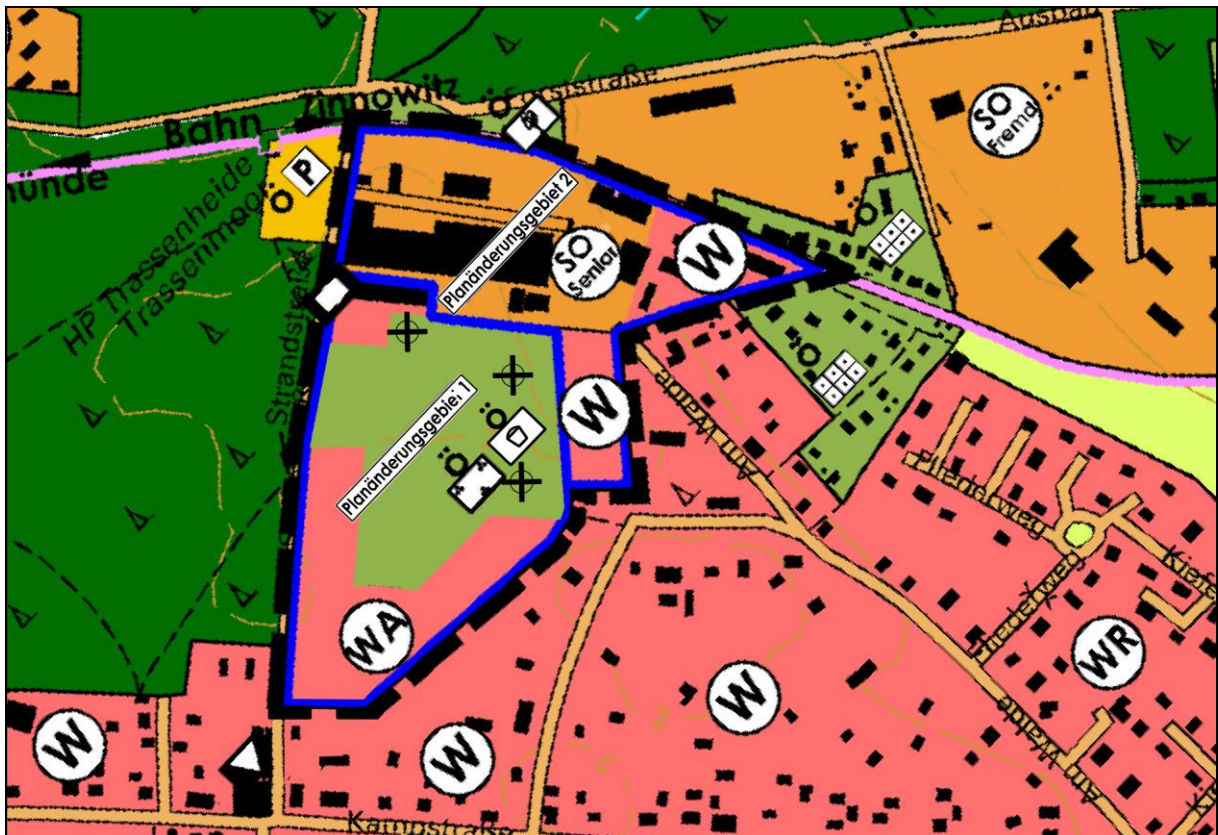
Hinweis des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung:

„Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.“

Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung der bisherigen Nutzungsarten in den Planänderungsgebieten 1 (**Teilfläche B- Plangebiet Nr. 16**) und 2 (B- Plangebiet Nr. 17):



Darstellung der geplanten Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Planänderungsgebiete 1 (**Teilfläche B- Plangebiet Nr. 16**) und 2 (B- Plangebiet Nr. 17):



Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der mittelfristige Bedarf von Wohnbauflächen planungsrechtlich ausgewiesen. In diesem Kontext möchte die Gemeinde Regelungen für die Nachnutzung von Konversionsflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände treffen. In beide Änderungsgebiete integriert werden Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende gewerbliche Einrichtungen, die der Versorgung der Gebiete dienen und zur Vervollständigung der gemeindlichen Infrastruktur beitragen.

Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVOB. M-V S. 322), sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.
Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher ausschließlich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächenausweisungen vornehmen.
Die Plansätze zur Siedlungsentwicklung gemäß den Punkten 4 des LEP M-V bzw. des RREP VP sind zu beachten.

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“
(Pkt. 4.1 (3) RREP VP)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“
(Pkt. 4.1 (5) LEP M-V)

Bei der Auswahl des Planungsstandortes auf einer zentrumsnahen Konversionsfläche, den für das Gebiet formulierten Planungszielen der Schaffung von Wohnraum für verschiedenste Bevölkerungsgruppen und durch die differenziert getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.
(siehe auch Punkt 1.2 der Begründung)

Die Planung wird den Vorgaben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern gemäß Stellungnahme vom 08.09.2016 zur Planungsanzeige angepasst.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 01.08.2018 zum Vorentwurf von 06-2017 ist aus raumordnerischer Sicht die Begründung zur Wohnbauflächenentwicklung nachvollziehbar. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die geplanten Wohneinheiten ausschließlich für den dargestellten Wohnbaubedarf der Gemeinde genutzt werden.

Entsprechend der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 03.08.2017 zum Vorentwurf von 06-2017 werden die dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen mitgetragen.

Im Planverfahren ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Tourismusräume des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes, des Ressourcenschutzes Trinkwasser und des Immissionsschutzes nachzuweisen.

Dem wird mit Vorlage der Fachgutachten und entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gefolgt.

- Gemäß Punkt 3. 3 (3) RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Trassenheide zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
„In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt“.
„In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“
- Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.
„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“
(Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Trinkwasserversorgung und in der Trinkwasserschutzzone III (Wasserfassung Karlshagen).
„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“
(Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)

- Der Schutz von Boden und Gewässern ist sicherzustellen.
„Mit Schadstoffen belastete Böden sollen erfasst, ihr Gefahrenpotenzial ermittelt und die notwendigen Sicherungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.“ (Pkt. 5.1.2 (3) RREP VP)

Da es sich um Konversionsflächen handelt, wurden entsprechende Altlastenuntersuchungen durchgeführt und eine fachgutachterliche Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten festgelegt.
(siehe Punkt 2.4.1 der Begründung)

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.
- Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel.
- Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und naturnahe Parkanlage und die Ausweisung von Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet sowie ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Der Umweltbericht ist als TEIL 2 der Begründung beigefügt.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt sind Befindlichkeiten in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Das Plangebiet weist eine Waldfläche mit hauptsächlich Kiefernbeständen auf. Die Waldumwandlung wurde von der zuständigen Forstbehörde genehmigt. Die zeitliche Befristung für die praktische Umsetzung der Umwandlung ist jedoch abgelaufen, so dass die Kiefernbestände nach wie vor als Waldfläche geführt werden. Der Umwandlungsantrag ist zu erneuern, wobei die Ersatzaufforstung auf Kosten der Gemeinde Trassenheide bereits durchgeführt wurde.

Die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke 237/7 und 237/8 weisen Waldbestände auf, für die aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderung gleichfalls eine Waldumwandlung erforderlich wird. Es ergibt sich daraus unter forstrechtlichen Aspekten ein weiterer Kompensationsbedarf bzw. erforderliche Ersatzaufforstungen.

In Waldflächen gilt nicht der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Das Kataster des Landes M-V weist ein gesetzlich geschütztes Biotop in einer Flächengröße von 789 m² aus. Es handelt sich um den Biotoptyp Dünenrasen (Graudüne), der als FFH- Lebensraumtyp 2130 einen besonderen Schutzstatus hat. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen war eine zunehmende Beeinflussung des Biotops durch die flächenhafte Ausbreitung eines ruderalen Kriechrasens und von einzelnen Gehölzinitialen erkennbar. Maßnahmen zur Sicherung und zur Entwicklung des geschützten Biotopbestandes sind erforderlich.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von vorrangig Waldbiotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

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

Der Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Die Gemeinde favorisiert die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befindet.

- Artenschutz

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage, in der Winterquartiere für Fledermausarten nachgewiesen werden konnten. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bunker unter Berücksichtigung artspezifischer Anforderungen als Fledermausquartier zu optimieren. Hierzu sind eine Beräumung des Bunkers und die Schaffung großer Räume vorgesehen, in denen an Wänden und Decken Fledermausquartiere eingeordnet werden. Der Bunker soll als Ersatzquartier für Fledermäuse dienen, die im Zuge der Vorhaben im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 erforderlich werden. Zudem kann der Bunker weiteren kompensationspflichtigen Vorhaben als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren angeboten werden.

- Schallschutz

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Strandstraße, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden. Berücksichtigt wurden auch die Freizeitlärm-Immissionen durch die geplanten Einrichtungen im Plangebiet. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf Stellung der Baukörper und Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz und Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 16:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

1.6 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), durchgeführt.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines von der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet bestimmten Gebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
- Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Schalltechnisches Gutachten
- orientierende Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2000
- Geotechnischer Bericht einschl. Bemessung der Versickerung für die geplanten Verkehrsflächen

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Trassenheide hat am **11.05.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.06.2016 bekanntgemacht.
- Die zur Planungsanzeige vom 07.07.2016 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- Die Gemeinde hat einen Vorentwurf mit Stand von 06-2017, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Begründung einschl. Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellen lassen.
- Die **Vorentwurfsunterlagen von 06-2017** wurden den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt. Für die von der Gemeinde autorisierte Vorentwurfsfassung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Vorstellung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung.
- Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 06-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide überarbeitet und durch Fachgutachten ergänzt.
- Auf dieser Grundlage wurde der **Entwurf von 02-2020** erarbeitet. Die Entwurfsunterlagen werden den Gremien der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zur Beurteilung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Sie werden nach Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und können im Internet eingesehen werden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

- Der Bebauungsplan Nr. 16 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (5. Änderung des FNP).

Bei dem Bebauungsplan Nr. 16 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablonen wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B), Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes dient vorwiegend der Bereitstellung von Angeboten für den individuellen Wohnungsbau, für Mietwohnungen und Infrastruktureinrichtungen.

Entsprechend den differenzierten Nutzungsabsichten erfolgt die Unterteilung in die Baugebiete WA 1 bis WA 3. Im Baugebiet WA 1 werden Einfamilienhäuser, im Baugebiet WA 2 Mehrfamilienhäuser mit Unterlagerungen und im Baugebiet WA 3 ein Gemeindehaus mit Gemeinschaftsräumen und Unterkünften für Saisonkräfte zugelassen.

(1)

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 2. BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden zugelassen.

(4)

Nicht zulässig sind

- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von
 - Betrieben des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbaubetrieben und
 - Tankstellen

- Ferienwohnungen und Ferienhäuser

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes

(5)

Anlagen für erneuerbare Energien sind nicht freistehend, sondern nur auf Dachflächen zulässig.

In Punkt 1 der Begründung wurde dargestellt, dass das Plangebiet dem aktuell in der Gemeinde nachgefragten Bedarf an Wohnraum unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen entspricht und die Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gemeindehauses schaffen soll. Die Strandstraße als Zufahrt zum Ostseestrand, zur Kurklinik, den zahlreichen Beherbergungseinrichtungen und Gastronomien soll durch die Entwicklung des ortskernnahen Plangebietes weiter aufgewertet werden.

Planungsrechtlich wurde die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO vorgenommen.

Im Ergebnis der Bedarfsanalyse sowie aufgrund der Flächenverfügbarkeit werden die Wohnbaukapazitäten im Plangebiet mit maximal 37 Wohneinheiten festgelegt, davon entfallen auf

Baugebiet WA 1	12 Einzelhäuser	a 1 Wohneinheit
Baugebiet WA 2	5 Mehrfamilienhäuser	a max. 5 Wohneinheiten
Baugebiet WA 3	8 Zimmer für Saisonunterkünfte	

Entsprechend der räumlichen Aufteilung der spezifischen Funktionen ist der Geltungsbereich in die Baugebiete WA 1 bis WA 3 untergeteilt.

Baugebiet WA 1

Im südlichen Plangebietsteil in Angrenzung an die vorhandene Ortsbebauung ist die Bildung von insgesamt 12 Grundstücken für den individuellen Wohnausbau von Einfamilienhäusern ausgewiesen.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und der gewünschten Bebauungsdichte wird die Mindestgröße der Grundstücke mit 500 m² festgelegt.

Zur Erschließung der geplanten Grundstücke wird von der Strandstraße ausgehend die Planstraße 1 mit Anschluss an die Straße „Am Walde“ vorgesehen.

Mit Umwandlung der Waldflächen auf den Flurstücken 237/7 und 237/8 werden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss, der 8 Einfamilienhäuser vorsah, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für weitere 4 Einfamilienhäuser im Bereich der Straße „Am Walde“ geschaffen. Die Grundstücke sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Baugebiet WA 2

Entlang der Strandstraße wird eine einreihige Bebauung mit Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise geplant. Wünschenswert sind Wohnungen in den Obergeschossen und die Nutzung der Erdgeschosszonen für Büros, kleinteilige Verkauf- und Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende Gewerbe, die eine ganzjährige Belebung der Strandstraße bewirken.

Geplant sind 5 Grundstücke mit jeweils einem Gebäude a maximal 5 Wohneinheiten und Unterlagerungen.

Unterstützt wird diese Regelung durch die Festsetzung der Mindestgröße je Grundstück von 680 m². In Ansatz gebracht wurde das kleinste Grundstück.

Es können sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen entstehen und Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen konzipiert werden. Die Nachfrage nach Wohnraum für Mitarbeiter des Beherbergungsgewerbes, für ältere Bürger oder für generationsverbundenes Wohnen hält unvermindert an. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass unabhängig von der Ausführungsvariante der notwendige Rahmen für eine optimale Ausnutzung der Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte gewährleistet ist.

Die Grundstücke sind ausnahmslos rückwärtig über eine Planstraße 2 zu erschließen, um die Strandstraße von weiteren Zu- und Abfahrten freizuhalten.

Baugebiet WA 3

In das Wohngebiet integriert wird das geplante Gemeindehaus mit Gemeinschaftsräumen und Unterkünften für Saisonkräfte.

Das Gebäude soll vorwiegend als Begegnungsstätte für alle Bürger der Gemeinde fungieren. Dabei ergeben sich Verknüpfungen mit dem im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 17 geplanten Seniorenzentrum.

Speziell für Kinder und Jugendliche sollen Aufenthaltsbereiche im Gebäude und im Freien bereitgestellt werden. Die angrenzenden Freiflächen mit dem Spielplatz und der Parkanlage sollen für eine sinnvolle und aktive Freizeitgestaltung bereitgestellt werden.

In den Seebädern besteht jedes Jahr das Problem für die Saisonkräfte, wie Rettungsschwimmer, kostengünstige Unterkünfte bereitzustellen.

Daher beabsichtigt die Gemeinde, im Obergeschoss des Gemeindehauses rd. 8 Zimmer für Saisonkräfte herzurichten.

Die nicht als Grundstücksflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesenen Bereiche sollen als naturnahe Parkanlage und Spielplatz gestaltet werden.

Bereits hervorgehoben wurde die Hauptnutzung des Dauerwohnens im Allgemeinen Wohngebiet. Zur Komplettierung werden ergänzende Nutzungen zugelassen, die jedoch kapazitiv und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet sind und vornehmlich als Unterlagerungen im Baugebiet WA 2 angesiedelt werden könnten.

Hierzu gehören die gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 (3) 2. BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.

Die Ansiedlung von Freiberuflern wird unterstützt. Räume für Freiberufler wie Büros für Selbständige und Praxen sollen daher ausnahmsweise zugelassen werden. Sie stellen sinnvolle ergänzende Nutzungsangebote dar und sind dabei kapazitiv und flächenmäßig dem Wohnen untergeordnet.

Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit sollen Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. und 3. - 5. BauNVO nicht zugelassen werden.

Durch die Ausnahmen bzw. Ausschlüsse werden mögliche Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeinde- bzw. Amtsgebiet an anderer Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Der im Abschnitt (4) erfolgte Ausschluss von Ferienhäusern und Ferienwohnungen dient der rechtlichen Klarstellung. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden.

Durch den Ausschluss können auch Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Urlaubern, die z. B. aus unterschiedlichen Tagesabläufen resultieren, unterbunden werden.

Die europäische Gebäuderichtlinie fordert in Artikel 9 spätestens für alle nach dem 31.12.2020 errichteten Neubauten die Ausführung als „Niedrigstenergiegebäude“. Dieses sind gemäß Artikel 2 der Richtlinie Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, bestimmt gemäß dem Anhang I (Allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) der Richtlinie. Der nahezu inexistenten oder äußerst geringfügigen Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, gedeckt werden.

Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen für die erforderliche Umsetzung energieeffizienter Bebauung.

Zur Versorgung des Gebietes ist der Anschluss an das örtliche Gasversorgungsnetz vorgesehen.

Zusätzlich bietet der Standort eine Reihe von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien wie den Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

Der Abschnitt (5) ist daher so zu verstehen, dass ausdrücklich Anlagen für erneuerbare Energien vorzusehen sind, jedoch der Einsatz unter Berücksichtigung des Gebietscharakters zu planen ist. Daher wurden freistehende Anlagen für erneuerbare Energien ausgeschlossen.

Die Gemeinde hat weitere, in den folgenden Gliederungspunkten dargestellte planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben festgelegt, die eine Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sicherstellen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

2.1.2.1 Grundflächenzahl **(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Das zulässige Höchstmass der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in den Nutzungsschablonen für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 jeweils mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der geplanten Grundstückszuschnitte, insbesondere unter Beachtung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen, sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Der § 19 (4) Satz 2 BauNVO soll für alle Baugebiete Anwendung finden, um eine optimale Inanspruchnahme des Baulandes zu ermöglichen.

Dies bedeutet bei einer GRZ von 0,4 eine Überschreitung durch o. g. Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl werden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitzurechnen.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen sind zulässig.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden gemäß § 16 (2) 3. und 4. BauNVO die Geschossigkeiten und die zulässigen Gebäudehöhen über NHN wie folgt als Höchstmaß oder zwingend gemäß § 16 (4) BauNVO festgesetzt:

Baugebiete	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen
WA 1	<i>II (zwei Vollgeschosse) als Höchstmaß</i>	<i>GH über NHN 9,50 m als Höchstmaß</i>
WA 2 und WA 3	<i>II (zwei Vollgeschosse) zwingend</i>	<i>GH über NHN 9,50 m als Höchstmaß</i>

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit in Korrespondenz mit den Obergrenzen für die zulässige Gebäudehöhe wurden entsprechend der Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes und zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet getroffen.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe wurde bedacht, dass aufgrund der zu berücksichtigenden Belange des Hochwasserschutzes eine *Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,20 m über NHN (ca. HW100 Außenküste)* einzuhalten ist.

(siehe Punkt 2.1.14 der Begründung)

In § 2 (6) der Landesbauordnung M-V ist hinsichtlich der Definition Vollgeschoss folgendes festgelegt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

2.1.3 Bauweise **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 die *offene Bauweise* (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Unterstützt wird die Regelung durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Im Baugebiet WA 1 sieht das städtebauliche Konzept individuellen Wohnungsbau vor. Es sollen *ausschließlich Einzelhäuser* zugelassen werden.

Für das Baugebiet WA 2 erfolgt keine Differenzierung, da hier Wohngebäude mit jeweils bis zu 5 Wohnungen geplant sind.

Für das Baugebiet WA 3 ist ebenfalls keine Untersetzung vorgesehen, da hier das Gemeindehaus errichtet werden soll.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 sind zur Sicherung einer straßenseitigen Anordnung der Gebäude zur Strandstraße Baulinien festgesetzt.

Alle anderen Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgt eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung erfolgen, dass die Hauptgebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baulinien und Baugrenzen zu errichten sind.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss gemäß § 23 (2) BauNVO auf dieser Linie gebaut werden. Gemäß § 23 (2) Satz 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Der § 23 (2) Satz 2 BauNVO soll auf das Plangebiet angewendet werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in Bezug auf Dachüberstände und Hauseingangsbereiche soll zugelassen werden.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Die Anwendung des § 23 (3) Satz 2 BauNVO soll für das Plangebiet nicht erfolgen, da die überbaubaren Flächen großzügig ausgelegt sind.

Bei der Bebauung der Einzelgrundstücke ist auch die Einhaltung der gemäß den §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V vorgeschriebenen Abstandsflächen zu beachten.

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der § 23 (5) BauNVO wird auf das Plangebiet angewendet.

Somit sind Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig. Damit wird den künftigen Bauherren ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen eingeräumt.

Aus städtebaulichen Gründen werden jedoch Einschränkungen für die örtliche Anordnung auf den Grundstücken an der Strandstraße vorgenommen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Hauptgebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes sowie eine Zerschneidung der Freiflächen durch untergeordnete bauliche Anlagen zu verhindern.

Zur Umsetzung des Planungswillens werden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

(1)

Die Hauptgebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den Baulinien und Baugrenzen zu errichten.

(2)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien wird nur zugelassen

- *für Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m sowie*
- *für auf das Erdgeschoss begrenzte Eingangsüberdachungen und Windfänge in Glaskonstruktion in einer Tiefe von maximal 1,50 m und auf einer Länge von maximal 3,00 m.*

(3)

Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.

- *Einschränkung für die Baugebiete WA 2 und WA 3:
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen nicht in den Bereichen zwischen der Strandstraße und den Baulinien bzw. der gedachten Verlängerung der Baulinien eingeordnet werden.*
- *Einschränkung für Baugebiet WA 2:
Freistehende Nebengebäude sind unzulässig.
Nebengebäude sind nur in baulicher Verbindung mit der Errichtung von Carports zulässig.*

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet WA 1 500 m²

Baugebiet WA 2 730 m²

Je Einzelgrundstück ist maximal ein Hauptgebäude zulässig.

Die Festsetzung der Mindestgrößen für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde differenziert für die in den Baugebieten vorgesehene Bebauung vorgenommen.

Zum einen sollen Grundstücke mit für die Ortslage Trassenheide typischen und von der Bevölkerung nachgefragten Grundstückszuschnitten angeboten werden, zum anderen dient die Festsetzung der Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen für das Plangebiet.

Um sicherzustellen, dass je Einzelgrundstück maximal ein Hauptgebäude errichtet wird, wurde klarstellend eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Die Festsetzung zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser im Baugebiet WA 1 zulässig) und die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung, so dass für das Plangebiet entsprechend den differenzierten Nutzungsintensitäten konkrete Zulässigkeitsregelungen getroffen werden sollen.

Im Baugebiet WA 1 sollen für die Einzelhausbebauung Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen werden.

Im Baugebiet WA 2 sind nur Stellplätze und Carports erlaubt. Dabei soll je Wohneinheit nur maximal ein Carport zugelassen werden. Mindestens zwei und maximal vier Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden, um eine Beeinträchtigung der Freiflächen zu reduzieren.

Die Anlage von Garagen soll ausgeschlossen werden, da diese aufgrund der vorgesehenen Intensität der Bebauung mit Wohngebäuden mit jeweils bis zu 5 Wohnungen zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Wohn- und Erholungswert des Gebietes schmälern würden.

Im Baugebiet WA 3 werden ausschließlich Stellplätze sowie ein Carport oder eine Garage für die Betreibung des Gemeindehauses zugelassen.

Weitere Carports und Garagen sollen nicht zugelassen werden, da aufgrund der Nutzung als Gemeindehaus sowie für Unterkünfte für Saisonkräfte eine damit verbundene zusätzliche Überbauung nicht für notwendig erachtet wird.

Zur Regelung der Planungsabsichten werden im Text (Teil B) I. 5 folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Baugebiet WA 1

Zulässig sind Stellplätze, Carports und Garagen.

(2)

Baugebiet WA 2

Zulässig sind nur Stellplätze und Carports.

Einschränkung für die Zulässigkeit von Carports:

- *Je Wohneinheit ist maximal ein Carport zulässig.*
- *Mindestens zwei und maximal vier Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.*

Garagen sind nicht erlaubt.

(3)

Baugebiet WA 3

Zulässig sind ausschließlich Stellplätze sowie ein Carport oder eine Garage für die Betreibung des Gemeindehauses.

Im Text (Teil B) I. Punkt 3 (3) (Punkt 2.1.4 der Begründung) wurde grundsätzlich festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen, mit Einschränkungen für die Baugebiete WA 2 und WA 3, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Zu den Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen, zählen u. a. Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen, Plätze für Abfallbehälter, Wäschetrockenplätze und Kinderspielflächen.

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Gemäß § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Zur Regelung der zulässigen Nebenanlagen werden in den Text (Teil B) I. Punkt 6 folgende Formulierungen aufgenommen:

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

(1)

Baugebiet WA 1

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

(2)

Baugebiet WA 2

Je Wohngebäude werden maximal fünf Dauerwohnungen zugelassen.

(3)

Baugebiet WA 3

Im Gemeindehaus sind maximal 8 Zimmer als Unterkünfte für Saisonkräfte zulässig.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Dauerwohnungen je Wohngebäude gemäß Text (Teil B) I. 7 soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann und der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes langfristig gesichert wird.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) unterstützen diese Regelung.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung folgender maximaler Kapazitäten:

Baugebiet WA 1

Einzelhäuser (Mindestgrundstücksgröße 500 m²)

Je Wohngebäude ist jeweils
maximal eine Dauerwohnung zulässig.

12 Parzellen a 1 Wohneinheit

12 Wohneinheiten

Baugebiet WA 2

Wohngebäude (Mindestgrundstücksgröße 680 m²)

Je Wohngebäude werden maximal 5
Dauerwohnungen zugelassen.

5 Parzellen a 5 Wohneinheiten

25 Wohneinheiten

Gesamt

37 Wohneinheiten

Im Baugebiet WA 3 wird ein Gemeindehaus errichtet, welches im Obergeschoss mit Unterkünften für Saisonkräfte beherbergen soll.

Da es sich nicht um Dauerwohnungen im herkömmlichen Sinne handelt, werden die Unterkünfte nicht in die Kapazitätsberechnung einbezogen.

**2.1.9 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Entsprechend § 9 (1) 11 BauGB besteht die Möglichkeit Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) werden zur Erschließung der Grundstücke folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Strandstraße mit begleitendem Geh- und Radweg im Bereich des Plangebietes zur Verdeutlichung der Erschließungssituation und zur Darstellung der Sichtdreiecke bei den Ausfahrten aus dem Plangebiet
 - Planstraße 1 mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt als Verbindung von der Strandstraße bis zur Straße „Am Walde“
 - Besucherparkplatz südlich Planstraße 1
 - Aufstellfläche für die Feuerwehr am Anschluss Planstraße 1 und 2

- Private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigt
 - Planstraße 2 - rückwärtige Erschließung des Baugebietes WA 2 als Verbindung von der Planstraße 1 bis zur Strandstraße

Weitere Inhalte zur inneren und äußeren Verkehrserschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ dargelegt.

2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich eine Gasreglerstation und eine Trafostation. Es erfolgt eine Darstellung als Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschl. Flächensignatur und Zweckbestimmung.

2.1.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen liegen vorwiegend außerhalb der geplanten Baugrundstücke im öffentlichen Bereich der Strandstraße und der Straße „Am Walde“. Die Darstellung der Trassenverläufe erfolgte mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Über das WA 1 verlaufen eine Niederspannungsleitung und eine Telekom-Leitung. Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist eine Umverlegung der Kabel in die Planstraße 1 erforderlich.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die nicht als Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Versorgungsanlagen ausgewiesenen Bereiche sollen als naturnahe Parkanlage sowie als Spielplatz entwickelt werden. Hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungen ist eine Differenzierung in den textlichen Festsetzungen zu treffen.

Im nördlichen Teil ist eine größere Freifläche für Veranstaltungen in der Gemeinde vorzuhalten. Die Freifläche ist offen zu gestalten, um mehrere Nutzungen zuzulassen.

Hierfür wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

(1)

Als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Veranstaltungsplatz** ist südöstlich der Strandstraße eine Freifläche für Veranstaltungen einzuordnen. Die Freifläche ist mit artenreichem Zierrasen der Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 Landschaftsrasen - Trockenlagen mit Kräutern zu begrünen.

Südöstlich des Veranstaltungsortes ist ein öffentlicher Spielplatz eingeordnet. Dieser ist mit weiteren Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten auszustatten und soll für die Altersgruppe bis 12 Jahre nutzbar sein. Um den Bezug zu dem naturnahen Umfeld herzustellen, sollen natürliche Spiel- und Gestaltungselemente bei der Ausstattung berücksichtigt werden. Für den Spielplatz wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

(2)

Als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Spielplatz** ist im nördlichen Teil des Plangebietes ein Spielbereich für die Altersgruppe bis 12 Jahre auszuweisen. Die Spielgeräte sollten vielfältig sein und den altersspezifischen Voraussetzungen entsprechen.

Ergänzend ist ein hoher Anteil an natürlich belassenen Spiel- und Erlebniselementen, wie Stämme, Steine sowie offene und modellierte Bodenflächen einzubinden. Auch Mobiliar für den Aufenthalt ist zulässig. Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

Die in Umgebung des Spielplatzes und des Veranstaltungsortes befindenden Freianlagen sind als Parkanlage zu gestalten. Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

(3)

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Parkanlage** ist mit Wegen und Aufenthaltsbereichen, die mit Beeten und Rabatten mit Strauch- und Staudenpflanzungen zu begrünen und mit Sitzmobiliar zu ergänzen sind, zu gestalten. Der erhaltenswerte Gehölzbestand ist in die Gestaltung der Parkanlage einzubinden. Ergänzend sind Rasenflächen mit der Regel- Saatgutmischung Gebrauchsrasen - Kräuterrasen (RSM 2.4) auszubilden.

Die flächenhaft größere Gehölzfläche mittig des Plangebietes, die die Bunkeranlage und das gesetzlich geschützte Biotop einschließt, ist als naturnahe Parkanlage zu entwickeln. Hierzu wurde folgende Festsetzung getroffen:

(4)

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **naturnahe Parkanlage** ist mit naturbelassenen Wegen und kleinen Aufenthaltsbereichen unter Berücksichtigung der Geländeformationen zu gestalten. Es sind Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen vorzunehmen, die den funktionalen und artenschutzrechtlichen Belangen entsprechen.

Es sind vorrangig nichtheimischer Gehölzaufwuchs, standortuntypische Gehölze sowie geschädigte und den gestalterischen Aspekten nicht genügende Baumbestände zu entnehmen. Müllablagerungen und Gartenabfälle sind zu entfernen.

Entlang der Strandstraße befindet sich ein mit Sträuchern, Rasenflächen und Einzelbaumbepflanzungen begrünter Streifen, der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün unterlegt ist. Auch eine Grünfläche auf dem Flurstück 27/5 weist diese Zweckbestimmung auf. Die Flächen sind mit Zierrasen bzw. mit Stauden und kleinwüchsigen Ziergehölzen zu begrünen. Hierzu wurde folgende Festsetzung getroffen:

(5)

Auf den gemäß zeichnerischer Festsetzung als **öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün** gekennzeichneten Flächen ist eine Begrünung mit artenreichem Zierrasen der Regel-Saatgutmischung Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (RSM 2.4) bzw. mit Stauden und kleinwüchsigen Ziergehölzen vorzunehmen.

2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig den Schutz und die Förderung von Mager- und Trockenrasenvegetationen sowie zum Schutz gefährdeter Fledermauspopulationen, für die eine ehemalige Bunkeranlage den artenschutzrechtlichen Erfordernissen entsprechend optimiert werden soll.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)

Bei der gemäß zeichnerischer Festsetzung als Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Optimierung eines Fledermausquartiers“ gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Bunkeranlage, bestehend aus einem 56 bis 60 m langen Gang, an dem sich nördlich und südlich unterschiedlich große Räume anschließen. Die Maßnahmen dienen der Sicherung und Optimierung des Bunkers als Fledermauswinterquartier.

Begründung:

Der Bunker im Bereich der Maßnahmenfläche wird von Fledermäusen, wie dem Braunen Langohr, bereits als Winterquartier genutzt. Sie nutzen die vorhandenen Lüftungsrohre für den Ein- und Ausflug, da die Zugänge zum Bunker zum Schutz vor Vandalismus verschüttet wurden. Der Bunker soll als Quartier für Fledermäuse gesichert und optimiert werden. Hierzu werden vom Artenschutzbeauftragten konkrete Maßnahmen vorgesehen (Beschreibung im Kapitel 2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG).

(2)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Auf den Freiflächen des Baugebietes WA 3 sind insgesamt 4 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Artenliste.

Begründung:

Mit der geplanten Errichtung des Gemeindehauses im Baugebiet WA 3 sind Fällungen von gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Einzelbäumen unumgänglich. Dieses macht Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Ersatzpflanzungen sollen in den Freianlagen des Baugebietes WA 3 gepflanzt werden. Um als Ersatzpflanzungen gemäß dem Baumschutzkompensationserlass anerkannt zu werden, sind die Baumpflanzungen in der erforderlichen Pflanzqualität umzusetzen. Die Artenauswahl berücksichtigt neben naturschutzfachlichen auch gestalterische Wirkungen der geplanten Bäume. Eine Artenauswahl für zu pflanzende Bäume ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt.

(2)

Im Kronenbereich der Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten.

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten, dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Grundfläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

2.1.14 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 (5) BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen.

Um der Gemeinde in Bezug auf den Hochwasserschutz die Voraussetzung für eine Beurteilung der Gefahrensituation zu schaffen, wurde das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU Vorpommern) vorgezogen beteiligt. Mit Stellungnahme vom 13.06.2016 hat das StALU Vorpommern wie folgt Stellung genommen:

„Der Bereich Trassenheide wird durch Hochwasser von der Ostsee, der Krumminer Wieck, vom Achterwasser und Peenestrom beeinflusst.

Das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt:

- für die Außenküste Usedom 2,90 m NHN
- Peenestrom 2,60 m NHN
- Krumminer Wiek und Achterwasser 2,10 m NHN

(siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Infolge eines fehlenden Schutzsystems zwischen dem nördlichem Ende des Deiches Karlshagen (Ortslage Peenemünde) und den Dünen an der Außenküste besteht für die im Zusammenhang bebauten Gebiete des Nordteils der Insel Usedom zur Zeit kein dem Bemessungshochwasser gerecht werdendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem. Mit der Komplettierung des Schutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Eine Beeinflussung der neu vorgesehenen Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der natürlichen Höhenlage entsprechend der topografischen Karte vermutlich zwischen 1 und 2 m NHN nicht auszuschließen.

Um Aussagen zur tatsächlichen Überflutungsgefährdung im extremen Sturmflutfall ableiten zu können, sollte im Zuge der weiteren Planung die konkreten Höhenlagen mittels Vermessung ermittelt werden.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) festzulegen.

Seitens des StALU Vorpommern werden zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotentials folgende Schutzmaßnahmen gefordert:

- Nachweis der 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 Verzicht auf Unterkellerung).
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

Gemäß § 83 Abs. 1 Satz 3 erstreckt sich die Pflicht zur Sicherung der Küsten auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten. Bei diesen geforderten Schutzmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen des vorbeugenden baulichen Hochwasserschutzes, durch die der Erhöhung des Schadenspotentials (Menschenleben, Sachwerte) entgegengewirkt wird.“

Der amtliche Lageplan liegt vor. Er weist in den für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen Geländehöhen zwischen 1,50 m und 3,00 m über NHN auf. Damit kann eine Beeinflussung durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Daher wird den Forderungen des StALU Vorpommern zur Minimierung des Gefährdungspotentials durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gefolgt.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)

Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste) sicherzustellen.

(2)

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,20 m über NHN (ca. HW100 Außenküste) ist einzuhalten.

(3)

Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(4)

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

Die getroffenen Regelungen zur Sicherstellung der Standsicherheit, der Einhaltung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens sowie der Ausschluss von Unterkellerungen werden als ausreichender Festsetzungsrahmen für den Schutz der Menschen erachtet.

Um den Festsetzungen zusätzlichen Nachdruck zu verleihen, werden die Baulinien und Baugrenzen mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV gemäß § 9 (5) 1 BauGB für „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ versehen.

Zur näheren Erläuterung der textlichen Festsetzungen wurde im Text (Teil B) unter Hinweis ein Punkt „4. Küsten- und Hochwasserschutz“ mit folgendem Inhalt aufgenommen:

Der Bereich Trassenheide wird durch Hochwasser von der Ostsee, der Krumminer Wieck, vom Achterwasser und Peenestrom beeinflusst.

Das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt:

- für die Außenküste Usedom 2,90 m NHN
- Peenestrom 2,60 m NHN
- Krumminer Wieck und Achterwasser 2,10 m NHN

(siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Infolge eines fehlenden Schutzsystems zwischen dem nördlichem Ende des Deiches Karlshagen (Ortslage Peenemünde) und den Dünen an der Außenküste besteht für die im Zusammenhang bebauten Gebiete des Nordteils der Insel Usedom zur Zeit kein dem Bemessungshochwasser gerecht werdendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem. Mit der Komplettierung des Schutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Eine Beeinflussung der neu vorgesehenen Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der natürlichen Höhenlage zwischen 1,5 und 2,5 m NHN nicht auszuschließen.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) festzulegen.

Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotentials wurden im Text (Teil B) I. Punkt 13 Schutzmaßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zum Vorentwurf von 06-2017 wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

**2.1.15 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) 24 BauGB)
untersetzt durch ein Schalltechnisches Gutachten**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

In Allgemeinen Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A).

Von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme zur Planungsanzeige die Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionen gefordert.

Der Forderung wurde gefolgt und durch das Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes entstehen durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel bis 62 dB(A) am Tag und bis 52 dB(A) in der Nacht. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten an den zur Strandstraße gelegenen Baugrenzen auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit teilweise um bis zu 7 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Werden zur Begrenzung des Abwägungsspielraumes die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zugrunde gelegt, so werden diese Grenzwerte noch um bis zu 3 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand/-walles an der Strandstraße kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Das Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 16 sieht eine architektonische Gestaltung vor, die an den Ortskern anschließt und diesen in nördlicher Richtung erweitert.

- Freizeidlärm

Im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 16 von 06-2017 war im nördlichen Teil des Plangebietes die Ausweisung eines Multifunktionsspielfeldes vorgesehen.

Auf dieser Grundlage wurde in der Schalltechnischen Untersuchung der Vergleich zwischen den Beurteilungspegeln und den Immissionsrichtwerten der Freizeidlärm-Richtlinie vorgenommen.

Bei uneingeschränkter Nutzung des Multifunktionsspielfeldes werden die Immissionsrichtwerte Tag von 55 bzw. 50 dB(A) teilweise um bis zu 18 dB(A) überschritten.

Aufgrund der geringen Abstände zu den benachbarten schützenswerten Nutzungen wären bei einem Multifunktionsspielfeld zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erhebliche Nutzungseinschränkungen und zusätzliche Abschirmmaßnahmen erforderlich.

Die Nutzungsbeschränkungen und die städtebaulichen Auswirkungen stimmen nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde überein, wonach ein Multifunktionsspielfeld errichtet werden soll, welches langfristig ohne Einschränkungen zur Verfügung steht.

Unter den gegebenen Umständen würden auch die Voraussetzungen für die Einwerbung von Fördermitteln entfallen.

Die Gemeinde wird daher geeignete Alternativstandorte für die Anlage eines Multifunktionsspielfeldes untersuchen.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Multifunktionsspielfeld wird daher aus der Planung genommen.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz am bestehenden Standort wird beibehalten.

Eine entsprechende Beschlussfassung erfolgte in der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 18.09.2019.

Für den Veranstaltungsplatz wurden die Geräuschemissionen bei einem Volksfestbetrieb ohne Einschränkungen im kritischsten Beurteilungszeitraum Tag sonntags in der Zeit zwischen 13 und 15 Uhr ermittelt.

Der Immissionsrichtwert Tag für seltene Störereignisse von 65 dB(A) wird im Bereich der geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes von 70 dB(A) bzw. 65 dB(A) werktags um bis zu 4 dB(A) und sonntags um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Für das Gemeindehaus ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach TA-Lärm der Nachweis zu erbringen, dass bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Gemeindehauses keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft entstehen. Zu berücksichtigen sind auch der An- und Abfahrtverkehr sowie die im Außenbereich sich aufhaltenden Personen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, werden Text (Teil B) I., Punkt „13. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschemissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Strandstraße, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden. Berücksichtigt wurden auch die Freizeitlärm-Immissionen durch die geplanten Einrichtungen im Plangebiet.

Daher werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

(1)

Stellung der Baukörper und Grundrissregelung

Durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume möglichst an der von der Strandstraße lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

(2)

Passiver Schallschutz

In der Planzeichnung (Teil A) sind die Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt, nach denen die Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm festzulegen sind. Die Lärmpegelbereiche wurden für die Immissionsorthöhe des 2.0G bestimmt.

Bei der Errichtung von Gebäuden müssen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumart mindestens den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle entsprechen:

Spalte	1	2	4 5		
Zeile	Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:1989-11 reduziert werden.

(3)

Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Strandstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgestattet sind, und bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

(4)

Veranstaltungsplatz

Der Veranstaltungsplatz ist für den eingeschränkten Volksfestbetrieb geeignet. Zulässig sind Volksfeste und Märkte werktags sowie sonn- und feiertags in der Zeit zwischen 10.00 und 22.00 Uhr, bei denen keine Musikanlagen eingesetzt werden.

Die Lärmpegelbereiche LPB I bis LPB IV wurden gemäß Lageplan in der Anlage 2.4 des Schalltechnischen Gutachtens in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Das Schalltechnische Gutachten wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Gemeinde Ostseebad Trassenheide Mindestanforderungen stellen möchte, die zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke beitragen.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches unmittelbar nördlich an den Ortskern anschließt und diesen entlang der Strandstraße erweitern soll.

Südlich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Strandstraße/Kampstraße, wurden in moderner 2- geschossiger Bauweise das Haus des Gastes sowie Wohn- und Geschäftshäuser errichtet. Dieses Gestaltungsprinzip soll im Plangebiet mit der straßenbegleitenden Bebauung in den Baugebieten WA 2 und WA 3 aufgenommen werden.

Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 17 soll diese architektonische Ausrichtung in nördlicher Richtung fortgesetzt werden.



Die im rückwärtigen Bereich im Baugebiet WA 1 festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern orientiert sich an den südlich angrenzenden Bebauungsstrukturen.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen das angestrebte städtebaulich architektonische Leitbild verwirklichen helfen und den Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufzeigen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude und Garagen sind nur zulässig:

- glatte und feinstrukturierte Flächen,*
- Verblendmauerwerk,*
- durchsichtige Materialien und*
- auf maximal 20 % der Gesamtfassade des jeweiligen Gebäudes Verkleidungen aus Naturmaterialien*

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

(3)

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Verkleidungen aus Naturmaterialien, wie z. B. Holz, sind typisch für die Insel Usedom und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen vermeidet eine nicht gewollte gestalterische „Unruhe“ innerhalb des Plangebietes.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Festlegungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen wurden in Nutzungsschablonen getroffen.

Im Baugebiet WA 1 soll den künftigen Eigenheimbauern die Wahl zwischen ein- oder zweigeschossiger Bebauung ermöglicht werden.

Bei eingeschossiger Bauweise soll sich die Dachgestaltung an den für das Umfeld typischen Satteldächern orientieren. Eine Dachneigung zwischen 25° und 45° ist einzuhalten.

Bei zweigeschossiger Bauweise werden Flachdächer sowie Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis 25° zugelassen.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 wird zwingend zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Zulässig sind Flachdächer sowie Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis 25°. Mit diesen Regelungen soll eine homogen wirkende Bebauungsstruktur entlang der Strandstraße unterstützt werden.

Um eine harmonische Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet sicherzustellen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 9,50 m über NHN festgelegt.

Im Text (Teil B) wurden unter II. in Punkt 1.2 folgende ergänzende Regelungen getroffen.

1.2 Dachformen und Dachneigungen

(1)

Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.

(2)

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform und Dachneigung auszuführen.

Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sollen auch andere handelsübliche Materialien zugelassen werden, da es sich um untergeordnete Flächen handelt.

Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen zur Einheitlichkeit der Dachgestaltung vermeidet Disproportionen und unterstützt die Umsetzung des für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Konzeptes.

Für die zulässigen Dacheindeckungen werden gemäß Text (Teil B), II. Punkt 1.3 folgende Festsetzungen getroffen:

1.3 Dacheindeckungen

(1)

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:

- *Hartbedachung in Anthrazit und in Rot*
- *Metalleindeckungen aus verzinktem Stahl, Zink, Kupfer, Aluminium oder Edelstahl,*
- *Technik für erneuerbare Energien,*
- *durchsichtige Materialien sowie*
- *Dachbegrünungen und Dachbekiesungen für Flachdächer*

(2)

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3)

Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten.

(4)

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.

Die Festsetzungen gewährleisten im Kontext mit den Vorgaben zu den Dachformen und Dachneigungen eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft und die Einfügung der geplanten Bebauung in die umgebenden Bebauungsstrukturen.

Rohreindeckung wird vornehmlich aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen, da im Umfeld des Plangebietes Hartbedachung dominiert.

Des Weiteren betragen bei Rohreindeckung die Parameter für die Löschwasserbereitstellung 96 m³/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 192 m³. Diese Löschwassermenge wäre am Standort nur mit überdurchschnittlichen Aufwendungen realisierbar.

Zudem würden aufgrund der angedachten Grundstücksflächen ab 500 m² Probleme hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen (mindestens 6 m von der Dachaußenkante zu den Grundstücksgrenzen) entstehen.

Die Festsetzungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

2.2.1.3 Hinweisschilder

Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

Sie dürfen nur

- *flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder*
- *als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.*

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt über keine Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet Regelungen getroffen werden, die die Ausübung gewerblicher Nutzungen unterstützen und gleichzeitig Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung, z. B. durch Überfrachtungen, ausschließen.

Da im Allgemeinen Wohngebiet neben der Dauerwohnnutzung z. B. auch Dienstleistungseinrichtungen und Freiberufler zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern erforderlich.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen in den Obergeschossen und auf Dächern zu unterbinden.

2.2.1.4 Satellitenanlagen

(1)

Satellitenanlagen sind nur auf den der Strandstraße abgewandten Gebäudeseiten zugelassen.

(2)

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Die Installation von Satellitenanlagen wird zugelassen, da diese einen Bestandteil der Informationsfreiheit manifestieren.

Die höhenmäßige Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen sowie der Ausschluss von Satellitenanlagen auf den der Strandstraße zugewandten Gebäudeseiten sollen dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden.

2.2.2 Einfriedungen

(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Baugebiet WA 1

Für die Einfriedung der Grundstücke zur Planstraße 1 sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune und bepflanzte Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie lebende Hecken zulässig.

(2)

Baugebiete WA 2 und WA 3

Für die Einfriedung der Grundstücke zur Strandstraße und zur Planstraße 1 sind ausschließlich niedrig wachsende immergrüne geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

Für das Baugebiet WA 1 werden lediglich Vorgaben zu den Einfriedungen zur Planstraße 1 und damit zu den öffentlichen Verkehrsflächen für notwendig erachtet, um den offenen und harmonischen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 werden zur Strandstraße und zur Planstraße 1 keine Einzäunungen sondern nur niedrig wachsende immergrüne geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zugelassen.

Die Strandstraße fungiert als Hauptzugang zum Strandbereich und wird in den Saisonmonaten fußläufig stark frequentiert. Mit der Umsetzung der Planungen soll eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität bewirkt werden. Die Hausvorzonen sollen insbesondere für die in den Unterlagerungen vorgesehenen Einrichtungen erlebbar mit großzügig ausgelegter Zugänglichkeit gestaltet werden.

2.2.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Ver- und Entsorgungsanlagen auszuschließen.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Reptilien, Fledermäuse sowie für verschiedene Vogelarten möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen.

Die Erfassung von **Amphibien und Reptilien** erfolgte in den potentiellen Habitaten durch Sichtbeobachtung. Fangzäune, Bodenfallen sowie künstliche Verstecke kamen nicht zum Einsatz.

Die Erfassung der **Brutvogelfauna** erfolgte im Zuge von drei Kartierungsdurchgängen. Die Erfassung erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode nach BIBBY et al. (1995). Das Untersuchungsgebiet wurde hierzu vollständig begangen. Auch der Gehölzbestand wurde nach Nestern durchsucht. Die im Plangebiet angefundene Vögel wurden hinsichtlich ihres territorialen und bezogenen Verhaltens (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) kartiert. Auch das Plangebiet streifende und nahrungssuchende Vogelarten wurden erfasst. Zwei Begehungen wurden auch in den Nachtstunden durchgeführt.

Bei zwei Begehungen (eine abendliche und eine morgendliche) wurden mögliche **Fledermausquartiere** und Jagdhabitate untersucht. Die Erfassung erfolgte mittels Ultraschalldetektor. Zudem wurde der Gehölzbestand auf Höhlungen als potentielle Fledermausquartiere untersucht. Die Bunkeranlage wurde zum Nachweis von Fledermausquartieren im März des Jahres 2016 geöffnet und begangen.

Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Für die Tiergruppen **Amphibien und Reptilien** konnten keine FFH-Arten nachgewiesen werden.

Es gelangen Nachweise der **Fledermausart** Braunes Langohr in der Bunkeranlage. Da der Bunker verschlossen ist, können lediglich die Lüftungsrohre als Einflug-/ Ausflugöffnungen fungieren, was sich zum Teil sehr problematisch darstellt. Weitere Quartiernachweise, z.B. besiedelte Spalträume an Gebäuden oder besiedelte Baumhöhlen, konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Die vorgefunden unbesetzten Höhlungen sind aber potentiell als Quartiere geeignet.

Der **Bunker soll als Winterquartier** für Fledermäuse erhalten und optimiert werden. Hierzu sind große Räume zu schaffen, indem nichttragende Zwischenwände und Decken entfernt und störende Installationen, alle Holzteile, Fußbodenbeläge und Müll entfernt werden. Der Bunker soll als Ersatzquartier für Fledermäuse dienen, die mit dem Abriss des Heizhauses im Bebauungsplangebiet Nr. 17 ihr Winterquartier verloren haben. Der Bunker kann nach den Maßnahmen zur Optimierung als Fledermausquartier noch von anderen Vorhaben beansprucht werden, aus denen sich artenschutzrechtliche Ersatzerfordernisse ergeben. Für die Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 16 selbst ergeben sich keine Erfordernisse zur Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Nachgewiesen wurden die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus, Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Fransenfledermaus. Die detektorgestützte Kartierung lässt den Schluss zu, dass

die Fledermausaktivität in den Nachstunden an dem gehölzreichen Standort jedoch recht gering ist. Lediglich bei der Zwerg-Fledermaus wurde eine hohe Aktivität registriert.

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Bei den Vogelarten wurden verschiedene Nahrungsgäste in den Gehölzbeständen registriert. Als Brutvogel konnten Rotkehlchen, Buchfink, Fitis, Girlitz, Zaunkönig und Amsel (Schwarzdrossel) nachgewiesen werden. Ein Brutverdacht besteht beim Zilpzalp.

Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und der CEF- Maßnahme im Text (Teil B) Punkt „III. **Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG**“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) sowie von Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungen der Gehölzbestände nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3)

Durch eine ökologische Baubegleitung sind im Vorfeld von Rodungen alle betroffenen Bäume erneut auf besiedelte Höhlungen zu kontrollieren und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen zu treffen. Maßnahmen zum Erhalt von Quartieren sind zu prüfen.

(4)

Die Bunkeranlage als Fledermausquartier ist zu erhalten und zu optimieren. Folgende Maßnahmen sind für eine fledermausgerechte Habitatausstattung und bauliche Sicherung durchzuführen:

- Freilegen des Zugangsbereiches

- Demontage und Beräumung von störenden Installationen, nicht tragenden Zwischenwänden, Fußbodenbelägen, allen Holzteilen, Müll; Ziel ist die Schaffung von drei großen Räumen und die Freilegung der Gänge
- Anlage von Versteckplätzen für Fledermäuse durch Montage von Hohlkammersteinen und sogenannten Fledermausbrettern aus Schalttafeln an Seitenwänden und Decken, die Anzahl wird entsprechend den Ergebnissen des Monitorings zur Annahme der Quartiere angepasst
- Verschluss des nördlichen Zuganges des Bunkers durch Vermauerung in 36-er Wandstärke mit Vollziegeln inklusive Anlage oder Aussparung einer Einflugsöffnung (Breite mindestens 40 cm, Höhe 10 cm-15 cm)
- Einbau einer vandalismussicheren und witterungsbeständigen Zugangstür
- Direkte Beleuchtungen im Umkreis des nördlichen Bunkerzuganges sind auszuschließen

Die Gemeinde zeichnet für die Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung und Optimierung der Bunkeranlage als Fledermausquartier verantwortlich und übernimmt die Kosten. Die Ersatzquartiere können aus artenschutzrechtlicher Sicht kompensationspflichtigen Vorhaben zur Verfügung gestellt werden und damit eine Refinanzierung der in Vorleistung gegangenen Gemeinde erfolgen.

Weiterhin wurden in den **Hinweisen unter Pkt. 10** auf weitere zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange verwiesen.

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für erhaltenswerte Baumbestände durch den Baustellenbetrieb und die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes und der Umgebung.

2.4 Hinweise

2.4.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der militärischen Vornutzung als Konversionsfläche einzustufen.

Für das ehemals militärisch, vornehmlich als Fuhrpark, genutzte Gebiet wurde im Jahr 2000, unter Berücksichtigung der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Folgenutzungen, eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Drei Sondierungen (1,3 und 8) waren durch einen erhöhten Gehalt an PAK-16 (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) bzw. den MKW- Gehalt (Mineralölkohlenwasserstoffe) auffällig und die Notwendigkeit von Bodenaustausch wurde angezeigt.

Es handelt sich bei den drei Sondierungen jedoch um Standorte, die gemäß dem städtebaulichen Konzept als Parkanlagen ausgewiesen sind.

Das Gutachten liegt der unteren Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald vor.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.08.2016 zur Planungsanzeige für den Bebauungsplan Nr. 16 bzw. mit Stellungnahme vom 05.12.2016 zur Planungsanzeige für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Umweltamt, Sachbereich Bodenschutz hierzu erklärt:

„Für den ehemals militärisch, vornehmlich als Fuhrpark genutzten Standort, wurde im Jahre 2000 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Seitens der zuständigen Umweltbehörde wurde bestätigt, dass mit dem Gutachten die Aufgabenstellung einer orientierenden Untersuchung erfüllt wurde.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden an drei Standorten geringfügige Bodenbelastungen mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Auf Grund der damaligen geplanten Nutzung eines Standortes als Kleinspielfeld wurde hier im Zuge von Baumaßnahmen eine Bodensanierung gefordert.

Entsprechend der jetzt vorliegenden Planungsunterlage ist im Bereich der drei Standorte eine Parkanlage vorgesehen. Eine sensible Nutzung ist nicht geplant.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und aufgrund der geplanten Nutzung bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des LK VG keine Forderungen auf dem Standort weiterführende Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.

Da eine öffentliche Parkanlage geplant ist, wird empfohlen, die alten Bunkeranlagen und Versiegelungen zu sichern bzw. zurückzubauen. Die Arbeiten sind durch einen unabhängigen Sachverständigen für Altlasten zu begleiten.

Sind im Bereich der o.g. drei Standorte Baumaßnahmen geplant, ist der Boden auf die relevanten Schadstoffe MKW und PAK zu untersuchen.

Die untere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

Für eine Beurteilung der Altlastensituation ist das STALU Vorpommern am Verfahren zu beteiligen.“

Das StALU Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 07.12.2016 zur Planungsanzeige für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt:

„Meinem Amt sind gegenwärtig keine Tatsachen bekannt, welche die unter Punkt 5.2 Teil 1 der Begründung der Planänderungen geschilderte Situation hinausgehen. Die schädlichen Bodenveränderungen der beiden Altlastenverdachtsflächen (ehem. NVA-Objekt; ehem. Metallbau Trassenheide) sind weitgehend erkundet und der Lage nach bekannt.

Auf Grund der sensiblen Nutzungen des Plangebietes (u.a. Kinderspielplatz u. Wohnen) sowie der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen ist eine fachgutachterliche Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten notwendig.“

Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 06.04.2018 zum Vorentwurf von 06-2017 vorgebrachten fachspezifischen Hinweise sind im Rahmen einer fachgutachterlichen Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten zu gewährleisten.

Die drei Standorte mit den geringfügigen Bodenbelastungen wurden nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.12. der PlanZV gekennzeichnet. Sie liegen außerhalb der Bauflächen im Bereich der als Grünflächen mit Parkanlage festgelegten Grundstücksflächen. In diesen Bereichen sind keine Eingriffe in den Baugrund vorgesehen.

In den Text (Teil B) werden unter Hinweise in Punkt „1. Altlasten und Bodenschutz“ folgende Verweise aufgenommen:

(1)

Auf Grund der sensiblen Nutzungen des Plangebietes sowie der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen ist durch den jeweiligen Bauherrn eine fachgutachterliche Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten zu gewährleisten.

Die alten Bunkeranlagen sollen nicht zurückgebaut, sondern gesichert werden.

Die Flächen im Bereich der Bunkeranlagen werden nicht überbaut, sondern als Parkanlage ausgewiesen. Teilweise sollen die Bunkeranlagen als Fledermausquartier entwickelt werden.

Im Rahmen der Gesamtstallungen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.08.2016 zur Planungsanzeige für den Bebauungsplan Nr. 16 bzw. mit Stellungnahme vom 21.12.2015 zur Planungsanzeige für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ordnungsamt, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz mitgeteilt, dass „**das B-Plangebiet auf einer mit Kampfmitteln belasteten Fläche liegt.**“

Reg.-

Nr.	Belastung	Fläche in m ²	Art
55	Karlshagen Bomben, Granaten bis 10,5 cm, Nahkampfmittel	13222327.35	Kat.4-Kampfmittelbelastung Beseitigung erforderlich

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4 befindet. Hier gilt die Kampfmittelbeseitigung als erforderlich.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.“

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, wurde ebenfalls frühzeitig im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 20.07.2017 mitgeteilt, dass „außerhalb der öffentlichen Belange darauf hingewiesen wird, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.12. der PlanZV (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) gekennzeichnet.

Im Text (Teil B) werden hierzu unter Hinweise im Punkt „1. Altlasten und Bodenschutz“ folgende Erläuterungen aufgenommen:

(2)

Das Plangebiet befindet sich in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4. Hier gilt die Kampfmittelbeseitigung als erforderlich.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.

Weitergehende Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, Sachbereich Bodenschutz:
(Stellungnahme vom 23.08.2016 im Rahmen der Planungsanzeige)
„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes werden in den einzelnen Planteilen (Text (Teil B), Begründung, Umweltbericht, Bilanzierung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wider.

Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten können weiterhin das Maß der Versiegelung minimieren, müssen sich jedoch mit den Maßnahmen zum Grundwasserschutz vereinbaren lassen.

2.4.2 Belange der Forst

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 von 06-2017 hat das Forstamt Neu Pudagla mit Stellungnahme vom 02.11.2017 zu den Planungsabsichten mitgeteilt:

„In dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein an der Strandstraße“ der Gemeinde Seebad Trassenheide wurden Waldflächen überplant. Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen; sie dürfen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können und keine anderen Versagungsgründe vorliegen. Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden. Dabei sind die Belange der Allgemeinheit sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Erfordernisse der forstlichen Rahmenplanung sowie der Raumordnung und Landesplanung sind zu berücksichtigen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein öffentliches Interesse an der Waldumwandlung bekundet. Aus Sicht des Forstamtes liegen keine generellen Versagungsgründe vor, so dass, vorbehaltlich des Einvernehmens der Unteren Naturschutzbehörde, die Waldumwandlung nach §15a Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVObI. M-V, S. 90), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 436), in Aussicht gestellt wird.

Zur Ermittlung des forstlichen Kompensationsbedarfs für die überplante Waldfläche ist eine Waldbilanz zu erstellen. Darin müssen alle Waldflächen, die zukünftig in eine andere Nutzungsart überführt werden sollen sowie die bisher geleisteten Ersatzaufforstungen gegenüber gestellt werden. Auf Grundlage dieser Waldbilanz wird nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensationen in M-V“ (Berechnungsmodell) ermittelt, ob noch Kompensationsbedarf besteht.

Der nach §20 LWaldG vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wird bei dem Bebauungsplan Nr. 16 mehrfach unterschritten. Einmal im östlichen Bereich zum Flurstück 237/9. Für dieses Flurstück soll ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dafür wurde, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, mündlich eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt. Im westlichen Bereich beträgt zu den Flurstücken 241; 242; 243; 244 der Waldabstand nur 23 m. An das B-Plangebiet angrenzende Wohngebäude haben den gleichen Waldabstand.

wischen dem Planungsgebiet und dem Wald verläuft eine öffentliche Straße, so dass bereits jetzt erhöhte Verkehrssicherungsmaßnahmen notwendig sind. Bei dem Waldbestand handelt es sich um einen Kiefernaltbestand auf armen Dünen-standort, dessen Endhöhe 23m nicht überschreiten wird. Somit ist gewährleistet, dass der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Eine Ausnahmegenehmigung nach §3(2) Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVObI. M-V, S.166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVObI. M-V S. 601), wird vorbehaltlich des Ergebnisses der Beteiligung der betroffenen Waldbesitzer in Aussicht gestellt. Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“

Mit der vorliegenden Stellungnahme hat das Forstamt Neu Pudagla grundsätzlich die Genehmigung der notwendigen Waldumwandlungen und der Unterschreitungen der Waldabstandsflächen im Bereich der Strandstraße in Aussicht gestellt.

Waldumwandlungen

Das Plangebiet weist eine Waldfläche mit hauptsächlich Kiefernbeständen auf. Die Waldumwandlung wurde, mit Ausnahme der Flurstücke 237/7 und 237/8, von der zuständigen Forstbehörde am 03.02.2005/Änderungsbescheid vom 07.06.2005 genehmigt. Die zeitliche Befristung für die praktische Umsetzung der Umwandlung ist jedoch abgelaufen, so dass die Kiefernbestände nach wie vor als Waldfläche geführt werden. Der Umwandlungsantrag ist zu erneuern, wobei die Ersatzaufforstungen auf Kosten der Gemeinde Trassenheide bereits durchgeführt wurden.

Das Flurstück 237/8 ist Eigentum der Gemeinde Trassenheide.

Es grenzt unmittelbar an das Bebauungsplangebiet Nr. 16 und wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 einbezogen und dem Baugebiet WA 1 zugeordnet.

Das Flurstück 237/7 ist Eigentum der Forst.

Bei einer Begehung am 24.04.2017 hat die Forst festgestellt, dass das Grundstück eine Waldfläche darstellt. Da es sich um ein innerörtliches, von vorhandener bzw. geplanter Bebauung eingeschlossenes Grundstück handelt, welches Vorbelastungen (Klärgruben) aufweist, die eine sinnvolle Waldbewirtschaftung nicht ermöglichen, hat die Forst eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Zur Ermittlung des forstlichen Kompensationsbedarfs wird eine Waldbilanz erstellt, in der alle Waldflächen, die zukünftig in eine andere Nutzungsart überführt werden sollen sowie die bisher geleisteten Ersatzaufforstungen gegenüber gestellt werden.

Diese Angaben werden in Abstimmung mit dem Forstamt Neu Pudagla erarbeitet und bilden die Grundlage für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung.

Diese wird unmittelbar nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde beantragt.

Waldabstandsproblematik

Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla ergeben sich für die künftige Bauung Betroffenheiten zu den angrenzenden Waldflächen.

- Flurstücke 237/7 und 237/8

Mit Einbeziehung der Flurstücke 237/7 und 237/8 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Waldumwandlung beantragt. Damit wird nicht nur eine Wohnbebauung der angrenzenden Grundstücksflächen im B-Plangebiet Nr. 16 ermöglicht, sondern auch für die nordöstlich im B-Plangebiet Nr. 17 auf den Flurstücken 237/11 - 237/13 vorgesehene Wohnbebauung die Voraussetzungen geschaffen.

- Flurstücke 241 bis 243

Die Flurstücke 241 bis 243 liegen nördlich der Strandstraße. Die Einhaltung eines 30 m - Waldabstandes würde die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten straßenbegleitenden Bebauung der Baugebiete WA 2 und WA 3 verhindern.

Das Forstamt Neu Pudagla hat erklärt, dass zu den Waldflächen der Flurstücke 241, 242 und 243 eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt wird, wenn die Bauflucht (Abstand Baukörper - Straße) der beiden benachbarten Gebäude aufgegriffen wird.

Die Forderung der Forst wurde berücksichtigt und die Bauflucht des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Metallbaufirma (Flurstück 235/12) als Baulinie für die künftige Bebauung entlang der Strandstraße aufgenommen. Die Bauflucht wurde zusätzlich als einzuhaltender Mindestwaldabstand (--W--) in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Der Mindestwaldabstand liegt bei 22 m.

Im Text (Teil B) werden hierzu unter Hinweise im Punkt 2 folgende Erläuterungen aufgenommen:

Unterschreitungen des 30 m - Waldabstandes werden ausnahmsweise im Bereich der Strandstraße bis zur Flucht der auf den Flurstücken 236/4, 238/2 und 239/ 10 geplanten Bebauung zugelassen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist diese Flucht mit dem Planzeichen --W -- gekennzeichnet.

Das Forstamt Neu Pudagla wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2.4.3 Denkmalschutz

Gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 10.06.2016 und der unteren Denkmalschutzbehörde vom 23.08.2016 und vom 03.08.2017 (Gesamtsternnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald) sind folgende denkmalrechtlichen Belange zu beachten:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Im Text (Teil B) werden unter Hinweise in Punkt 4 folgende Verweise aufgenommen:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ö.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 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.

Gemäß § 2 (1) UVPG wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

2.4.4 Belange des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 20 NatSchAG M-V

Das Kataster des Landes M-V weist auf dem Flurstück 238/2 ein gesetzlich geschütztes Biotop in einer Flächengröße von 789 m² aus. Es handelt sich um den Biotoptyp **Dünenrasen (Graudüne)**, der als FFH- Lebensraumtyp 2130 einen besonderen Schutzstatus hat. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen war eine zunehmende Beeinflussung des Biotops durch die flächenhafte Ausbreitung eines ruderalen Kriechrasens, insbesondere des Landreitgrases, erkennbar. Auch im Katasterblatt wurde darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung der Dünenrasenvegetationen besteht. Zudem kommen in zunehmendem Maße Gehölzinitiale von Kiefern zur Ausprägung, die die standörtlichen Bedingungen der Biotopfläche beeinflussen. Für die Sicherung des geschützten Artenbestandes sind Pflegemaßnahmen in Form einer kontinuierlichen Mahd und die Entnahme von Gehölzaufwuchs erforderlich. Die Pflegeintervalle können reduziert werden, wenn eine Aushagerung des Standortes erfolgreich war und die Überprägung durch massives Wachstum des Landreitgrases verhindert werden konnte.

Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt 11 wie folgt berücksichtigt:

Mittig der naturnahen Parkanlage befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um den Biotoptyp Dünenrasen (Graudüne), der als FFH- Lebensraumtyp 2130 einen besonderen Schutzstatus hat. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltiger Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind unzulässig.

Für den Erhalt des gesetzlich geschützten Biotopbestandes ist eine jährliche Mahd und Aushagerung des Standortes durch Abfuhr des Mähgutes zu sichern. Die Flächen des ruderalen Kriechrasens sind mehrmals im Jahr zu mähen. Die Pflegeintervalle sind dem zu fördernden Arteninventar anzupassen. Einzelner Gehölzaufwuchs in dem Dünenrasen ist zu entfernen. Jegliche Art von Bebauungen sowie das Aufstellen von Mobiliar sind innerhalb der Schutzgebietsausweisung auszuschließen.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Überörtlich

Die Gemeinde Trassenheide liegt unmittelbar nördlich der regionalen Achse Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde) und ist über die Bundesstraße 111 in nördlicher Richtung über die Landesstraße 264 zu erreichen.

Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 40 km von Trassenheide entfernt, verläuft.

Die Gemeinde Trassenheide ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Rostock - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Trassenheide - Bahnhof über die Hauptstrecke Wolgast - Ahlbeck.

Über die Nebenstrecke von Zinnowitz bis Peenemünde ist ein Haltepunkt im Bereich der Strandstraße vorhanden.

Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich im Schnitt im 60- Minutentakt von 4.30 Uhr bis 22.00 Uhr, so dass ein guter Service und eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben sind.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend der natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut und vom Plangebiet über die Forststraße und die Strandstraße sehr gut erreichbar.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Bauamt, Sachgebiet Hoch- und Tiefbau (Stellungnahme vom 23.08.2016 im Rahmen der Planungsanzeige):

„Im Anbindebereich des o. g. B-Planes Nr.16 an die Strandstraße verlaufen zwei aufeinander liegende überregionale Radfernwege.

Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Radverkehr nicht behindert wird und die Leichtigkeit und Sicherheit durch geeignete Maßnahmen zu sichern und entsprechend auszuweisen sind.“

Örtlich

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Strandstraße, die im Mittel eine Ausbaubreite von 5,50 m mit einem begleitenden Gehweg (2,80 m breit) und Radweg (2,70 m breit) aufweist.

Die Strandstraße ist daher für die Aufnahme des durch das Plangebiet induzierten Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Für das Baugebiet WA 1 wird eine Erschließungsstraße angelegt, die im Süden an die Straße „Am Walde“ anschließt. Die Straße „Am Walde“ weist eine Ausbaubreite von rd. 3,00 m auf und ist mit Asphalt befestigt.

Die künftigen Eigentümer der Grundstücke im Baugebiet WA 1 werden vorrangig die Zu- und Abfahrt zur Strandstraße nutzen.

Der geringfügig zusätzlich zu erwartende Verkehr in der Straße „Am Walde“ wird vornehmlich durch die beiden auf dem Flurstück 237/8 geplanten Parzellen sowie durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Feuerwehr, Krankenwagen erzeugt.

- Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Planstraße 1

Für die im Baugebiet WA 1 geplanten Grundstücke wird eine öffentliche Erschließungsstraße, in der Planzeichnung (Teil A) als Planstraße 1 bezeichnet, angelegt.

Die Hauptzu- und -abfahrt erfolgt über die Strandstraße und wird an der südwestlichen Plangebietsgrenze festgelegt.

Die Planstraße 1 bindet im Südosten an die Straße „Am Walde“ an.

Gemäß Darstellung im Straßenquerschnitt A - A unter der Planzeichnung (Teil A) ist eine Fahrbahnbreite von 5,55 m als Mischfläche geplant. Dies gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Lkw oder Pkw/Pkw/Fußgänger bei verminderter Geschwindigkeit.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, wird die Planstraße 1 mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Planstraße 2

Die Baugrundstücke im Baugebiet WA 2 sind rückwärtig über eine Planstraße 2 zu erschließen, die mit Richtungsverkehr (Einbahnstraße) ausgebildet werden soll.

Die Zufahrt wird von der Strandstraße über die Planstraße 1 gesichert.

Die Abfahrt wird durch eine Anbindung an die Strandstraße zwischen den Parzellen 15 und 16 festgelegt.

Die Planstraße 2 wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen, da die Erschließung nur für die Anlieger vorgesehen wird.

Gemäß Darstellung im Straßenquerschnitt B - B unter der Planzeichnung (Teil A) ist eine Fahrbahnbreite von 5,00 m als Mischfläche geplant.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, wird auch für die Planstraße 2 die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet WA 2 ausschließlich rückwärtig über die Planstraße 2 erfolgt, wird entlang der Grundstücksgrenzen zur Strandstraße die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgenommen.

Das Baugebiet WA 3 verfügt bereits über eine eigenständige Zu- und Abfahrt von der Strandstraße. Im Rahmen der Überplanung wird diese Anbindung entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) in nördlicher Richtung verschoben und als Einfahrtsbereich gekennzeichnet.

Der Einfahrtsbereich ist gleichzeitig für die Erschließung des Veranstaltungsplatzes mit den temporären Parkplätzen zu nutzen.

Um auch im Baugebiet WA 3 sicherzustellen, dass die Erschließung ausschließlich über den festgelegten Einfahrtsbereich realisiert wird, erfolgt entlang der Grundstücksgrenzen zur Strandstraße die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der Zufahrt von der Strandstraße ist südlich der Planstraße 1 ein kleiner öffentlicher Besucherparkplatz für rd. 8 Stellplätze ausgewiesen.

Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen jeweils im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), i. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

Aufstellfläche für die Feuerwehr

Entsprechend Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird östlich des Anbindebereiches der Planstraßen 1 und 2 ein Standort zur Anlage eines Löschwasserbrunnens einschl. Aufstellfläche für die Feuerwehr (7m x 12 m) in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Medien wurden hinsichtlich des Bestandes bereits abgefragt und die Leitungstrassen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat zuletzt mit Stellungnahme vom 19.07.2017 zum Vorentwurf von 06-2017 mitgeteilt:

*„Entsprechend den geltenden Rechtsgrundlagen obliegt dem Zweckverband die ihm von den Verbandsmitgliedern übertragene Aufgabe zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in den Mitgliedsgemeinden. Die Entsorgung des in der Gemeinde Trassenheide anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz. Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Eine Erhöhung der Zulaufkapazitäten ist momentan nicht möglich. Daher müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass der Anschluss der geplanten Baumaßnahme an die öffentliche Abwasseranlage bis zur Umsetzung des Konzeptes **abgelehnt** werden muss.*

Aufgabe von Bauleitplanungen ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Als von den Gemeinden beauftragter Aufgabenträger zur Beseitigung des Abwassers hat der Zweckverband dafür Sorge zu tragen, dass Planungsansätze und wirtschaftliche Lösungen entwickelt werden, die den spezifischen Anforderungen, wie dem anwachsenden häuslichen Abwasseranfall, der örtlichen Bebauung gerecht sind.

Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Kläranlage vorsieht....

....Unsere Anlagen zur Trinkwasserversorgung wurden dem steigenden Bedarf angepasst und sind auch für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 ausreichend dimensioniert.“

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Zweckverband im September 2016 eine Berechnung des Abwasseranfalls für die Bebauungsplangebiete Nr. 16 und Nr. 17 übergeben.

Die Thematik der Überlastung der Kläranlage Zinnowitz ist in der Gemeinde Trassenheide bekannt.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bebauungsplanverfahren Nr. 16 und Nr. 17 werden jedoch weitergeführt. Der Gemeinde Trassenheide ist dabei bewusst, dass die Planverfahren erst mit Bestätigung der Erschließungssicherheit durch den Zweckverband abgeschlossen werden können.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert, um aktuelle Informationen zum Stand der Umsetzung der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz zu erhalten.

Die Trink- und Abwasserleitungen im Bereich des Plangebietes liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Strandstraße und der Straße „Am Walde“. Der grobe Verlauf der Trassen ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Löschwasserbereitstellung

Durch den Wehrführer der örtlichen Feuerwehr wurde festgestellt, dass die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Hydranten für eine umfassende Sicherung des Brandschutzes nicht ausreichen werden und ohnehin lediglich für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden dürfen.

Er favorisierte die Anlage eines Löschwasserbrunnens mit der notwendigen Fördermenge und die Installation eines Hydrantennetzes innerhalb des Plangebietes.

Von einer Brunnenbaufirma wurde ein Angebot eingeholt, welches anhand der geologischen Verhältnisse als möglichen Standort für einen Brunnen nach DIN 14220 eine Fläche nördlich der Planstraße 1 vorsieht.

Der festgelegte Standort des Brunnens sowie eine Aufstellfläche für die Feuerwehr wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Regenentwässerung

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf den Grundstücken versickert bzw. für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll im Bankett versickert werden.

Entsprechend Empfehlung der unteren Wasserbehörde wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt und eine Berechnung für die Bemessung der Versickerung der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wurden die textlichen Aussagen gemäß Hinweise, Punkt „6. Hinweise zur Regenentwässerung“ wie folgt ergänzt:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer, befestigten Flächen und der öffentlichen und privaten Planstraßen ist vollständig auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Planstraßen ist gemäß dem Geotechnischen Bericht mit Bemessung der Versickerung im Bankett zu sammeln und mittels Muldenversickerung oder Füllkörperrigolenversickerung abzuleiten.

Der Geotechnische Bericht und die Berechnung für die Bemessung der Versickerung der Verkehrsflächen sind Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Elektroenergieversorgung

Gemäß den Bestandsauskünften der E.DIS AG vom 09.06.2016/27.07.2016 und 07.07.2017 befinden sich entlang der Strandstraße Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Die Leitungen liegen im öffentlichen Gehwegbereich.

Über das WA 1 verläuft innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen eine Niederspannungsleitung. Daher muss im Rahmen der Erschließung eine Umverlegung der Kabel in die Planstraße erfolgen.

Hinweise des Versorgungsträgers:

„Das angezeigte Gebiet ist derzeit nicht elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt muss entschieden werden ob eine Tranformatorstation notwendig ist, hierfür ist der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.“

Gasversorgung

- Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH

Aus den Stellungnahmen des Versorgungsunternehmens vom 27.07.2016 und vom 24.07.2017 ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im öffentlichen Gehweg an der Strandstraße Niederdruckleitungen und eine Hochdruckleitung sowie in der Straße Am Walde eine Niederdruckleitung befinden.

Durch die geplante Bebauung wird der Leitungsbestand nicht beeinträchtigt.

Eine Versorgung mit Erdgas wäre bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Hierzu müssen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen getroffen werden.

- GDM com

Entsprechend den Stellungnahmen des Dienstleisters vom 09.06.2016 und vom 31.07.2017 sind im Plangebiet keine Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und Verbundnetz Gasspeicher GmbH vorhanden.

Auflage:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit den Stellungnahmen vom 02.06.2016 und vom 27.07.2017 einen Bestandsplan übergeben, aus dem zu ersehen ist, dass sich Versorgungsleitungen im Bereich des öffentlichen Gehweges an der Strandstraße und im Anbindebereich der Straße Am Walde befinden.

Über das WA 1 verläuft im Bereich des vorhandenen, für den Rückbau vorgesehenen Gehweges, eine Leitung. Im Zuge der Erschließung ist diese in die Planstraße umzuverlegen.

Hinweise der Telekom:

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger (Bauträger) notwendig.

Für nicht öffentliche Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH angezeigt werden.“

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Stellplätze für Abfallsammelbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkt 2.2.3 der Begründung)

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich

48.518 m²

davon

- öffentliche Grundstücksflächen 34.125 m²

davon

- Verkehrsflächen 5.593 m²

davon

- Strandstraße 1.818 m²

- Geh- und Radweg

Strandstraße 1.681 m²

- Straße „Am Walde“ 134 m²

- Planstraße 1 1.763 m²

- Aufstellfläche FW 106 m²

- Parkplatz 91 m²

- Grünflächen 28.444 m²

davon

- Parkanlage 9.513 m²

- naturnahe Parkanlage 14.838 m²

- Veranstaltungsfläche 2.354 m²

Spielplatz 450 m²

- Straßenbegleitgrün 1.289 m²

- Flächen für Versorgungsanlagen

(Trafo, Gasreglerstation)

88 m²

- private Grundstücksflächen 14.393 m²

davon

- Baugebiet WA 1 7.579 m²

Parzelle 1 572 m²

Parzelle 2 537 m²

Parzelle 3 538 m²

Parzelle 4 538 m²

Parzelle 5 537 m²

Parzelle 6 537 m²

Parzelle 7 537 m²

Parzelle 8 538 m²

Parzelle 9 531 m²

Parzelle 10 593 m²

Parzelle 11 1.067 m²

Parzelle 12 1.054 m²

- Baugebiet WA 2 4.831 m²

Parzelle 13 808 m²

Parzelle 14 787 m²

Parzelle 15 762 m²

Parzelle 16 730 m²

Parzelle 17 774 m²

Planstraße 2 970 m²

- Baugebiet WA 3 1.983 m²

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Mit der Umsetzung der Planungen sind vorrangig Verluste von Waldbiotopen sowie Versiegelungen von Böden zu erwarten, die eine Kompensation erforderlich machen. Die betroffenen Biotope sind geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (HzE) in der aktuellen Fassung von Juni 2018. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Mit der Errichtung von Wohnbebauungen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind Biotopbeseitigungen sowie Biotopveränderungen verbunden, die in die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalentes (EFÄ/m²) eingestellt wurden.

Betroffen ist hier vorrangig Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte. Es handelt sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Biotopflächen von geringer Bedeutung (Wertstufe 1). Die Bebauung im Baugebiet WA 3 betrifft vorrangig siedlungstypische Vegetationen im Umfeld des derzeitigen Vereinsgebäudes. Auch diese Biotope sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

In die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes gehen der durchschnittliche Biotopwert sowie einen Lagefaktor von 0,75 ein. Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) hinsichtlich des Biotopverlustes ergibt für die einzelnen Baugebiete folgende Kompensationserfordernisse:

Baugebiet WA 1	8.218,1 EFÄ/m ²
Baugebiet WA 2	4.343,6 EFÄ/m ² (ohne Planstraße 2)
Baugebiet WA 3	1.515,4 EFÄ/m ²
Gesamt:	14.077,1 EFÄ/m²

Bei der Ermittlung des Eingriffs sind weiterhin die Versiegelungen der Böden infolge der Errichtung der Wohnbebauungen zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung der Flächenversiegelungen ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,4 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,6 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5. In die Berechnung des Eingriffs wurden die Neuversiegelungen der Böden eingestellt. Bereits vorhandene Versiegelungen konnten gegengerechnet werden.

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Vollversiegelungen von Böden beträgt im Bereich der Wohnbaugebiete **3.571,9 EFÄ/m²**.

Insgesamt ergibt sich für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1 bis WA 3 ein Kompensationsbedarf in Höhe von **17.649,0 EFÄ/m²**.

Mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen auf sich möglicherweise im Umfeld des Vorhabens befindende gesetzlich geschützte oder hochwertige Biotope wurden nicht berücksichtigt. Für das sich im Waldbestand befindende gesetzlich geschützte Biotop sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Biotops vorgesehen. Mittelbare Auswirkungen auf die Biotopfläche sind durch die geplanten Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich keine weiteren Biotope mit einer Wertstufe von 3,0.

5.2 Kompensationserfordernis durch Nutzungsänderung

Die mit der Waldumwandlung auf den Flurstücken 238/2 und 239/10 verbundene Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes sowie die Änderung der Nutzungsart von Wald in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage bedingt eine Biotopveränderung, die als Eingriff zu werten ist. Nach Aussage des zuständigen Revierförsters beträgt der derzeitige Bestockungsgrad für die benannten Flächen ca. 80%. Daraus ergibt sich zum Nachweis der Waldumwandlung eine Reduzierung des Bestockungsgrades um 40% des Biotopbestandes, der als Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte klassifiziert wurde. Die Größe der ausgewiesenen naturnahen Parkanlage beträgt 14.838 m², so dass eine Fläche von 5.935 m² in die Berechnung des Eingriffs eingestellt wird.

In den Bereichen der geplanten Parkanlage, des Spielplatzes und des Veranstaltungsplatzes ist der Bestockungsgrad bereits reduziert, so dass hier keine zusätzlichen Eingriffe erforderlich werden.

Die Bilanzierung der Biotopveränderung infolge der notwendigen Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes erfordert eine Kompensation in Höhe von **6.677,1 EFÄ/m²**.

5.3 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Mit der Anlage der Planstraßen 1 und 2 sowie der Aufstellfläche für die Feuerwehr und der Parkplätze an der Planstraße 1 ergeben sich vorrangig Verluste von Waldflächen. In geringem Umfang sind sich entlang der Strandstraße befindende straßenbegleitende Grünflächen betroffen, an die die Planstraßen des Bebauungsplangebietes anschließen. Die betroffenen Biotope sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt für die Verkehrsflächen einen Kompensationsbedarf in Höhe von **3.052,5 EFÄ/m²**.

In die Bilanzierung des Eingriffs sind die mit der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Flächenversiegelungen von Böden zusätzlich einzustellen. Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Mit der Versiegelung der Planstraßen, des öffentlichen Parkplatzes und der Aufstellfläche für die Feuerwehr ergibt sich ein zusätzliches Eingriffsflächenäquivalent von **1.419,0 EFÄ/m²**.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der geplanten Verkehrsflächen ein Kompensationsbedarf in Höhe von **4.471,5 EFÄ/m²**.

Die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente der Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen sowie der Versiegelungen der Böden erbringt für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Trassenheide einen Gesamt-Kompensationsbedarf in Höhe von 28.797,6 EFÄ/m².

Kompensationsmindernde Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umgesetzt.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen und des bereits hohen Anteils an Grünflächen ist eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine Flächen für die Kompensation vorhanden sind, hat sich die Gemeinde für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden.

Das gewählte Ökokonto befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen in der Landschaftszone Ostseeküstenland und damit in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt.

Das Ökokonto wird im Kataster des LUNG M-V als Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ geführt. In dem Ökokonto wurden aus naturschutzfachlicher Sicht Maßnahmen, wie die Waldrandbepflanzungen sowie die Anlage von Krautsäumen an Waldrändern, umgesetzt und entsprechend bewertet.

Mit den Kompensationsmaßnahmen im Ökokonto kann ein funktionaler Bezug zu den sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ergebenden Eingriffen, speziell mit dem Verlust von Waldbiotopen, hergestellt werden. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, so dass es zur Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet Trassenheide, welches sich in derselben Landschaftszone befindet, genutzt werden darf.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde verauslagt und auf die Grundstückskosten umgelegt.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Trassenheide nachgewiesen werden.

5.5 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Im Zuge der Vermessung wurde der im Plangeltungsbereich vorkommende Baumbestand erfasst und auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge der Schutzstatus ermittelt. Der Hauptteil des Baumbestandes im Plangebiet wird Waldflächen zugeordnet, so dass die einzelnen Bäume nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen.

Bäume außerhalb der Waldflächen mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von Einzelbäumen im Bereich des Baugebietes WA 3 unvermeidbar. Es handelt sich hierbei um Kiefern, die sich in unmittelbarer Nähe zu dem derzeitigen Vereinshaus befinden. Mit der Aufnahme eines Baufeldes zur Errichtung eines Gemeindehauses und die Aufnahme der Bauflucht zu dem nordöstlich angrenzenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 kann ein Erhalt der Bäume nicht mehr gewährleistet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Abrissmaßnahmen Schädigungen der Bäume auftreten, da diese unmittelbar an das Gebäude heranreichen.

Der Ausgleich für die Fällung der Bäume wurde gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt. Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Der folgenden Tabelle ist der betroffene Baumbestand, unterlegt mit den baumspezifischen Kriterien gemäß der Vermessung, sowie die Ersatzerfordernisse dargestellt.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
1	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
2	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	251	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume

Insgesamt sind für die Fällung von 2 Einzelbäumen 4 Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Die 4 Baumpflanzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Baugebietes WA 3, also direkt am Eingriffsort, realisiert werden. Die geplanten Baumpflanzungen können in die Gestaltung der Freiflächen zum Gemeindehaus eingebunden werden. Entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzgebot von Bäumen im Baugebiet WA 3 wurden getroffen.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung zum Vorentwurf von 06-2017 sind bisher folgende beachtliche Hinweise eingegangen:

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug Stellungnahme vom 20.07.2017)

Der eingereichte Vorentwurf „befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Die Bergbauberechtigung hat keine Auswirkungen auf die Planung und Realisierung der Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 16.

Landesbehörden

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund

(Auszug Stellungnahme vom 07.07.2017)

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Vorentwurfsbebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.“

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstimmungen vom 23.08.2016 im Rahmen der Planungsanzeige und vom 03.08.2017 zum Vorentwurf von 06-2017))

- **Umweltamt, Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevb-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.

Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Die beim Abriss und Neubau der Gebäude, sowie die bei der Beräumung des Planungsgebietes, anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.

Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BARbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten.

Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern.

Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.

Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

Pflanzliche Abfälle aus Grünschnitt, Ausästarbeiten, Baumrodungen usw. sind zu kompostieren bzw. einer Schredderanlage zuzuführen.“

- **Umweltamt, Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

- **Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (A)
Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasser-Haushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Entwässerung der im Vorentwurf von 06-2017 als Planstraßen bezeichneten Verkehrsflächen ist daher im Rahmen eines Entwässerungsberichtes mit aufzunehmen.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.“

In den Text (Teil B) wird unter Hinweise in Punkt 5 folgender Hinweis zum Trinkwasserschutz aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

• **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden,
- vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. §45 StVO, Abs. 6) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben,
- dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- /bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Ostseebad Trassenheide im Februar 2020

Der Bürgermeister