

**Erklärung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide  
nach § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 16  
"Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße  
der Gemeinde Ostseebad Trassenheide**

Gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) „ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

**Geltungsbereich**

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
Fläche	rd. 4,85 ha

**Planungsziel**

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 12 Einfamilienhäuser vorgesehen.

Entlang der Strandstraße soll eine einreihige Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit einer Gesamtkapazität von 25 Wohneinheiten ermöglicht werden. Die Erdgeschosszonen können für Büros, kleinteilige Verkauf- und Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende Gewerbe genutzt werden.

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.

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

Im Parallelverfahren wird eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, die sich als städtebaulicher Missstand darstellt und durch die Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet eine maßgebliche Aufwertung erfährt und positive Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** hat. Die Planungen sehen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 die Entwicklung eines Bebauungsquartiers vor, welches sich durch eine Nutzungsdurchmischung aus Seniorenzentrum, vielfältigen Wohnangeboten und Anlagen für gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen auszeichnet.

Auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die Auswirkungen von Verkehrsgeräuschen durch die Strandstraße sowie von Freizeitlärmemissionen auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet sowie auf weitere sensible Nutzungen im Umfeld ermittelt und beurteilt und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund der vorhergehenden militärischen Nutzungen um eine Konversionsfläche, auf der sich Waldbestände aus Kiefern entwickelt haben. Für das **Schutzgut Boden** liegen bereits anthropogene Belastungen vor. Mit der Errichtung von Wohnbebauungen und Verkehrsanlagen sind Bodenversiegelungen zu erwarten, die mit einem vollständigen Funktionsverlust von Böden einhergehen. Die im Rahmen einer Altlastenuntersuchung festgestellten geringfügigen Bodenbelastungen befinden sich außerhalb der geplanten Bebauungen und Spielplatzbereiche, so dass eine Bodensanierung nicht erforderlich wird. Die Tiefbau- und Erschließungsarbeiten sind fachgutachterlich durch einen Sachverständigen für Altlasten zu begleiten.

Für die **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet haben sich Gehölzbestände entwickelt, bei denen es sich aufgrund des hohen Bestockungsgrades um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Mit den geplanten Bebauungen ergeben sich Verluste von vorrangig Waldbiotopen, was eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich wie der Eingriffsort in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Das Plangebiet bietet mit seinen Gehölzbeständen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen zu treffen. Ein sich im Plangebiet befindender Bunker ist als Fledermausquartier zu sichern und zu optimieren.

Mit der Umnutzung einer Konversionsfläche wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem **Schutzgut Fläche** Rechnung getragen. Für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde ein innerörtlicher Standort gewählt, der aufgrund der vorherigen militärischen Nutzungen und des hohen Versiegelungsgrades anthropogen belastet ist und aus städtebaulicher Sicht eine maßgebliche Aufwertung erfährt.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und des geringen Grundwassersflurabstandes ist das **Grundwasser** des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dieses macht insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich. Die Vorhaben werden in der **Trinkwasserschutzzone III** umgesetzt. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und eines fehlenden Hochwasserschutzsystems im Inselnorden sind zur Minimierung des verbleibenden Gefährdungspotentials **Hochwasserschutzmaßnahmen** im Plangeltungsbereich erforderlich.

Die planungsbedingten Neuversiegelungen von Böden und insbesondere der Verlust von Waldbeständen, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen, lassen Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** nicht ausschließen. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage in der Nähe der Ostsee und der stetigen Windzirkulation können kleinklimatische Belastungen im Plangebiet weitgehend kompensiert werden.

Die geplanten Wohnbebauungen entlang der Strandstraße und im südlichen Teil des Plangebietes führen zu Verlusten von Waldbeständen, die sich zu ortsbildprägenden Strukturen entwickelt haben. Der Verlust der Gehölzflächen und die geplanten Bebauungen werden das **Orts- und Landschaftsbild** verändern. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden. Im Verbund mit den Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 17 wird ein architektonisch anspruchsvolles Bebauungsquartier errichtet.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht können jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich sein, so dass entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange aufgenommen wurden.

Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen entlang der Strandstraße und im Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung ist ein Verlust von Waldflächen verbunden, der zu Veränderungen der **biologischen Vielfalt** an dem unmittelbaren Standort führt. Im Zuge der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage bleiben Gehölze und Vegetationen erhalten, die der biologischen Vielfalt förderlich sind.

Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste sowie funktionalen und mittelbaren Beeinträchtigungen insbesondere der Waldbiotope ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Mit den geplanten Wohnbebauungen, der Anlage der Verkehrsflächen sowie der Umnutzung von Waldflächen ergibt sich ein Gesamt-Kompensationserfordernis von ca. 28.798 EFÄ/m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes können keine anerkannten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Ablösung von Ökopunkten aus Ökokonten, welche sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden.

Im Ergebnis einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Für die Rodung von Gehölzen wurden bauzeitliche Regelungen getroffen. Vor der Rodung der Bäume sind diese auf Baumquartiere durch einen Artenschutzbeauftragten zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zum Schutz der Tiere umzusetzen. Der Bunker ist als Fledermauswinterquartier zu erhalten und zu optimieren.

Können festgestellte Baumquartiere von Fledermäusen nicht erhalten werden, sind im Vorfeld der Rodung von Bäumen Ersatzquartiere im Nahbereich der betroffenen Quartiere an Bäumen anzubringen. Es handelt sich hierbei um eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Für das Plangebiet wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Bahnverkehr der Usedomer Bäderbahn und 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.

### **Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung durchgeführt.

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 der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 18.06.2020.

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.

Von der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide wurde am 25.08.2020 der Beschluss über die Billigung des Entwurfes von 02-2020 und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Entwurfsunterlagen wurden vom 02.10.2020 bis zum 03.11.2020 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß der abschließenden Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 09.11.2020 wird die Begründung zur Wohnbauflächenentwicklung mit einer Kapazität von 37 Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen und die Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan Nr. 16 grundsätzlich nicht entgegen.

Entsprechend der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 15.10.2020 zum Entwurf von 02-2020 werden die dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen abschließend mitgetragen.

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

Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am 15.04.2021 nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 gefasst.

Ostseebad Trassenheide , den ..... 23. JUNI 2021

Der Bürgermeister

