

**Erklärung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
nach § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 17
für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide 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

Bei dem Plangebiet handelt sich im Wesentlichen um das ehemalige Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Strandstraße, im Nordosten durch die Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde der Usedomer Bäderbahn, im Südosten und Süden durch Wohnbebauung und Kleingärten sowie im Südwesten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße begrenzt.

Es umfasst die Flurstücke 235/5, 235/12 bis 235/23, 236/1 und 237/11 bis 237/13 in der Flur 2 der Gemarkung Trassenheide mit einer Gesamtfläche von rd. 30.639 m².

Planungsziel

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum gemäß § 11 (2) BauNVO und eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die Nachnutzung der Konversionsflächen steht der neue Grundstückseigentümer als Projektentwickler bereit, der ein Seniorenzentrum mit max. 150 Plätzen mit Angeboten für alle Pflegegrade, betriebsbezogene Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen sowie max. 25 Wohneinheiten, davon 5 Einheiten für den individuellen Wohnungsbau und 20 Wohneinheiten in dem zur Umnutzung vorgesehenen 4- geschossigen Gebäude, plant.

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

Im Parallelverfahren wurde eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht wurden.

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

Mit der Umsetzung der Planvorhaben zur Errichtung eines Seniorenzentrums und eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer innerörtlichen Konversionsfläche, die sich derzeit als städtebaulicher Missstand darstellt, ergeben sich positive Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch**. Die Errichtung eines Seniorenzentrums ermöglicht vielfältige Pflegeangebote für Senioren und es werden Wohnraum und weitere Einrichtungen in Ergänzung der gemeindlichen Infrastruktur geschaffen. Die Planungen haben auf die umgebenden Wohnbebauungen und die Kleingartenanlage hinsichtlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch Lärm, Schadstoffe, Licht, Erschütterungen etc. keine Auswirkungen, da diese Nutzungen identische Schutzerfordernisse haben.

Auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die durch die Strandstraße und die Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn GmbH hervorgerufenen Verkehrsgeräusche ermittelt und bewertet und Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Der durch die Planvorhaben induzierte Quell- und Zielverkehr hat keine Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der Strandstraße. Ein Verkehrsgutachten bescheinigt für das Plangebiet ein optimales Erschließungskonzept.

Für die **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Neben den großflächig versiegelten Plangebietsflächen haben sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ruderal Hochstauden und Gehölze entwickeln können, die nunmehr einen Verlust erfahren. Der Eingriff betrifft auch Waldbestände, so dass auch forstrechtliche Belange betroffen sind. Das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis wurde ermittelt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

In dem zum Abriss bzw. zur Sanierung vorgesehenen Gebäudebestand wurden Nist- und Brutplätze von Vögeln sowie Winter- und Sommerquartiere von Fledermäusen vorgefunden. Auch die Gehölzbestände sind potentielle Nist- und Brutplätze sowie Nahrungshabitats für verschiedene Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, wurden bauzeitliche Regelungen getroffen sowie die Umsetzung von CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) und FCS-Maßnahmen (zur Sicherung der betroffenen Tierpopulationen) festgelegt.

Im Plangebiet ist der Versiegelungsgrad aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzungen sehr hoch, so dass Neuversiegelungen von **Böden** begrenzt bleiben bzw. nur die bisher unbeanspruchten Waldflächen betreffen. Die Neuversiegelungen wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Untersuchungen zu Altlasten im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ließen keine Schadstoffbelastungen des Bodens und Grundwassers erkennen, die nach gesetzlichen Vorgaben einen generellen Sanierungsbedarf in Form einer Dekontamination oder Sicherung erfordern.

Eine Ausnahme stellen Spielplatzbereiche dar, in denen ein Bodenaustausch erforderlich wird. Die Tiefbau- und Erschließungsarbeiten sind fachgutachterlich durch einen Sachverständigen für Altlasten zu begleiten.

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

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen weisen bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf, so dass Versickerungen des Regenwassers und eine Anreicherung des **Grundwassers** bereits beschränkt sind. Mit den begrenzten zusätzlichen Versiegelungen bisher unbebauter Areale sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht wahrscheinlich. 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.

Aufgrund des bereits zu verzeichnenden hohen Versiegelungsgrades im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes sind bereits anthropogene Vorbelastungen für das **Schutzgut Klima** zu verzeichnen. Die Neuversiegelungen betreffen weitgehend die Wohnbebauungen im Baugebiet WA 3, die mit einem Verlust von Gehölzbeständen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen, einhergehen. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet weitgehend kompensiert werden.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der jahrelangen Auflassung und des zunehmenden Zerfalls des ehemaligen Betriebsgeländes als städtebaulicher Missstand dar. Die ehemals gewerblich genutzten Anlagen und Gebäudebestände werden teilweise entfernt bzw. saniert und nachfolgend durch ein architektonisch anspruchsvolles Bebauungsquartier ersetzt. Ergänzt wird die Bebauung durch qualitativ hochwertige begrünte Freiflächen, die besondere gestalterische Akzente setzen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das **Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

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.

Der sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte ruderale Vegetationsbestand sowie die aufgelassenen Gehölzflächen sind der **biologischen Vielfalt** förderlich. Mit dem Verlust der Vegetationen und der Gehölzbestände sowie der Anlage von zumeist gepflegten Grünanlagen werden Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes erkennbar sein.

Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste sowie funktionalen Beeinträchtigungen ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen in den Sondergebieten sowie in den Allgemeinen Wohngebieten und der Anlage der Verkehrsflächen ergibt sich ein Gesamtkompensationserfordernis von rd. 22.350 KFÄ. Innerhalb des Plangebietes können keine anerkannten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Durch die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, kann die Kompensation der Eingriffe nachgewiesen werden.

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 sowie den Abriss von Gebäuden wurden bauzeitliche Regelungen getroffen. Weiterhin sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zum Erhalt der betroffenen Tierpopulationen (FCS-Maßnahmen) umzusetzen. Diese beinhalten die Errichtung eines Artenschutzhauses im Plangeltungsbereich, die Einordnung von Quartiermöglichkeiten in den Neubauten sowie die Optimierung eines nahegelegenen Bunkers als Fledermausquartier. Die FCS-Maßnahme umfasst die Sicherung des Eingangsbereiches des Bunkers, die Beräumung des ersten großen Raumes und die Ausstattung mit Versteckplätzen für Fledermäuse in festgelegter Anzahl.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet „Dünengebiet bei Ostseebad Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301.

In einer **FFH-Vorprüfung** wurde nachgewiesen, dass sich mit den Vorhaben im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 keine erheblichen Beeinträchtigungen für die maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes und der Schutz- und Erhaltungsziele ergeben.

In einer **Verkehrsuntersuchung** wurden für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich der umliegenden Gebietsnutzungen anhand einer Verkehrsuntersuchung die Verkehrsverhältnisse analysiert und Planungsempfehlungen gegeben.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** erstellt.

Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsräuschemissionen, 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 im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 16 geplanten Einrichtungen.

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. 17 wurde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am 11.05.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide 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 Vorentwurfsunterlagen von 04-2018 wurden nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung und Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung wurden Inhalt, Ziel und Zweck der Planung vorgestellt und anhand der Checkliste Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB festgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 02.07.2018 - 03.08.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 04-2018 eingegangenen Stellungnahmen sowie der Anregungen wurden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide überarbeitet und durch Fachgutachten ergänzt.

Von der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide wurde am 27.02.2020 der Beschluss über die Billigung des Entwurfes von 02-2020 und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Entwurfsunterlagen wurden vom 11.05.2020 bis zum 15.06.2020 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am 17.02.2021 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. 17 gefasst.

Im Vorfeld wurde mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der verbindliche Regelungen hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und der Kostentragung für die Maßnahmen der Planung und Umsetzung der Vorhaben beinhaltet.

Ostseebad Trassenheide, den 13. APR. 2021

Der Bürgermeister

