

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 16
„Wohngebiet Kiefernhein“ an der Strandstraße
in der Fassung von 02-2020**

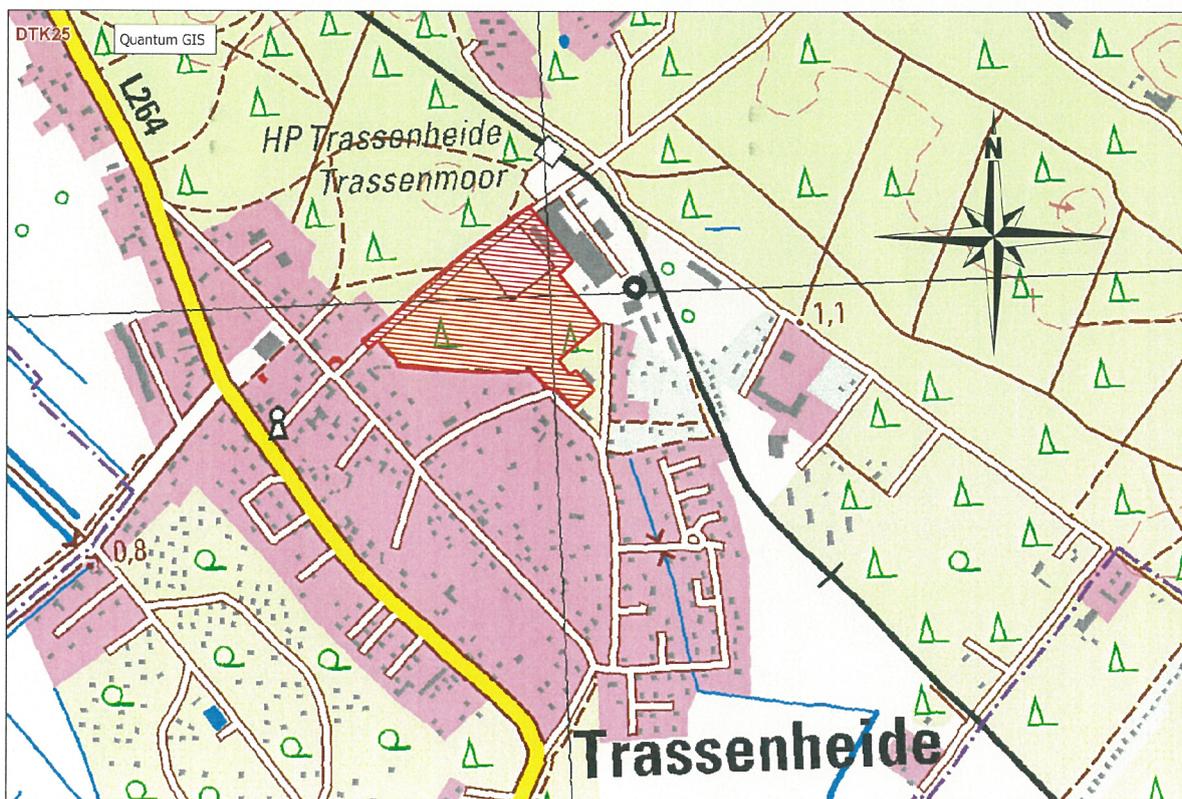
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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
Fläche	rd. 4,85 ha



1.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein“ an der Strandstraße mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 02-2020 wurde von der Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide in der öffentlichen Sitzung am 25.08.2020 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein“ an der Strandstraße von 02-2020, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan,
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
- Schalltechnischem Gutachten,
- Geotechnischem Bericht von 09-2018,
- Bemessung der Versickerung für die geplanten Verkehrsflächen von 09-2018,
- Orientierender Altlastenuntersuchung von 2000 und
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

von Freitag, den 02. Oktober 2020 bis Dienstag, den 03. November 2020
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 103/105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfs erhalten und Anregungen und Hinweise schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein“ an der Strandstraße der Gemeinde Ostseebad Trassenheide unberücksichtigt bleiben.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 eingesehen werden.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Trassenheide eingestellt.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.

In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

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

Freizeitlärmissionen 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 Bauungen 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 Bauungen 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 potentielle 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 Bauungen 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/m².

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

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.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.09.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 01.08.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
Aus raumordnerischer Sicht ist die Begründung zur Wohnbauflächenentwicklung mit einer Kapazität von 37 Wohneinheiten nachvollziehbar. Die Belange der Tourismusräume, des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Ressourcenschutzes Trinkwasser sind zu berücksichtigen.
- Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 13.06.2016/28.07.2017/06.04.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
Empfehlungen und Hinweise zur Berücksichtigung des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Belange Altenlasten und Bodenschutz.
- Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 02.11.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
Die Genehmigungen für die erforderlichen Waldumwandlungen und beantragten Unterschreitungen der Waldabstandsflächen werden in Aussicht gestellt.
- Stellungnahme des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 10.06.2016 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)

- Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
- Gesamtstellungennahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 23.08.2016/22.09.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 03.08.2017/07.08.2017/11.08.2017/17.08.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen.
 - Sachbereiche Bau- und Bodendenkmalpflege:
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:
Gegen den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß der Checkliste wurden keine Einwände vorgebracht.
 - Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz:
Zusätzlich zu den vorgelegten Altlasten- und Baugrundgutachten sind keine weiterführenden Untersuchungen gefordert.
Durch die Bauherren ist die fachgutachterliche Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten zu gewährleisten.
 - Sachbereich Immissionsschutz
Die geforderte Schalltechnische Begutachtung wird mit den Entwurfsunterlagen offengelegt.
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft:
Die wasserrechtlichen Auflagen und Hinweise werden in die Planung eingestellt.
 - Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz
Das Plangebiet befindet sich in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4. Im Rahmen der Baufreimachung hat der Nachweis der Kampfmittelbeseitigung zu erfolgen.
 - Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ vom 19.07.2017 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
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. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht.
Das Planvorhaben kann daher erst mit Umsetzung des Abwasserkonzeptes realisiert werden.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Trassenheide, den 02.09.2020



Freese
Bürgermeister

Siegel

