

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide  
über die Aufstellung der  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad  
Trassenheide**

**1.**

Die Gemeindevertretung Trassenheide hat in der öffentlichen Sitzung am 28.10.2015 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide beschlossen.

**Ziel, Zweck und Inhalt der Planaufstellung:**

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

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Ostseebad Trassenheide in Anpassung an die aktuelle gemeindliche Entwicklung die Ausweisung zusätzlicher Wohngebiete und eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum vornehmen. In die Gebietsausweisungen 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.

Als Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die folgenden **Planänderungsgebiete 1 und 2** festgelegt:

**Planänderungsgebiet 1**

Geltungsbereich:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	235/10, 236/4, 238/2, 239/8 und 239/10
Fläche	rd. 4,0 ha

Das Planänderungsgebiet 1 wird im Norden durch die Strandstraße, im Westen und Süden durch Wohnbebauung und eine kleine Gehölzfläche sowie im Osten 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.

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan:

- gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) 2. BauNVO
- Sonderbaufläche gemäß § 1 (1) 4. BauNVO mit Zweckbestimmung Freizeit/Sport

Geplante Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit geplantem Gemeindehaus als Begegnungsstätte für die Bürger des Ortes

- Öffentliche Grünfläche gemäß § 5 (2) 5. BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage

Geplante Kapazitäten:

- max. 8 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern
- max. 25 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Unterlagerungen mit gemäß § 4 (2) 1. bis 3. BauNVO zulässigen Anlagen

**Planänderungsgebiet 2**

Geltungsbereich:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	235/7, 235/11, 236/1 und 237/9
Fläche	rd. 3,1 ha

Das Planänderungsgebiet 2 wird im Norden durch die Strandstraße, im Osten durch die Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde der Usedomer Bäderbahn, im Süden durch Wohnbebauung und Kleingärten sowie im Osten durch das Planänderungsgebiet 1 „Kiefernhein“ begrenzt.

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

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Die Einschränkung bezieht sich auf Obergrenzen zulässiger Immissionen, die einen vertretbaren Übergang auf die sich anschließenden Wohnbauflächen gewährleisten.
- Waldfläche gemäß § 5 (2) 9. BauGB

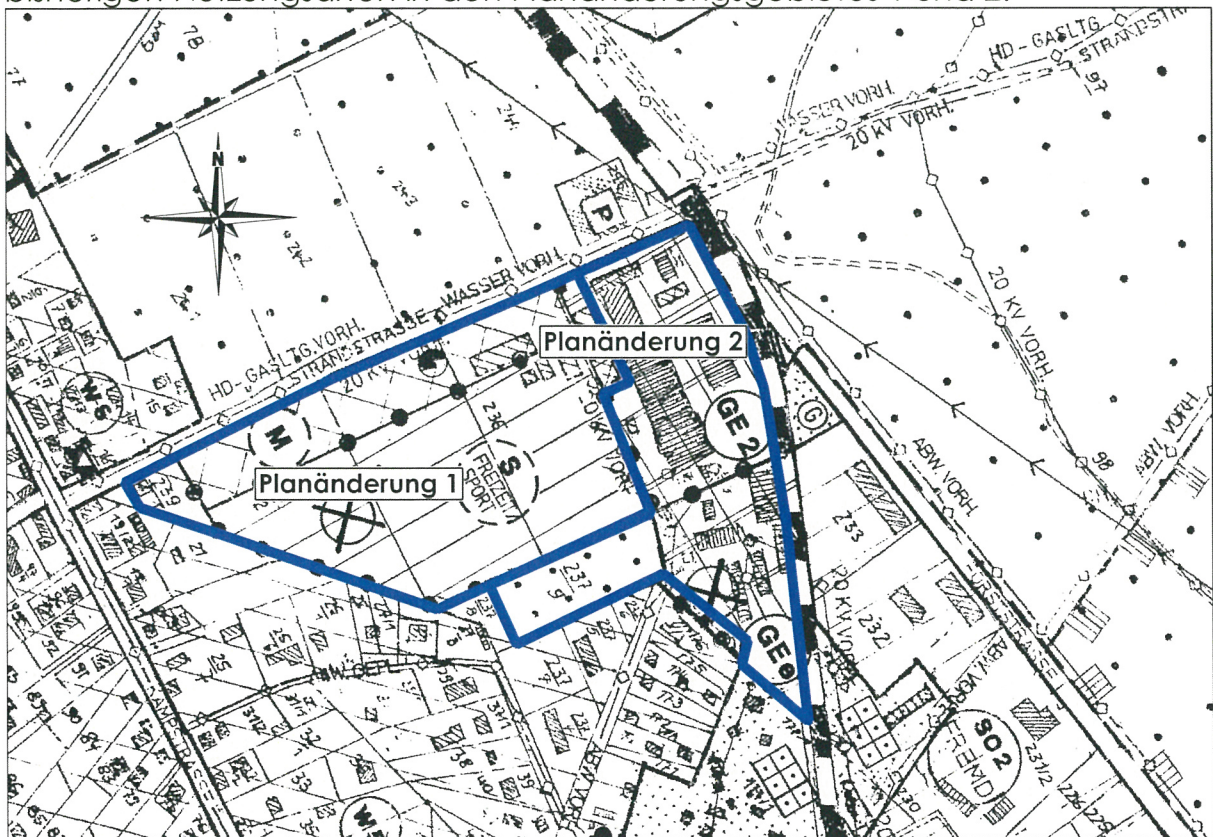
Geplante Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum
- Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1. BauNVO

Geplante Kapazitäten:

- Seniorenzentrum mit max. 216 Pflegeplätzen mit Angeboten für alle Pflegestufen
- betriebsbezogene Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen
- max. 25 Wohneinheiten, davon 5 Einheiten für den individuellen Wohnungsbau und 20 Wohneinheiten in dem zur Umnutzung vorgesehenen 4-geschossigen Gebäude  
Die ausgewiesenen Wohneinheiten sollen vornehmlich den mit der Betreibung des Seniorenzentrums verbundenen betriebsbezogenen Wohnbedarf decken, aber auch für den öffentlichen Wohnungsmarkt geöffnet werden, z. B. für den Bedarf von Angestellten des Beherbergungsgewerbes.

Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung der bisherigen Nutzungsarten in den Planänderungsgebieten 1 und 2:



Darstellung der geplanten Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Planänderungsgebiete 1 und 2:



### 3.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden öffentliche und private Belange berührt, die in die Planung einzustellen sind. Hierzu gehören nach derzeitigem Kenntnisstand vorrangig folgende Planinhalte:

#### - **Umweltbericht**

Die Planänderung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

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 vorbereitende Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisungen in den Planänderungsgebieten 1 und 2 auf die einzelnen Schutzgüter zu untersuchen und zu bewerten sowie ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Das Planänderungsgebiet 1 weist hauptsächlich Kiefernbestände auf, die im Ergebnis der bereits durchgeführten Waldumwandlung ab einem Stammumfang von 100 cm dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Somit sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes in die Planungen einzustellen.

Das Kataster des Landes M-V weist im Planänderungsgebiet 1 ein gesetzlich geschütztes Biotop in einer Flächengröße von 789 m<sup>2</sup> aus. Es handelt sich um den Biotoptyp Dünenrasen (Graudüne), der als FFH- Lebensraumtyp 2130 einen besonderen Schutzstatus hat. Eine zunehmende Beeinflussung des Biotops ist durch die flächenhafte Ausbreitung eines ruderalen Kriechrasens gegeben.

Bei dem Planänderungsgebiet 2 handelt es sich um einen ehemals gewerblich genutzten Standort. Der Vegetationsbestand befindet sich in zunehmender Auflassung und weist demzufolge Biotop mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Einige Baumbestände des Plangebietes entsprechen den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes. Bei den Gehölzbeständen im südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Wald gemäß Landeswaldgesetz. Eine Waldumwandlung wird erforderlich.

#### - **Einschätzung der artenschutzrechtlichen Befindlichkeiten**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die potentiellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und ggf. Maßnahmen vorgeschlagen, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Im Planänderungsgebiet 1 befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage, die unter Berücksichtigung der artspezifischen Anforderungen als Fledermausquartier entwickelt werden soll.

Der Abriss bzw. die Umnutzung des Gebäudebestandes im Planänderungsgebiet 2 erfordern eine Prüfung, ob Nist- und Brutplätze besonders und streng geschützter Tierarten betroffen sind und ob durch die Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Die Ergebnisse der für die Planänderungsgebiete 1 und 2 zu erstellenden Artenschutzrechtlichen Fachbeiträge werden in der FNP- Änderung dargestellt.

- **FFH- Vorprüfung**

Nördlich des Planänderungsgebietes 2 befindet sich das FFH- Gebiet „Dünengebiet bei Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die geschützten Lebensraumtypen zu ermitteln und zu bewerten. Aufgrund der Nähe zum Planänderungsgebiet ist eine FFH- Vorprüfung durchzuführen, in der die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgebiets- und Erhaltungsziele sowie maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zu untersuchen sind. Im Ergebnis ist festzulegen, ob aufgrund der Erheblichkeit der Eingriffe eine FFH- Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

- **Alllastenuntersuchungen**

Für das ehemals militärisch, vornehmlich als Fuhrpark, genutzte Planänderungsgebiet 1 wurde im Jahr 2000, unter Berücksichtigung der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Folgenutzungen, eine orientierende Alllastenuntersuchung durchgeführt.

Drei Sondierungen waren durch einen erhöhten Gehalt an PAK-16 bzw. den MKW- Gehalt auffällig und die Notwendigkeit von Bodenaustausch wurde angezeigt.

Beim Planänderungsgebiet 2 handelt es sich um einen ehemals gewerblich genutzten Standort, an dem bisherige Alllastenuntersuchungen und Sanierungen nur punktuell erfolgten.

Daraus resultierend sind unter Beachtung der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen für beide Planänderungsgebiete erneute kombinierte Baugrund- und Alllastenuntersuchungen durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen und ggfs. notwendig werdende Sanierungsmaßnahmen werden mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abgestimmt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass der Munitionsbergungsdienst des Landes MV frühzeitig einbezogen wird.

#### - **Hochwasserschutz**

Gemäß einer bereits durchgeführten vorgezogenen Beteiligung des StALU Vorpommern wird der Bereich Trassenheide 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 Karlshagen 2,60 m NHN
- Krumminer Wieck und Achterwasser 2,10 m NHN

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.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung weist entsprechend Lage- und Höhenplan ein Höhenniveau zwischen 1 m und 4 m über NHN auf.

Zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials sind für die Baugebiete Schutzmaßnahmen, wie Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste), Geländeerhöhungen, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung notwendig.

#### - **Vorbeugender Brandschutz**

An den Brandschutz werden insbesondere mit den Nutzungen als Wohngebiete und als Seniorenheim besondere Anforderungen gestellt.

Durch die örtliche Feuerwehr und die Bauherrn sind alle entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes in die Planung einzustellen. Dazu zählen die baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzvorkehrungen.

#### - **Lärmschutz**

Für das Planänderungsgebiet 2 ist zur Sicherung der Aufenthaltsqualität eine Schallimmissionsprognose durchzuführen. Dabei werden für den Bahnlärm infolge UBB- Verkehr, für die Anforderungen aus der TA Lärm und für die Einwirkungen des Verkehrslärms von außen in das Plangebiet und aus dem Plangebiet auf die umliegende Bebauung Untersuchungen angestellt und das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

#### - **Auswirkungen auf den Verkehr**

Aufgrund der angedachten Nutzungsintensität sind für das Planänderungsgebiet 2 und den erweiterten Untersuchungsbereich der umliegenden Gebietsnutzungen anhand einer Verkehrsuntersuchung die Verkehrsverhältnisse zu analysieren.

Auf Grundlage der ermittelten prognostischen Verkehrsnachfrage erfolgt die Beurteilung der vorhandenen Verkehrsanlagen in Bezug auf Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit. Es wird das notwendige Prognosenetz zur Abwicklung der notwendigen Quell- und Zielverkehre entwickelt und in Bezug zum Bestand dargestellt.

Die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Planänderungsgebietes 2 an die Strandstraße als nicht-LSA-geregelter Knotenpunkt soll nachgewiesen werden. Für den Untersuchungsbereich und die umliegenden Bereiche werden für ggf. festgestellte Mängel in Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie der Usedomer Bäderbahn konkrete Planungsempfehlungen in Bezug auf Verkehrsqualität und -kapazität sowie Verkehrssicherheit formuliert (notwendige Straßenquerschnitte, Trassierung, Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer).

- **Schutz des Trinkwassers**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Angesichts der geringen Grundwasserflurabstände und der vorhandenen sandigen Bodenstrukturen ist im Plangeltungsbereich kein ausreichender Grundwasserschutz gegeben. Daher erfolgt im Rahmen der Planungen eine eingehende Auseinandersetzung mit den Belangen des Trinkwasserschutzes, insbesondere mit Festlegungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

- **medienseitige Erschließung**

Die Planänderungsgebiete 1 und 2 liegen an der medienseitig erschlossenen Strandstraße.

Aufgrund der geplanten Kapazitätzunahmen ist jedoch insbesondere beim Zweckverband Wasser und Abwasser Insel Usedom rechtzeitig die Bedarfsanmeldung vorzunehmen.

**4.**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Vorstellung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide.

**5.**

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

Trassenheide, den 30.10.2015

  
Freese  
Bürgermeister

