

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide  
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16  
für das "Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße**

**1.**

Für folgende Grundstücke hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide in der öffentlichen Sitzung am 11.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße beschlossen:

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

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Strandstraße, im Südwesten und Süden durch Wohnbebauung, im Südosten durch eine 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.

**2.**

**Anlass, Ziel und Zweck 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.

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

Die Gemeinde beabsichtigt daher das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Kapazität von rd. 33 Wohneinheiten zu entwickeln.

Im südlichen Plangebietsteil in Angrenzung an die vorhandene Ortsbebauung ist die Bildung von insgesamt 8 Grundstücken für Einfamilienhäuser mit Flächen von jeweils rd. 600 m<sup>2</sup> 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 Bürgerhaus eingeordnet.

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

### 3.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind vorrangig folgende Belange in die Planung einzustellen:

#### - **Umweltbericht**

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

#### - **Forstliche Belange**

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.

#### - **Biotopschutz**

Das Kataster des Landes M-V weist ein gesetzlich geschütztes Biotop in einer Flächengröße von 789 m<sup>2</sup> aus. Es handelt sich um den Biototyp Dünenrasen (Graudüne), der als FFH- Lebensraumtyp 2130 einen besonderen Schutzstatus hat.

#### - **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

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

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

#### - **Artenschutz**

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 Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und Maßnahmen festgelegt, die den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung tragen.

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

#### - **Altlastenuntersuchungen**

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

Unter Beachtung der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen sind erneut kombinierte Baugrund- und Altlastenuntersuchungen durchzuführen.

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass der Munitionsbergungsdienst des Landes MV frühzeitig einbezogen wird.

#### - **Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist entsprechend Lage- und Höhenplan ein Höhengniveau zwischen 1 m und 4 m über NHN auf.

Zur Minimierung des 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.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide in der Fassung der 1. und 3. Änderung, sind die Flächen derzeit noch als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit Zweckbestimmung Freizeit/Sport ausgewiesen.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeinde Trassenheide stellt jedoch derzeit eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, in der das Bebauungsplangebiet Nr. 16 als Planänderungsgebiet 1 mit den Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und öffentliche Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen werden soll.

Somit werden die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele mit den Planzielen für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 in Übereinstimmung gebracht.

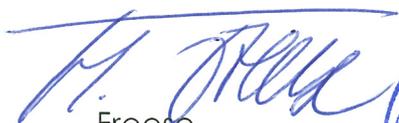
#### **5.**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Vorstellung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide.

#### **6.**

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

Ostseebad Trassenheide, den 31.05.2016



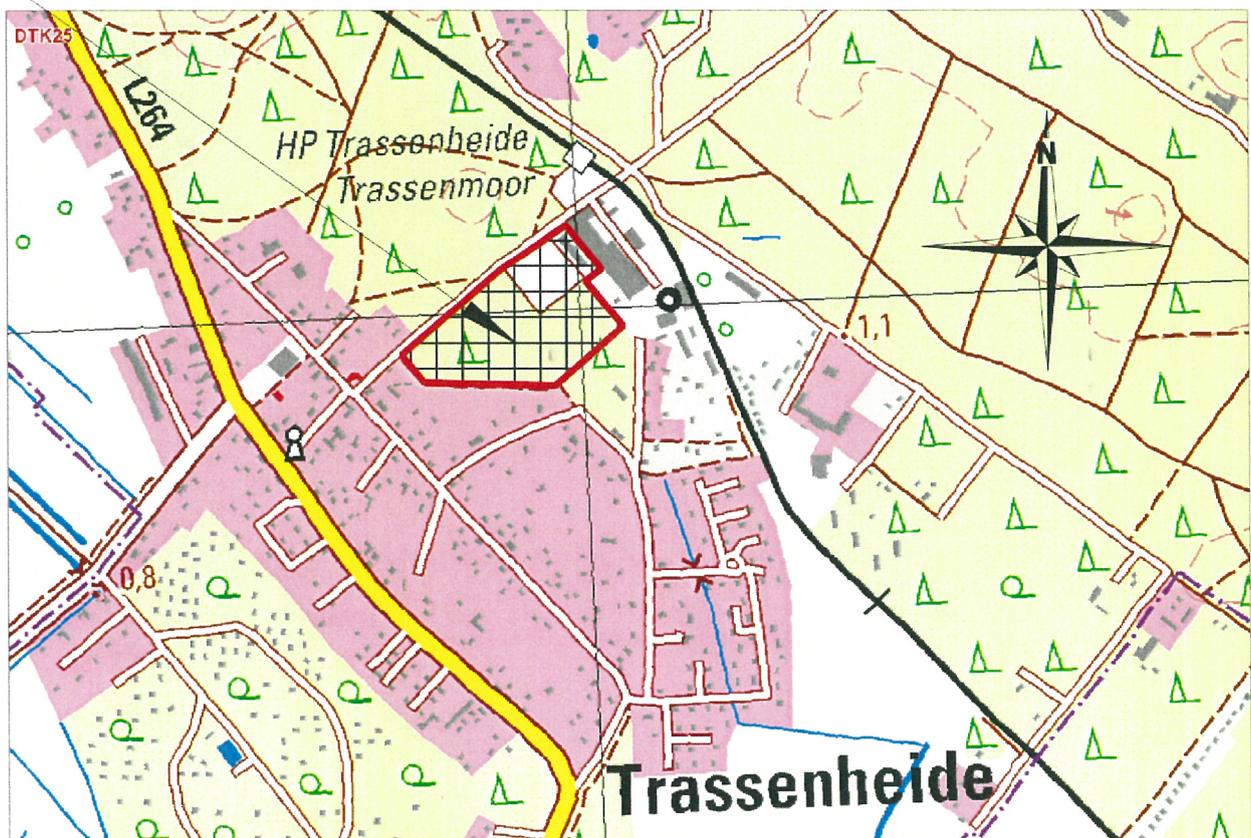
Freese  
Bürgermeister



**Anlage**  
Übersichtsplan

Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage [www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de) veröffentlicht.

**Bebauungsplangebiet Nr. 16 "Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße der Gemeinde Ostseebad Trassenheide**



Übersichtsplan M 1 : 10.000

Die Bekanntmachung erfolgte am 20.06.2016 im Internet unter der Website  
„www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 20.06.2016

**im Auftrag**

