

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17
für das "Seniorenzentrum Trassenheide 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. 17 für das "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße" beschlossen:

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

Bei dem Plangebiet handelt es 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.

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Auf dem über 3,1 ha großen Gelände befinden sich Produktions- und Lagerhallen, ein Büroverwaltungsgebäude unmittelbar an der Strandstraße mit zwei Betriebswohnungen und ein mehrgeschossiger Plattenbau im rückwärtigen Grundstücksteil.

Der Betrieb ist seit Jahren stillgelegt, so dass das Grundstück einen ungepflegten Eindruck vermittelt.

Es konnten keine Interessenten für die Fortführung des Gewerbebetriebes oder eine dem vorhandenen Betriebsprofil entsprechende gewerbliche Nutzung gefunden werden. Die Grundstückseigentümer möchten daher das Firmengelände verkaufen, um eine sinnvolle Umnutzung zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat ebenfalls Interesse an der Umnutzung der Konversionsfläche, um den seit Jahren bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Für die Nachnutzung der Konversionsfläche steht ein konkreter Projektentwickler bereit, der ein Seniorenzentrum mit max. 216 Pflegeplätzen mit Angeboten für alle Pflegestufen, 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.

Er beabsichtigt auf eigene Kosten die planerische und bauliche Baureifmachung des Grundstückes, die Beschaffung eines Betreibers für das Seniorenheim und die Vermarktung der Wohnungen zu übernehmen.

Das Ansiedlungskonzept wird von der Gemeinde begrüßt, da Pflegeangebote für Senioren bereitgestellt werden sollen, die in der Gemeinde noch nicht vorhanden sind sowie Wohnraum für besondere Bevölkerungsgruppen und Einrichtungen zur Vervollkommnung der gemeindlichen Infrastruktur geschaffen 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.

- **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.

Der Abriss bzw. die Umnutzung des Gebäudebestandes 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.

- **FFH- Vorprüfung**

Nördlich des Plangebietes 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 Plangebiet 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.

- **Gehölzschutz**

Der Vegetationsbestand befindet sich in zunehmender Auflassung. Einige Baumbestände des Plangebietes entsprechen den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes.

- **forstliche Belange**

Bei den Gehölzbeständen im südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Wald gemäß Landeswaldgesetz. Eine Waldumwandlung wird erforderlich.

- **Altlastenuntersuchungen**

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

Daraus resultierend sind unter Beachtung der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen erneute kombinierte Baugrund- und Altlastenuntersuchungen durchzuführen. Der Geltungsbereich der Planung 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 Höhenniveau zwischen 1 m und 3 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.

- **Lärmschutz**

Für das Plangebiet ist zur Sicherung der Aufenthaltsqualität eine Schallimmissionsprognose durchzuführen. Dabei werden für den Bahnlärm (Usedomer Bäderbahn), für die Anforderungen aus der TA Lärm sowie für die Einwirkungen des Verkehrslärms von außen auf das Plangebiet und aus dem Plangebiet auf die umliegende Bebauung Untersuchungen angestellt und das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

- **Verkehrsuntersuchung**

Aufgrund der angedachten Nutzungsintensität sind für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich der umliegenden Gebietsnutzungen anhand einer Verkehrsuntersuchung die Verkehrsverhältnisse zu analysieren und konkrete Planungsempfehlungen in Bezug auf Verkehrsqualität und -kapazität sowie Verkehrssicherheit zu formulieren (notwendige Straßenquerschnitte, Trassierung, Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer).

- **medienseitige Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der medienseitig erschlossenen Strandstraße.

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

4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide in der Fassung der 1. und 3. Änderung sind die Flächen derzeit noch als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie als Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 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. 17 als Planänderungsgebiet 2 mit den Nutzungsarten Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum und Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen werden soll. Somit werden die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele mit den Planzielen für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 in Übereinstimmung gebracht.

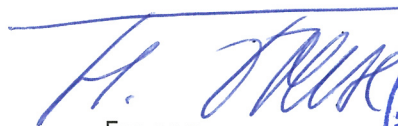
5.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Vorstellung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide.

6.

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

Ostseebad Trassenheide, den 31.05.2016



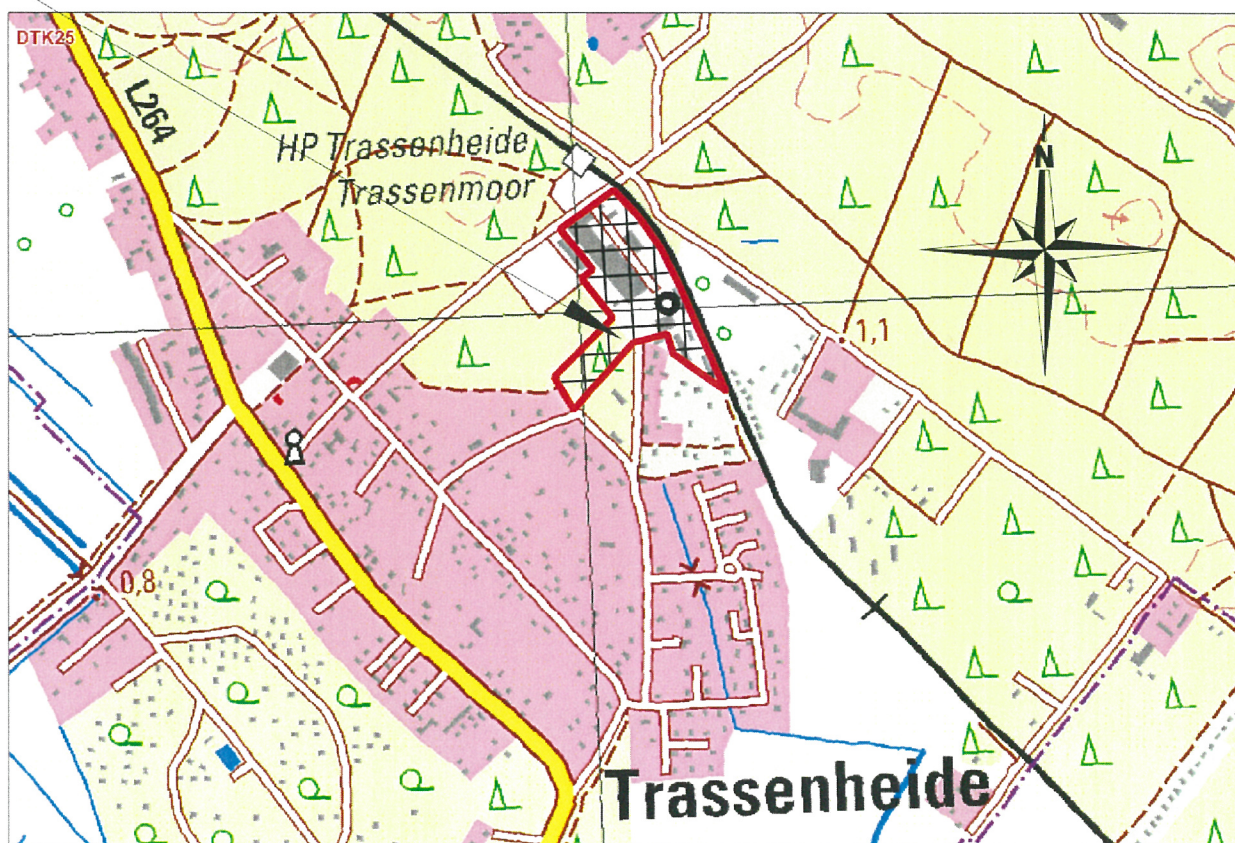
Freese
Bürgermeister

Anlage
Übersichtsplan



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage www.amtusedomnord.de veröffentlicht.

Bebauungsplangebiet Nr. 17
"Seniorenzentrum Trassenheide 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

