

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17
„Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide an der Strandstraße“
in der Fassung von 02-2020**

Durch Schließung der Amtsverwaltungen ab dem 16.03.2020, aufgrund der Corona - Pandemie war die gemäß § 3 (2) BauGB geforderte Beteiligung der Öffentlichkeit nicht möglich und musste deshalb verschoben werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

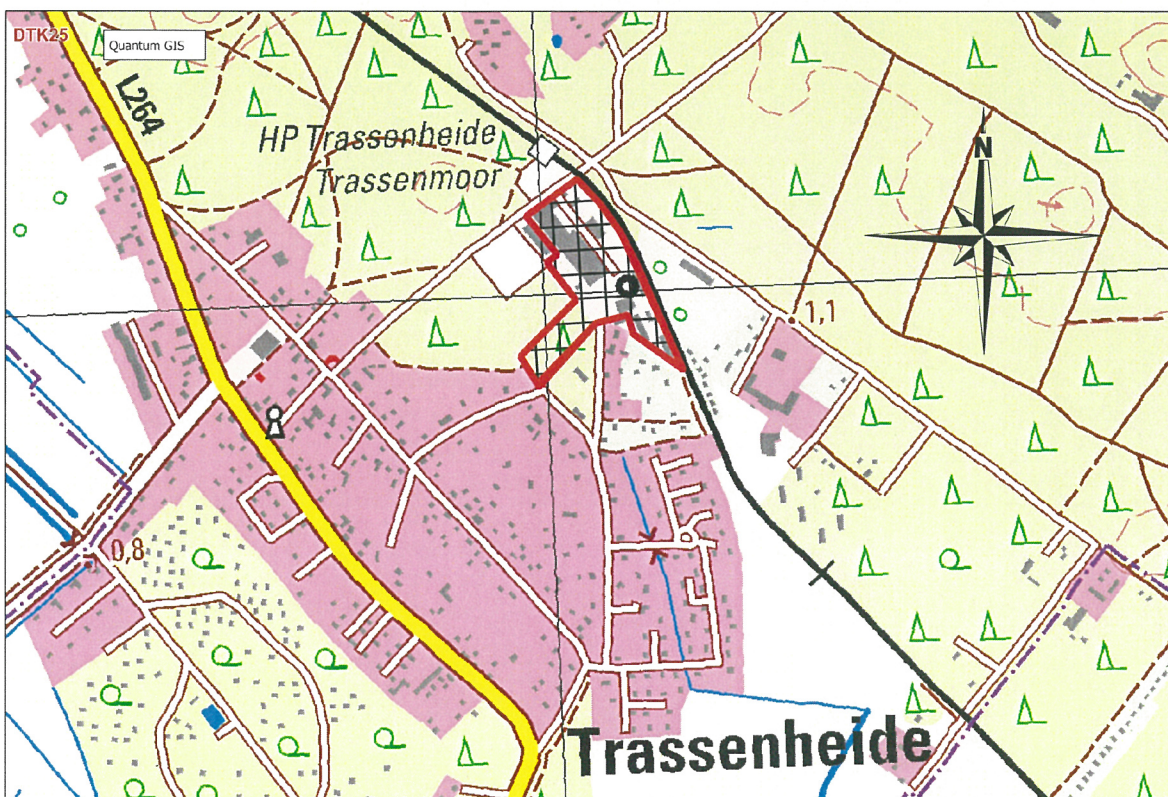
Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das ehemalige Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG.

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.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

| | |
|------------|--|
| Gemarkung | Ostseebad Trassenheide |
| Flur | 2 |
| Flurstücke | 235/5, 235/12 - 235/23, 236/1 und 237/11- 237/13 |

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 30.639 m².



1.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide 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 27.02.2020 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide 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),
- FFH- Vorprüfung für das Gebiet DE 1849-301 „Dünengebiet bei Trassenheide“,
- Schalltechnischem Gutachten,
- Verkehrsuntersuchung,
- Baugrundgutachten zur Beurteilung der Altlasten und
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

von Montag, den 11. Mai 2020 bis Montag, den 15. Juni 2020
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 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. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide 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 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 wird eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, in der die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 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:

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 ruderaler 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 Nahrungshabitate 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 ruderales 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 Gesamt-Kompensationserfordernis 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 Verkehrsgerschimmisionen, 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.

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 13.09.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 17.07.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
Aus raumordnerischer Sicht ist die Begründung zur Wohnbauflächenentwicklung mit einer Kapazität von 25 Wohneinheiten nachvollziehbar. Die Einfügung der Seniorenheimplätze in die regionalen Versorgungsstrukturen ist nachzuweisen.
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 und vom 24.07.2018 (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 28.08.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB)
Die Genehmigungen für die erforderlichen Waldumwandlungen 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 Bodendenkmale berührt.
- Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 19.08.2016/22.08.2016/23.08.2016/22.09.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 20.07.2018/24.07.2018/17.08.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB), vom 24.07.2017 (Stabstelle integrierte Sozialplanung im Rahmen der Beteiligung zur 5. Änderung des FNP) und vom 22.02.2018 (Denkmalschutz)
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen.
Es ist eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der, durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen Erschütterungen, zu führen.

- Stabstelle integrierte Sozialplanung:
Mit der für das Plangebiet vorgelegten Planung eines Seniorenzentrums wird den Anforderungen der kreislichen Pflegesozialplanung an altersangepasstes Wohnen und Bereitstellung eines Pflegemixes von ambulanter und teilstationärer Betreuung in vollem Umfang entsprochen.
Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide wird den Landkreis Vorpommern - Greifswald ersuchen, die geplanten Kapazitäten des Seniorenzentrums bei der nächsten Fortschreibung der Pflegesozialplanung zu berücksichtigen.
- Sachbereiche Bau- und Bodendenkmalpflege:
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen. Die denkmalrechtliche Prüfung für das Gebäude Unterwerk hat ergeben, dass die Eintragung in die Denkmalliste eingestellt wird.
- Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:
Gegen den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß der Checkliste wurden keine Einwände vorgebracht.
Die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur geplanten Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse in der Bunkeranlage im Bebauungsplangebiet Nr. 16 sind entsprechend den Vorgaben zu präzisieren.
- 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 30.07.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB):

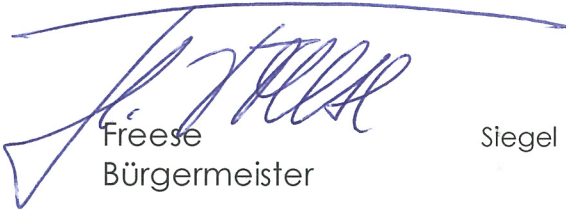
Die Entsorgung des in der Gemeinde Trassenheide anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz. Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht. Die bereits in Anspruch genommenen Kapazitäten dürfen auch weiterhin in Anspruch genommen werden.

Die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 17 soll abschnittsweise unter Berücksichtigung der zeitlichen Anschlussbeschränkungen erfolgen.

4.

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

Trassenheide, den 15.04.2020


Freese
Bürgermeister

Siegel



Die Bekanntmachung erfolgte am 11.05.2020 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 11.05.2020 gez. Lachnit

