

## **Erklärung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide nach § 6a (1) BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide**

Gemäß § 6 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) ) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), „ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nördlich des Ortskerns und umfasst die Flurstücke 235/5, 235/10, 235/12 bis 235/23, 236/1, 236/4, 237/11 bis 237/14, 238/2, 239/8 und 239/10 der Flur 2 in der Gemarkung Trassenheide.

Die Gesamtfläche beträgt rd. 7,1 ha und wird in die Planänderungsgebiete 1 (Bebauungsplangebiet Nr. 16) und 2 (Bebauungsplangebiet Nr. 17) untergliedert.

Als Planänderungsgebiet 1 wird die südliche Teilfläche bezeichnet, die weitestgehend mit Kiefern bewachsen ist und im örtlichen Sprachgebrauch als Kiefernhein bezeichnet wird.

Die als Planänderungsgebiet 2 festgelegte nördliche Teilfläche umfasst das ehemalige Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG.

### **Planungsziel**

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, i.V.m. der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein“ und Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße“, die bauplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Bebauungsquartiers durch Nachnutzung von Konversionsflächen zu schaffen. Die Planung zeichnet sich durch eine Nutzungsdurchmischung aus Seniorenzentrum, vielfältigen Wohnangeboten und Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende gewerbliche Einrichtungen aus.

Mit den vorgesehenen Ansiedlungskonzepten kann zeitnah und bedarfsgerecht der großen Nachfrage nach Seniorenheimplätzen, individuellem Wohneigentum und Mietwohnungen entsprochen werden.

Die Versorgungsangebote stellen eine bedarfsgerechte Ergänzung der örtlichen Infrastruktur sicher.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen werden die Konzepte der Bodensanierung, verkehrs- und medienseitigen Erschließung, der Immissionsminderung und des Natur- und Umweltschutzes mit den aktuellen und prognostisch zu erwartenden Anforderungen in Einklang gebracht.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Die Flurstücke im Planänderungsgebiet 1 sind Eigentum der Gemeinde Trassenheide. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Kapazität von 33 Wohneinheiten zu entwickeln.

Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen östlich angrenzenden Flurstücke 237/7 und 237/8 werden als Arrondierungsfläche in den Bebauungsplan Nr. 16 für das Planänderungsgebiet 1 einbezogen. Hier sollen zusätzlich 4 Wohneinheiten entstehen.

Für die Nachnutzung der Flurstücke im Planänderungsgebiet 2 steht ein konkreter Projektentwickler bereit, der ein Seniorenheim mit 150 Plätzen einschl. entsprechender Infrastruktureinrichtungen und angeschlossener Wohnbebauung mit 25 Einheiten plant. Dem entsprechend soll das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum und als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO festgelegt werden.

### **Bisherige und geplante Zielstellungen**

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

Bisherige Flächendarstellungen Planänderungsgebiet 1:

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

Bisherige Flächendarstellungen Planänderungsgebiet 2:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Waldfläche gemäß § 5 (2) 9b) BauGB

Flächendarstellungen Planänderungsgebiet 1 gemäß der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz gemäß § 5 (2) 5 BauGB

Flächendarstellungen Planänderungsgebiet 2 gemäß der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

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

Die Kapazitäten beider Planänderungsgebiete werden mit rd. 58 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern und mit rd. 150 Plätzen im Seniorenzentrum geplant.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

#### **- Schutzgut Mensch**

Bei den Planänderungsgebieten handelt es sich um Konversionsflächen, deren Nachnutzung dem gemeindlichen Interesse und Erfordernis entspricht. Die Planungen sehen 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.

Im Rahmen von Schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen von Verkehrsgeräuschen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie von Freizeitlärmemissionen auf die geplanten Nutzungen in den Planänderungsgebieten ermittelt und beurteilt. Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für das Planänderungsgebiet 2 und die umgebenden Gebietsnutzungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der durch die Vorhaben induzierte Quell- und Zielverkehr keine Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der Strandstraße hat. Für das Planänderungsgebiet 2 liegt ein optimales Erschließungskonzept vor.

Die in der Verkehrsuntersuchung dargestellten Planungsempfehlungen sind bei der objektkonkreten Planung zu berücksichtigen.

#### **- Schutzgut Flora/ Fauna**

In Umsetzung der Planungen ist den naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Belangen, den Belangen des gesetzlichen Gehölzschutzes (§ 18 NatSchAG M-V), des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 20 NatSchAG M-V) sowie des Artenschutzes Rechnung zu tragen.

Mit der Umsetzung der Planinhalte sind Verluste von ruderalen Staudenfluren und Gehölzen, die sich im Zuge der jahrelangen Auffassung entwickeln konnten, sowie von Waldbiotopen zu verzeichnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen wurden die Eingriffe auf die Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt sowie Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Fällungen von gesetzlich geschützten Einzelbäumen sind unvermeidbar. Der Verlust der Einzelbäume ist durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Aufgrund des Vorhandenseins von Quartieren von Fledermäusen sowie Brutplätzen von Vögeln in den zum Abriss bzw. der Sanierung vorgesehenen Gebäuden sowie von potentiellen Brutplätzen in den Gehölzbeständen sind die artenschutzrechtlichen Belange in die Planungen einzustellen und Maßnahmen zum Ausschluss der Verbote des § 44 BNatSchG zu treffen. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden zusätzlich zu bauzeitlichen Regelungen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sowie FCS-Maßnahmen festgelegt.

Neben dem Erhalt und der Optimierung eines Bunkers als Fledermausquartier im Planänderungsgebiet 1 sind die Errichtung eines Artenschutzhauses sowie die Schaffung von Ersatzbrutmöglichkeiten in den geplanten Gebäuden und an den Bäumen im Planänderungsgebiet 2 vorgesehen. Die CEF-Maßnahmen sind vor den Baumaßnahmen zur Erschließung der Baugebiete umzusetzen.

#### - **Schutzgut Boden**

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum sowie von Wohnbauentwicklungsflächen sind Versiegelungen und Bodenverdichtungen zu erwarten, die zu einem funktionalen Verlust von natürlich gewachsenen Böden führen. Im Planänderungsgebiet 2 ist bereits aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzungen ein hoher Versiegelungsgrad und damit anthropogene Belastungen des Schutzgutes Boden zu verzeichnen.

Untersuchungen zur Altlastsituation aus dem Jahr 2015 erbrachte im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG erhöhte Gehalte an Schwermetallen und/oder PAK. Ein genereller Sanierungsbedarf wird aufgrund der Höhe der Schadstoffbelastungen unterhalb der gesetzlichen Vorgaben nicht als erforderlich erachtet. Um jedoch den geplanten sensiblen Nutzungen (Wohnen und Spielplatz) Rechnung zu tragen, ist durch einen Sachverständigen für Altlasten eine fachgutachterliche Baubegleitung während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten erforderlich. Im Bereich geplanter Kinderspielflächen müssen gemäß BBodSchV die Auffüllungen bis in einer Tiefe von 0,35m abgetragen und fachgerecht entsorgt werden.

Die Planänderungsgebiete befinden sich in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4. Durch die Vorhabenträger sind rechtzeitig vor den Erschließungsarbeiten konkrete Auskunftersuchen zu beantragen. Im Rahmen der Baufreimachung hat der Nachweis der Kampfmittelbeseitigung zu erfolgen.

#### - **Schutzgut Fläche**

Mit den Planungen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es erfolgt die Entwicklung eines neuen Bebauungsquartiers durch Nutzbarmachung von innerörtlichen Konversionsflächen, die sich zudem als städtebaulicher Mischstand darstellen. Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum im Bereich eines ehemals gewerblich genutzten Betriebsgeländes, welches bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist, bleiben die Neuversiegelungen von Böden auf ein geringes Maß begrenzt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bebauungen getroffen, um funktionale Verluste von Bodenstrukturen zu begrenzen.

#### - **Schutzgut Wasser**

Mit den geplanten Bebauungen in den Planänderungsgebieten sind Versiegelungen von Böden verbunden, die eine verminderte Versickerung des Oberflächenwassers bewirken.

Aufgrund der bereits großflächigen Versiegelungen von Plangebietsflächen und unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Nutzungsarten im wirksamen Flächennutzungsplan sind mit der Umsetzung der Planungen keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Aufgrund der fehlenden Deckschichten in sandigen Bodenbereichen, der hohen Durchlässigkeit und der geringen Grundwasserflurabstände ist das Grundwasser in den Planänderungsgebieten infolge flächenhaft eindringender Schadstoffe nicht geschützt. Bei geplanten Bauvorhaben sind insbesondere im Zuge der Bauausführungen Maßnahmen des Grundwasserschutzes einzufordern.

Die Planänderungsgebiete befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III und in einem Vorbehaltsgebiet zur Trinkwasserversorgung. Die daraus resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der Höhenlage von Teilflächen der Planänderungsgebiete und eines fehlenden Hochwasserschutzsystems im Inselnorden ist eine Hochwassergefährdung nicht auszuschließen. In den Bebauungsplänen wurden zur Minimierung des verbleibenden Gefährdungspotentials Festsetzungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

#### - **Schutzgut Klima/ Luft**

Insbesondere im Planänderungsgebiet 2 sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes bereits anthropogene Vorbelastungen für das Schutzgut Klima zu verzeichnen. Die planungsbedingten Neuversiegelungen von Böden und insbesondere der Verlust von Waldbeständen, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen, können Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation nicht ausschließen lassen. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage in der Nähe der Ostsee und der stetigen Windzirkulation können kleinklimatische Belastungen in den Planänderungsgebieten weitgehend kompensiert werden.

#### - **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Planänderungsgebiete stellen sich aufgrund der ehemaligen gewerblichen und militärischen Nutzungen, der jahrelangen Auflassung und des zunehmenden Zerfalls von Baulichkeiten als städtebaulicher Misstand dar. Die vormals gewerblich genutzten Anlagen und Gebäudebestände werden entfernt und nachfolgend durch ein architektonisch anspruchsvolles Bebauungsquartier ersetzt. Ergänzt wird die Bebauung durch qualitativ hochwertige begrünte Freiflächen und naturnahe Parkanlagen, die besondere gestalterische Akzente setzen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen in den Bebauungsplänen kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

#### - **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In den Planänderungsgebieten sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Da in den Planänderungsgebieten Bodendenkmale jederzeit angetroffen werden können, wurden in die Hinweise der Bebauungspläne Maßnahmen zur Sicherung von Funden aufgenommen.

### - Schutzgut Biologische Vielfalt

Der sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte ruderale Vegetationsbestand sowie die aufgelassenen Gehölzflächen sind der biologischen Vielfalt in den Planänderungsgebieten förderlich. Mit dem Verlust der Vegetationen und der Gehölzbestände sowie der Anlage von zumeist gepflegten Grünanlagen werden Auswirkungen auf die biologische Vielfalt erkennbar sein. Es wird empfohlen, vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten für die Begrünung zu verwenden und eine extensive Pflege der Rasenflächen vorzusehen.

Im Rahmen der **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungen** zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wurden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung bzw. Biotopbeeinträchtigungen gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V in der aktuellen Fassung von Juni 2018 ermittelt. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich der Bebauungspläne selbst nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Möglichkeiten der Kompensation ergeben sich durch die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, das sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 17 jeweils eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** erarbeitet. In den Gutachten wurden die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung der Planungen darstellt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen, der Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie von FCS-Maßnahmen (Errichtung von Ersatzquartieren in der Bunkeranlage) die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

### **Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Aufstellungsverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung durchgeführt. Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am 28.10.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben des Amtes Usedom Nord vom 25.11.2015.

Die grundlegenden Planungsziele wurden in dem Vorentwurf von 10-2016 mit Plan und Begründung einschließlich der Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung dargestellt. Zu den Vorentwurfsunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 05.12.2016 - 09.01.2017 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 10-2016 eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide überarbeitet und durch die Fachgutachten ergänzt.

Von der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide wurde am 27.02.2020 der Beschluss über die Billigung des Entwurfes von 02-2020 und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Entwurfsunterlagen wurden vom 11.05.2020 bis zum 15.06.2020 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am 17.02.2021 nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, den Feststellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 (Planänderungsgebiet 1) beabsichtigt die Gemeinde die Erschließung eigenständig durchzuführen und dann die erschlossenen Grundstücke vorrangig an einheimische Bürger zu veräußern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 17 (Planänderungsgebiet 2) hat die Gemeinde Ostseebad Trassenheide mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Der Städtebauliche Vertrag trifft verbindliche Regelungen hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und der Kostentragung für die Maßnahmen der Planung und Umsetzung der Vorhaben.

Ostseebad Trassenheide , den ...1.0. MRZ.. 2021.

Der Bürgermeister

