

# **GEMEINDE OSTSEEBAD TRASSENHEIDE**

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

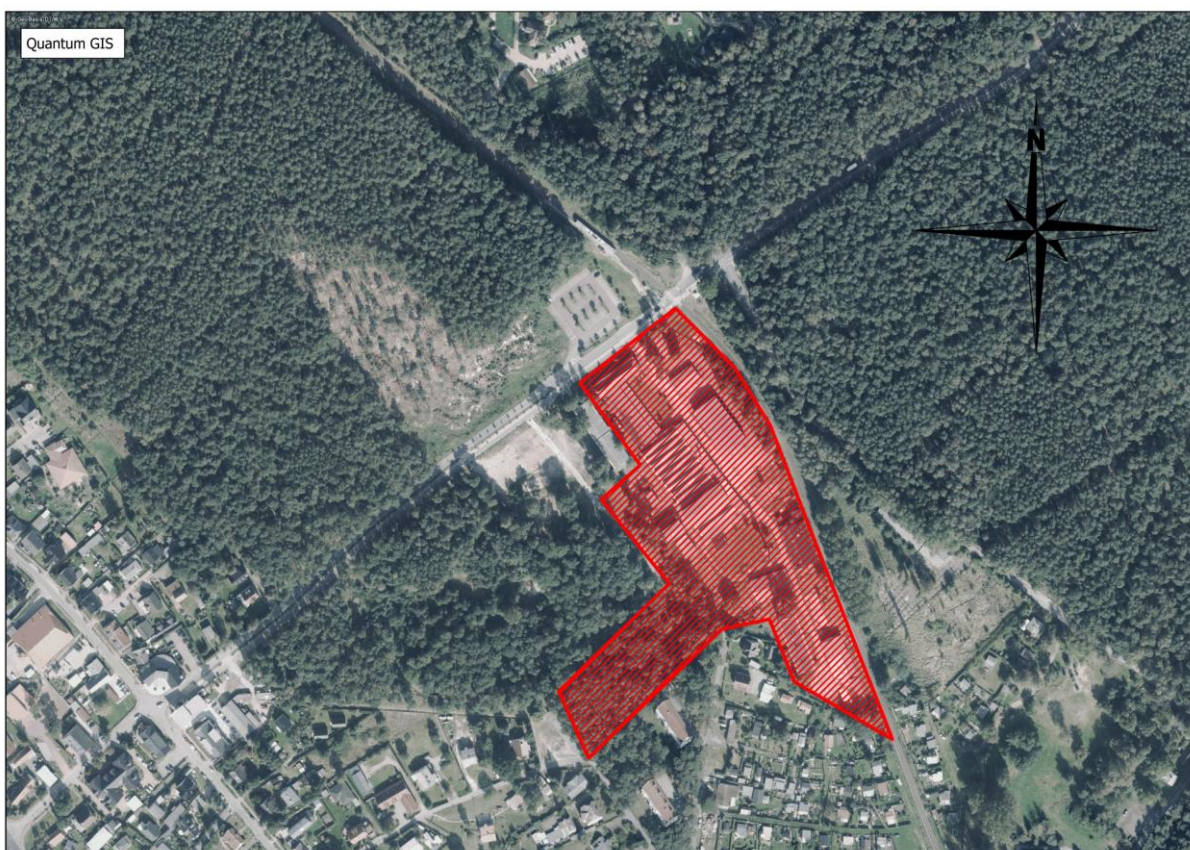
## **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17**

**für das**

**„Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide an  
der Strandstraße“**



**SATZUNGSFASSUNG VON 02-2021**

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1

	Seiten
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>4 - 29</b>
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4 - 6
1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7 - 8
1.3 Begründung des Bedarfs und der Standortwahl	8 - 20
1.4 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	21 - 27
1.5 Rechtsgrundlagen	27 - 28
1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	28 - 29
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>30 - 70</b>
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	30 - 51
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	30 - 33
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	33 - 34
2.1.2.1 Grundflächenzahl	33 - 34
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	34
2.1.3 Bauweise	35
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	35 - 36
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	36
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	36 - 37
2.1.7 Nebenanlagen	37 - 38
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	38
2.1.9 Verkehrsflächen	38 - 39
2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen	39
2.1.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	39
2.1.12 Grünflächen	39 - 40
2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40 - 44
2.1.14 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinander- liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen	44 - 47
2.1.15 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG untersetzt durch ein Schalltechnisches Gutachten	47 - 51

	<b>Seiten</b>
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>51 - 55</b>
<b>2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>52 - 54</b>
2.2.1.1 Fassaden	52
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	52 - 54
2.2.1.3 Werbeanlagen	54
2.2.2 Einfriedungen	54
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	55
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	55
<b>2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG auf Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</b>	<b>55 - 60</b>
<b>2.4 Hinweise</b>	<b>60 - 70</b>
2.4.1 Altlasten und Bodenschutz untersetzt durch ein Baugrundgutachten	60 - 65
2.4.2 Trinkwasserschutz	65 - 66
2.4.3 Belange der Forst	66 - 69
2.4.4 Denkmalschutz	69 - 70
<b>3.0 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>71 - 82</b>
3.1 Verkehr untersetzt durch eine Verkehrsuntersuchung	71 - 76
3.2 Ver- und Entsorgung	76 - 82
<b>4.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>82</b>
<b>5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>83 - 87</b>
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	83 - 84
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	84 - 85
5.3 Kompensationsmaßnahmen	85 - 86
5.4 Kompensationserfordernis durch Baumfällungen	86 - 87
<b>6.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>87 - 95</b>

## **TEIL 2**

### **U MW E LT B E R I C H T**

**mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen**

**1 - 65**

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

#### 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- 237/14

Mit den Aufstellungsbeschlüssen zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17 vom 11.05.2016 wurden die Geltungsbereiche gegenüber dem Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 vom 11.12.2014 angepasst, so dass eine Überlappung der Geltungsbereiche ausgeschlossen wird. Zur Veranschaulichung ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 in Angrenzung an Bebauungsplangebiet Nr. 17 dargestellt.

Der Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide vom 11.12.2014 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Behindertengerechtes Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide“ (damaliger Arbeitstitel) diente der Vorklärung, ob die Planungsabsichten eine Mehrheit in der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide finden sowie zur Abstimmung mit den wichtigsten Behörden hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Planung.

#### Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 30.639 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des MAB Vermessungsbüro Vorpommern von 02-2016/Aktualisierung 07-2019 verfasst.

#### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke wurden durch einen Vorhabenträger erworben.

#### Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet wird maßgeblich von dem Gebäudebestand und den Betriebsflächen der ehemaligen mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG geprägt. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend sehr hoch.

Im Ergebnis der Stilllegung des Geländes haben sich in kurzer Zeit die vorhandenen Grünflächen zu ruderalen Staudenfluren entwickelt. Insbesondere das Landreitgras kommt zur flächenhaften Ausprägung und ist bestandsbestimmend. Selbst die betonierten Gewerbeflächen werden von Ritzenvegetationen bewachsen und bieten aufgrund der humosen Substrate Wachstumsmöglichkeiten für das Landreitgras.

Entsprechend der Fortschreitung der natürlichen Sukzession haben sich in den Grünflächen einzelne Gehölzinitialen entwickeln können. Insbesondere nahe dem teils stark zerfallenen Gebäudebestand haben sich Gehölzflächen aus Ahorn, Pappeln und Birken ausgeprägt. Brombeergebüsche bilden dichte Bestände. Auch Brennnesseln kommen flächenhaft vor und weisen auf nitrophile Bodenverhältnisse hin.

An der östlichen Grenze des Plangebietes erstrecken sich in Richtung der Trasse der Usedomer Bäderbahn GmbH Heckenstrukturen, die sich aus unterschiedlichen Gehölzarten zusammensetzen. Dazu gehören Berg- Ahorn, Eichen, Ebereschen, Traubenkirschen und Pappeln. Aber auch Gehölzflächen ausschließlich aus Kiefern oder Pappeln bilden eine natürliche Begrenzung des Plangebietes. Aufgrund der fehlenden Pflege der Bäume und des Alters konnten Schädigungen der Bäume und Starkastausbrüche verzeichnet werden.

In die südliche Spitze des Plangebietes reichen die Wege- und gepflegten Rasenflächen der sich südlich anschließenden Gartenanlage hinein.

Bei den sich westlich erstreckenden Flächen des Plangebietes (Flurstücke 237/11 - 237/14) handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V. Durch diesen führt ein unversiegelter Weg, der auch aufgrund der aufgegebenen Nutzung in zunehmendem Maße zuwächst. Der Waldbestand wird von Kiefern und einzelnen Baumbeständen aus Pappeln, Ahorn, Sal-Weide und Birken geprägt. Einzelne Kiefern weisen bereits größere Vitalitätsminderungen und Schädigungen, wie Kronenausbrüche, auf.

Die Strauchschicht wird von Gehölzinitialen der umgebenden Baumarten bestimmt. Es kommen jedoch teils flächenhaft Bestände des Japanischen Staudenknöterichs vor, der als invasive Pflanze die vorhandenen Vegetationen massiv verdrängt.

Auch Brombeergebüsche und Brennnesselstauden kommen ungehindert zur Ausprägung.

Gemäß dem Kataster des Landes M-V kommen im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop vor und wurden auch nicht im Bestand vorgefunden.

Vereinzelt weist das Plangebiet Einzelbaumbestände auf, die Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, haben und demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.



Zugangsbereich zu dem ehemaligen Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG. Es überwiegen Gebäude und versiegelte Wege- und Lagerflächen.



Blick auf den mehrgeschossigen Plattenbau. Die Grünflächen weisen infolge der Auflassung ruderale Vegetationen auf.

## 1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

### Anlass der Planaufstellung

Auf dem Gebiet der ehemaligen mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG 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 ehemaligen Betriebsprofil entsprechende gewerbliche Nutzung gefunden werden.

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.

Er beabsichtigt auf eigene Kosten die planerische und bauliche Baureifmachung des Grundstückes, die Einsetzung eines Betreibers für das Seniorenzentrum und die Vermarktung der Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen sowie der Wohnungen zu übernehmen.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat ebenfalls großes Interesse an der Umnutzung der Konversionsfläche, um den seit Jahren bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Das Ansiedlungskonzept wird begrüßt, da vielfältige 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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 17 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide am 11.05.2016.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist es, die bauplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Bebauungsquartiers durch Nachnutzung von Konversionsflächen zu schaffen. Die Planung zeichnet sich durch eine Nutzungsdurchmischung aus Seniorenzentrum mit Pflegeheim, Hospiz, Betreutem Wohnen und Wohnangeboten für die Beschäftigten des Seniorenzentrums sowie vorrangig dem Gebiet dienenden Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende gewerbliche Einrichtungen aus.

Mit dem Ansiedlungskonzept kann bedarfsgerecht der großen Nachfrage nach Pflegeheimplätzen, Betreutem Wohnen und Mietwohnungen entsprochen werden.

Die Versorgungsangebote stellen eine Ergänzung der örtlichen Infrastruktur sicher. In der Gemeinde Ostseebad Trassenheide bereits ansässige Firmen bzw. Berufsgruppen können sich, soweit dies dem Zweck des Plangebietes dient bzw. mit den Nutzungen vereinbar ist, ansiedeln.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Konzepte der Bodensanierung, der 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.

### **1.3 Begründung des Bedarfes und der Standortwahl**

#### **Bedarfsbegründung zu den Wohnbauentwicklungsflächen**

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der mittelfristige gemeindliche Bedarf an Wohnbaukapazitäten ermittelt und mögliche Standorte zur Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen analysiert.

Hierzu wurde zunächst untersucht, ob noch ungenutzte Bebauungspotentiale zur Verfügung stehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Trassenheide ist bereits seit 18.04.2001 wirksam. Die 1., 3. und 4. Änderung wurden im Zusammenhang mit Einzelvorhaben notwendig.

**Die im wirksamen Flächennutzungsplan von 2001 eröffneten Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind vollständig ausgeschöpft.**

Zur Deckung des Nachholbedarfes an Wohnungen wurden der Bebauungsplan Nr. 4 für das Reine Wohngebiet "Am Walde" und der Bebauungsplan Nr. 5 für das Reine Wohngebiet "Mölschower Weg" aufgestellt. Die prognostizierten Kapazitäten von 84 Wohneinheiten für das B-Pangebiet Nr. 4 und von 9 Wohneinheiten für das B-Plangebiet Nr. 5 sind umgesetzt.

Die in den innerörtlich ausgewiesenen Wohnbauflächen vereinzelt vorhandenen Baulücken wurden zwischenzeitlich geschlossen. Neben Wohngebäuden wurden Grundstücke häufig mit Ferienwohnungen oder kleinen Pensionen bebaut.

Die Gemeinde hat in den Wohnbauflächen einen neuen Kindergarten und ein Haus des Gastes errichtet. Auf einer Nachverdichtungsfläche im Ortszentrum entstand ein Netto-Markt.

Die Bemühungen der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbauflächen spiegeln sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum 1990 – 30.06.2019 wie folgt:

1990	710
1995	779
2000	945



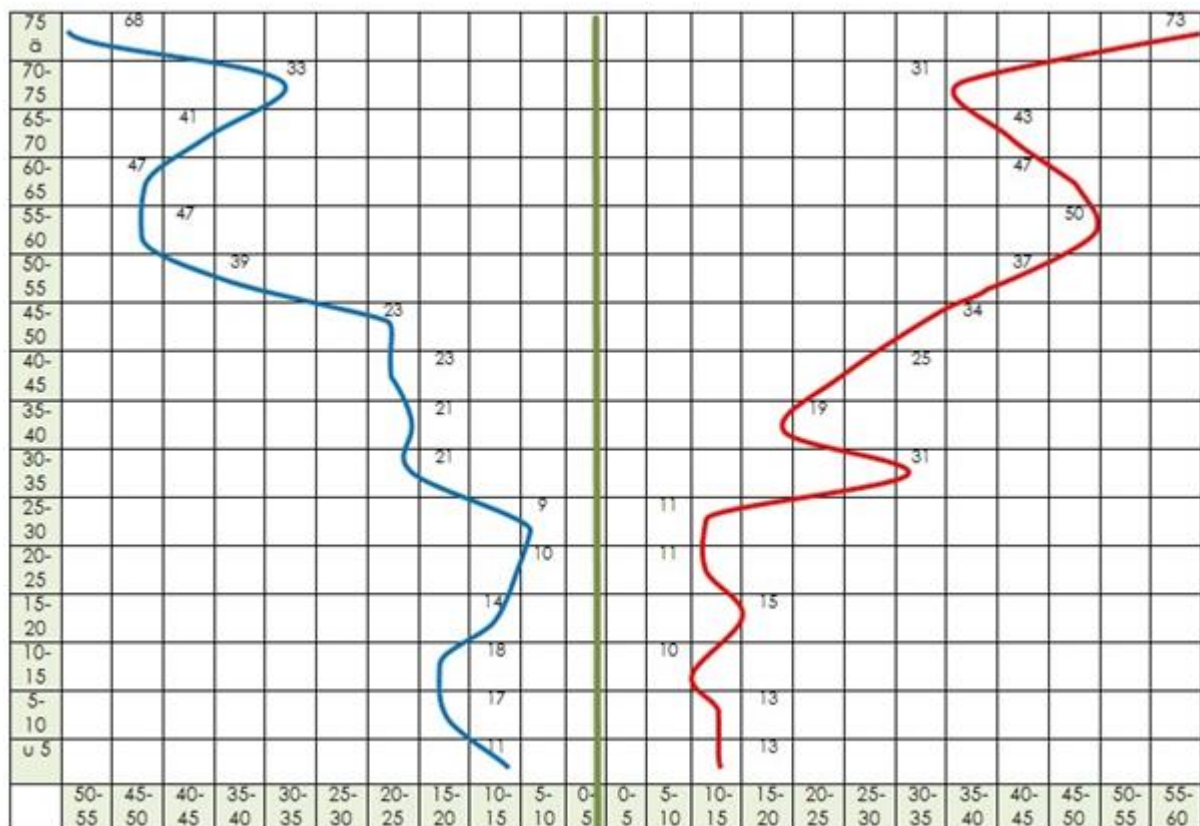
2005	971
2010	947
2011	879
2012	863
2013	910
2014	903
2015	904
2016	930
2017	925
2018	905
30.06.2019	906

**Verhältnis von Zuzügen zu Fortzügen** und Geburten zu Sterbefällen im Zeitraum 2010 - 30.06.2019:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	06-2019
Zuzüge	63	54	62	<u>89</u>	82	<u>62</u>	<u>112</u>	59	62	<u>34</u>
Fortzüge	<u>67</u>	<u>87</u>	<u>76</u>	41	<u>86</u>	59	80	<u>60</u>	<u>78</u>	29
Geburten	<u>4</u>	5	5	6	7	5	4	6	4	2
Sterbefälle	3	5	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>8</u>	<u>6</u>

Die **Altersstruktur** stellte sich mit Stand 31.12.2018 wie folgt dar:  
männlich weiblich

Alter



Personen

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 1990 bis 2005 ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen war. Dies resultiert insbesondere aus den Ansiedlungen in den Bebauungsplangebieten Nr. 4 und Nr. 5 mit insgesamt 93 Wohneinheiten.

Nach 2005 sind ein Rückgang und eine Stagnation der Bevölkerungszahlen bei rd. 900 Einwohnern zu verzeichnen.

Der Rückgang der Bevölkerungszahlen resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

- Es konnten keine neuen Wohnbauentwicklungsflächen bereitgestellt werden.
- Demographische Entwicklung  
Aus der Statistik zur Altersstruktur ist die zunehmende Überalterung der Bevölkerung ersichtlich.  
Es ist ein Geburtendefizit zu verzeichnen.  
Einhergehend mit der steigenden Lebenserwartung nimmt die Anzahl der Einpersonenhaushalte zu.
- Wanderungsverluste  
Im Jahr 2010 gab es im Mecklenburg Vorpommern 31.745 Zuzüge und 35.375 Fortzüge.  
Dieses Wanderungssaldo auf Landesebene spiegelt sich auch in den ländlichen Regionen wider.  
Die Kinder der Familien, die sich in den 90er Jahren in den Baugebieten angesiedelt haben, sind erwachsen und arbeitsbedingt in strukturstärkere Regionen gezogen. Derzeit ist jedoch eine Rückzugsbewegung junger Familien zu verzeichnen.

Gemäß Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wurde vom Statistischen Landesamt MV für den ehemaligen Landkreis Ostvorpommern folgende Entwicklung prognostiziert:

Basis: Bevölkerung 2007	108.138 Einwohner	100 %
2020 Rückgang auf	97.689 Einwohner	90 %
2030 Rückgang auf	90.452 Einwohner	84 %

Dieser Trend wird sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide widerspiegeln.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide möchte mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide an der Strandstraße“ und des Bebauungsplanes Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhein" an der Strandstraße in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung zur Verfügung stellen, die dazu beitragen, dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Anpassung an die gegenwärtige Situation der Versorgung und an die Bedürfnisse der Menschen insbesondere nach folgenden Kriterien erfolgen:

- Bereitstellung von Mietwohnungen für das Personal gemeindlicher Betriebe, Beherbergungseinrichtungen, Gastronomien und der Kurklinik, altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungsangeboten und Angeboten für Grundstücke zur Schaffung von Wohneigentum sowie

- attraktiven, strandnahen und gleichzeitig zentrumsnahen Standorten, die auch im Alter eine gute Nahversorgung gewährleisten.

Mittelfristig möchte die Gemeinde Wohnbauentwicklungsflächen mit einer Kapazität von rd. 62 Wohneinheiten in die Flächennutzungsplanung einstellen. Davon werden 25 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 17 (20 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus sowie 5 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern) und 37 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 16 (25 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie 12 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern) eingeordnet.

Der Bedarf für die im Bebauungsplangebiet Nr. 17 geplanten Wohneinheiten wird vorrangig durch die Mitarbeiter des geplanten Seniorenzentrums und der anderen Einrichtungen im Plangebiet begründet.

Durch textliche Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird die Deckelung der Kapazitäten geregelt.

### **Begründung der Standortwahl der Wohnbauentwicklungsflächen**

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben hat sich die Gemeinde Ostseebad Trassenheide bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses auf Ebene der 5. Flächennutzungsplanänderung mit der Ermittlung des mittelfristig zu erwartenden Kapazitätsbedarfes und der Untersuchung verschiedenster Standorte zur Ausweisung geeigneter Wohnbauentwicklungsflächen auseinandergesetzt.

Dabei wurde von dem städtebaulichen Grundsatz ausgegangen, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu erfolgen hat, die Standorte erschließungsseitig und aus naturschutzrechtlicher Sicht geeignet sind und aufgrund der Grundstücksverhältnisse und des Vorhandenseins eines Vorhabenträgers die Entwicklung zeitnah umsetzbar ist.

Folgende Standorte wurden im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung geprüft:

- Einfaches Bebauungsplangebiet Nr. 9 für das Ferienhausgebiet „Birkenhain“

Der einfache Bebauungsplan Nr. 9 ist mit Ablauf des 09.03.1997 in Kraft getreten und die letzte Fassung zur 2. Änderung seit dem 06.01.2006 gültig. Das Gebiet ist mit rd. 200 Ferienhäusern bebaut, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 Erweiterungen und Ersatzneubauten ermöglichen.

Ein Teil der Ferienhäuser werden als Dauerwohnungen genutzt. Die Eigentümer stellten den Antrag auf Umwidmung des Ferienhausgebietes in ein Wohngebiet.

Dies hat die Gemeinde mit sachlichen Begründungen abgelehnt. Die Ausweisung als Erholungsgebiet soll beibehalten werden. Planungsrechtlich ist eine Umwidmung nicht möglich, da eine Nutzungsdurchmischung vorherrscht und entsprechend aktueller Rechtsprechung in Wohngebieten Ferienwohnnutzung unzulässig ist. (Melderecht heilt nicht Baurecht.)

Die Erschließung und die Größe der Einzelgrundstücke sind für eine Nutzung als Wohngebiet nicht ausgelegt. Wohnbaukapazitäten würden durch Bestand gebunden und die Möglichkeiten für die Neuausweisung von Wohnbauland einschränken.

- Mühlenweg (Flur 3, Flurstück 56/10)

Der Grundstückseigentümer hat an die Gemeinde den Antrag gestellt, das bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Grundstück als Wohnbaufläche festzulegen. Auf einer Fläche von rd. 1,3 ha sollte die Bildung von rd. 20 Wohnbaugrundstücken ermöglicht werden.

Die angrenzende Bebauung ist durch vereinzelte Wohngrundstücke und das Ferienhausgebiet „Alte Mühle“ (Bebauungsplan Nr. 6) begrenzt.

Der Standort ist nur bedingt als Wohnbauentwicklungsfläche geeignet, da er sich am äußersten westlichen Ortsrand befindet. Das Grundstück liegt zudem in einem naturschutzrechtlich sensiblen Bereich und weist ein geschütztes Biotop auf.

Eine Überplanung wird insbesondere aus städtebaulichen Gründen vorerst nicht in Betracht gezogen.

- Gebiet „Kiefernhein“ südlich der Strandstraße

Die Fläche grenzt unmittelbar an den Ortskern und ist daher städtebaulich gut integrierbar.

Es handelt sich um eine Konversionsfläche, die zu DDR- Zeiten durch die NVA als Fuhrpark genutzt wurde.

Die Flurstücke sind überwiegend Eigentum der Gemeinde Ostseebad Trassenheide. Sie beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten als Allgemeines Wohngebiet mit einer Kapazität von rd. 37 Wohneinheiten zu entwickeln. Die Verfügbarkeit über das Eigentum ermöglicht der Gemeinde eine zeitnahe Umsetzung.

Im Interesse der einheimischen Ansiedlungswilligen kann Einfluss auf moderate Grundstückserwerbskosten genommen werden.

**Die Umsetzung der Planung wird seitens der Gemeinde mit der Priorität hoch eingestuft.**

- ehemaliges Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG südlich der Strandstraße

Die Fläche grenzt ebenfalls unmittelbar an den Ortskern und ist städtebaulich gut integrierbar. Für die Nachnutzung der Konversionsfläche steht ein konkreter Projektentwickler bereit, der ein Seniorenzentrum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und angeschlossener Wohnbebauung mit rd. 25 Wohneinheiten plant. Er beabsichtigt, auf eigene Kosten die planerische und bauliche Baureifmachung des Grundstückes, die Beschaffung eines Betreibers für das Seniorenzentrum und die Vermarktung der Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu übernehmen.

Gemeinschaftseinrichtungen sollen im Verbund mit der Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 genutzt werden.

Der Standort bietet gute Voraussetzungen, um in allen Bereichen der Versorgung der Bevölkerung kurze Wege zu ermöglichen. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Kindergarten und medizinische Einrichtungen usw. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

Das Gebiet liegt an einem verkehrs- und medienseitig weitestgehend erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

**Die Umsetzung der Planung wird seitens der Gemeinde ebenfalls mit der Priorität hoch eingestuft.**

**Die Gemeinde richtet daher ihr Hauptaugenmerk auf die Überplanung der Gebiete „Kiefernhein“ (Bebauungsplangebiet Nr. 16) und „ehemaliges Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG“ (Bebauungsplangebiet Nr. 17).**

**Mit der Umsetzung der Vorhaben sollen mittelfristig der gemeindliche Bedarf an Wohnraum mit einem Mix verschiedener Wohnformen gedeckt und rechtzeitig den Anforderungen an den demographischen Wandel entsprochen werden.**

#### **Bedarfsbegründung zu den geplanten Kapazitäten des Seniorenzentrums**

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist ein fortwährender Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung zu verzeichnen und der Bedarf an Sonderwohnformen für altersgerechtes Wohnen und Pflegeeinrichtungen nimmt zu.

In der Gemeinde Ostseebad Trassenheide gehen stetig entsprechende Anfragen von Einwohnern ein, die aus Alters- und Gesundheitsgründen ihre Wohnungen bzw. Wohnhäuser aufgeben wollen und betreuten und barrierearmen Wohnraum benötigen.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide möchte es ermöglichen, dass die älteren Einwohner ihren Lebensabend im Heimatwohntort verbringen können.

Die örtliche Einordnung des geplanten Seniorenzentrums an der Strandstraße stellt sicher, dass die Senioren in das gemeindliche Leben integriert bleiben und kurze Wege zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und zu den medizinischen Einrichtungen haben.

Es ist derzeit im Amtsgebiet Usedom Nord (9.256 Einwohner per 30.09.2016) ein unzureichender Bestand an Seniorenheimen und betreuten Wohnanlagen zu verzeichnen.

Die Nachbargemeinden Mölschow und Peenemünde verfügen über keine Seniorenzentren und betreute Wohnanlagen. Diesbezügliche Perspektivplanungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Ostseebad Karlshagen wird durch die Mietergenossenschaft „An der Peenemündung“ eG eine Seniorenwohnanlage mit 59 Wohneinheiten und einer Tagesbegegnungsstätte betrieben.

In Zinnowitz betreibt die Diakonie ein Seniorenzentrum. Betreute Wohnanlagen sind nicht vorhanden. Altersgerechte Wohnungen werden im Gemeindegebiet verteilt von privaten Vermietern angeboten. Aufgrund der Bestandssituation und der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ist von einem stetigen Ansteigen des Bedarfes an Plätzen in Seniorenzentren und Wohnungen in betreuten Anlagen auszugehen.

Da das Vorhaben übergemeindlichen Charakter trägt, wurden die Nachbargemeinden Mölschow, Karlshagen und Zinnowitz rechtzeitig in den Planungsprozess einbezogen. Die v. g. drei Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf von 04-2018 erklärt, dass ihre Belange durch den Bebauungsplan Nr. 17 nicht berührt werden.

Die Pflegereporte, z. B. der Barmer GEK, zeigen auf, dass die Zahl der Pflegebedürftigen stetig wächst. So erwartet das Bundesministerium für Gesundheit einen Anstieg der Pflegebedürftigen von 2,42 Millionen im Jahr 2010 auf 4,37 Millionen im Jahr 2050.

Die Pflegewahrscheinlichkeiten variieren laut der Statistiken auch regional. In den neuen Bundesländern, ausgenommen Berlin, liegt die Pflegewahrscheinlichkeit höher als in den alten Bundesländern. **Die höchste Pflegewahrscheinlichkeit ist in Mecklenburg-Vorpommern anzutreffen**, gefolgt von Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Bis 2030 wird mit einem Mehrbedarf von 380.000 vollstationären Pflegeplätzen gerechnet. Davon sind rd. 150.000 Plätze bedingt durch den Anstieg an Altersdemenz, an Mehrfacherkrankungen und an den rückläufigen Pflegemöglichkeiten durch Familienmitglieder.

Neben Pflegeheimen werden künftig auch mehr Betreute Wohnformen nachgefragt werden. Derzeit besteht laut dem Kuratorium für Deutsche Altershilfe ein Mehrbedarf an etwa 2,5 Millionen seniorengerechten Wohnungen. Im Kommen sind Objekte mit einer Kombination aus Pflegeheim und betreutem Wohnen - Seniorenzentren.

Angestrebt wird ein räumlich stärkeres Zusammenrücken von Jung und Alt, um die Probleme des zukünftig steigenden Pflegebedarfs zu mildern. Das Nebeneinander von Familienwohnungen, Kindertagesstätten, betreutem Wohnen, Pflegeheimen und Versorgungseinrichtungen soll das Miteinander erleichtern.

**Für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 wird eine Kapazität von maximal 150 Seniorenheimplätzen im Kontext mit den anderen im Ansiedlungskonzept vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund der großzügigen Größe des Plangebietes und den Verknüpfungen mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 16 (Parkanlage, Gemeindehaus, Infrastruktureinrichtungen) als städtebaulich angemessene und wirtschaftlich sinnvolle Größenordnung angesehen.**

## **Begründung der Standortwahl des Seniorenzentrums**

Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sind gemäß Punkt 4.2.4 LEP MV die Zentralen Orte.

Gemäß LEP MV muss sich die Weiterentwicklung der Pflegeinfrastruktur an der Bedarfslage der regionalen Pflege- und Altenhilfeplanung orientieren und in der Lage sein, nachhaltige Struktureffekte für die pflegerische Versorgung in der jeweiligen Region zu erzeugen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 06.08.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) für eine raumordnerische Bewertung des Vorhabens die Zusendung einer aktuellen Stellungnahme der Stabsstelle Integrierte Sozialplanung des Landkreises Vorpommern-Greifswald sowie den Nachweis der Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden im Sozialraum III, insbesondere mit den zentralen Orten Heringsdorf, Lubmin, Wolgast und Zinnowitz, gefordert.

Die Stadt Wolgast hat mit Stellungnahme vom 06.11.2020 angeführt, dass es sich um eine Einrichtung mit überörtlicher Bedeutung handelt, die nach dem LEP M-V grundsätzlich den zentralen Orten vorbehalten werden sollte.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat sich mit den vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in der Stellungnahme vom 06.08.2020 und von der Stadt Wolgast in der Stellungnahme vom 06.11.2020 vorgebrachten Hinweisen, Nachforderungen und Bedenken auseinandergesetzt.

Mit Schreiben des Amtes Usedom Nord vom 15.12.2020 wurden dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern folgende vertiefende und ergänzende Aussagen zu den Planungsabsichten mitgeteilt:

### **1)**

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist ein fortwährender Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung zu verzeichnen und der Bedarf an Sonderwohnformen für altersgerechtes Wohnen und Pflegeeinrichtungen nimmt zu.

In der Gemeinde Ostseebad Trassenheide gehen stetig entsprechende Anfragen von Einwohnern ein, die aus Alters- und Gesundheitsgründen ihre Wohnungen bzw. Wohnhäuser aufgeben wollen und betreuten und Barriere armen Wohnraum bzw. einen Pflegeplatz benötigen.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide möchte es daher ermöglichen, dass die älteren Einwohner ihren Lebensabend im Heimatwohrt verbringen können.

Es ist derzeit im Amtsgebiet Usedom Nord ein unzureichender Bestand an Seniorenheimen und betreuten Wohnanlagen zu verzeichnen.

Die Nachbargemeinden Mölschow und Peenemünde verfügen über keine Seniorenzentren und betreute Wohnanlagen. Diesbezügliche Perspektivplanungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Ostseebad Karlshagen wird durch die Mietergenossenschaft „An der Peenemündung“ eG eine Seniorenwohnanlage mit 59 Wohneinheiten und einer Tagesbegegnungsstätte betrieben.

In Zinnowitz betreibt die Diakonie ein Seniorenzentrum. Betreute Wohnanlagen sind nicht vorhanden. Altersgerechte Wohnungen werden im Gemeindegebiet verteilt von privaten Vermietern angeboten. Aufgrund der Bestandssituation und der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ist von einem stetigen Ansteigen des Bedarfes an Plätzen in Seniorenzentren und Wohnungen in betreuten Anlagen auszugehen.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat es daher begrüßt, dass sich ein Vorhabenträger bereit erklärt hat, den städtebaulichen Mischstand auf einer Konversionsfläche zu beseitigen und das Gebiet einer Nachnutzung als Seniorenzentrum zuzuführen.

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, auf eigene Kosten die planerische und bauliche Baureifmachung des Grundstückes zu realisieren, einen Betreiber für das Seniorenzentrum zu stellen und die Vermarktung der Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu übernehmen.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 17 hat sich aus der anfänglichen Angebotsplanung ein konkretes Vorhaben entwickelt, auf dessen Grundlage mit den Entwurfsunterlagen vorhabenkonkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen und gegenüber der Planungsanzeige eine Reduzierung der Kapazitäten von 216 auf 150 Pflegeplätze abgeleitet wurden.

Der Vorhabenträger hat die Gemeinde Trassenheide letztmalig im Dezember 2020 darüber in Kenntnis gesetzt, dass er derzeit mit zwei renommierten Firmen in Verhandlung steht, die sich als Betreiber des Seniorenzentrums beworben haben und das Pflege-, Wohn- und Infrastrukturkonzept entsprechend den im Bebauungsplan Nr. 17 getroffenen Festsetzungen umsetzen möchten.

## **2)**

Gemäß Punkt 4.2.4 LEP MV sind Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung Zentralen Orten vorbehalten.

Entsprechend dem Anzeigerlass M-V (Verfahren über die Anzeige von raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben) vom 22.01.2020 gehören gemäß Anlage 1, Punkt 6 auch Einrichtungen der Altenpflege, wenn in der betreffenden Gemeinde eine Betreuungskapazität von 25 Prozent der Altersgruppe der über 75-jährigen Einwohner überschritten wird, zu den anzeigepflichtigen Planungen.

Mit Stichtag 10.12.2020 hatten in der Gemeinde Trassenheide 953 Einwohner ihren Hauptwohnsitz. Davon sind 147 Personen 75 Jahre und älter. Entsprechend der Statistik stellt die Schaffung von 150 Pflegeplätzen eine anzeigepflichtige Planung dar.



Da die Gemeinde Ostseebad Trassenheide selbst keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt, erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 eine umfassende Begründung der Standortwahl.

- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Ortskern und ist städtebaulich gut integrierbar. Es handelt sich um eine Konversionsfläche, die mit einer Fläche von rd. 3 ha das erforderliche Flächendargebot für ein Seniorenzentrum mit den angeschlossenen Infrastruktureinrichtungen und Wohnungen bietet.

Die Gebäudebestände können teilweise durch Sanierung der geplanten Umnutzung zugeführt werden.

- Das Plangebiet ist aufgrund der naturräumlichen Lage und der vorgesehenen Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten, da es sich um einen vorgeprägten Standort innerhalb der Ortslage von Trassenheide handelt und außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz liegt.

Die Bewohner des Seniorenzentrums können die gesundheitsfördernden Wirkungen der umliegenden Wälder und der Ostsee nutzen.

- Der Standort bietet beste Voraussetzungen, um in allen Bereichen der Versorgung der Bevölkerung kurze Wege zu ermöglichen. Dies ist besonders für ältere Menschen hinsichtlich der oft eingeschränkten Mobilität wichtig.

Im Plangebiet werden für den Bedarf der Bewohner gewerbliche Einrichtungen des medizinischen Bereiches wie Ärzte, Apotheke, Sanitätshaus, Physiotherapie u. a. sowie kleinteilige Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen etabliert.

Im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 16 sollen in den unmittelbar an der Strandstraße geplanten Mehrfamilienhäusern Unterlagerungen mit Einrichtungen wie kleinteiligen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Außerdem befinden sich Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten und kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

- Synergieeffekte mit der in der Gemeinde Ostseebad Trassenheide beheimateten Kurklinik sind zu erwarten. Mit der seit 1994 ansässigen Kurklinik „MediClin Dünenwald Klinik“ ist bereits eine große Gesundheitseinrichtung im Gemeindegebiet vorhanden. Die MediClin Dünenwald Klinik hat eine Kapazität von 250 Betten. Besonderes Augenmerk wird auf die Betreuung von Patienten mit Herz- und Kreislauferkrankungen sowie Atemwegs- und Lungenerkrankungen gelegt. Die Klinik hat sich seither zu einem festen Bestandteil der gemeindlichen Infrastruktur entwickelt und das Reha- Team genießt über die Insel hinaus große Anerkennung. Neben den medizinischen Bereichen verfügt die Klinik über Gemeinschaftseinrichtungen, wie Bibliothek, Schwimmbad und Sauna sowie Dienstleistungseinrichtungen wie Friseur und Kosmetik.

Im Gemeindegebiet sind des Weiteren zwei Arztpraxen (Allgemein- und Zahnmedizin) und eine Physiotherapie ansässig.

- Das Gebiet liegt an einem verkehrs- und medienseitig weitestgehend erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

### 3)

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern muss sich die Weiterentwicklung der Pflegeinfrastruktur an der Bedarfslage der regionalen Pflege- und Altenhilfeplanung orientieren und in der Lage sein, nachhaltige Struktureffekte für die pflegerische Versorgung in der jeweiligen Region zu erzeugen.

Hierzu wurde im Rahmen der Planaufstellung die Stabstelle Integrierte Sozialplanung des Landkreises Vorpommern- Greifswald beteiligt.

Gemäß Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde eine aktuelle Stellungnahme zur Standortentwicklung der altersgerechten Wohnanlage und der Pflegeeinrichtung bei der Stabstelle Integrierte Sozialplanung des Landkreises Vorpommern - Greifswald eingeholt. Mit Stellungnahme vom 19.08.2020 hat die Stabstelle Integrierte Sozialplanung mitgeteilt, dass der Bedarf für vollstationäre Pflegeheimplätze, wie sie mit dem Bebauungsplan Nr. 17 ausgewiesen sind, von der Stabsstelle Integrierte Sozialplanung kürzlich sozialraumbezogen neu ermittelt wurden.

*„Aus sozialplanerischer Sicht steht dem o.g. Vorhaben zur Schaffung von 150 Plätzen im vollstationären Bereich im Amt Usedom-Nord (Gemeinde Trassenheide) nichts entgegen. Die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten ist aus unserer Sicht zu befürworten.“*

Die aktuelle Stellungnahme der Stabstelle Integrierte Sozialplanung vom 19.08.2020 wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern für die abschließende raumordnerische Bewertung des Vorhabens beigelegt.

Die Stabsstelle Integrierte Sozialplanung bezieht sich in ihrer Stellungnahme auf die Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern - Greifswald, die für den Planungszeitraum bis 2030 fortgeschrieben wurde. (Stand 06-2020)

In der Pflegesozialplanung wurden die regionalen Versorgungsstrukturen im Pflegebereich des Landkreises Vorpommern- Greifswald auf Ämter- bzw. Sozialraumebene analysiert und prognostiziert.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide gehört neben den Gemeinden Karlshagen, Mölschow, Peenemünde und Zinnowitz zum Amt Usedom Nord.

Dieses ist mit den Ämtern Lubmin, Am Peenestrom, Usedom Süd und der Gemeinde Seebad Heringsdorf dem **Sozialraum III** zugeordnet.

Für den Sozialraum III wurde prognostisch folgender pflegerischer Bedarf für das Jahr 2030 ermittelt. Aufgrund der im Bebauungsplangebiet Nr. 17 vorgesehenen Pflege- und Infrastruktur ist dabei der Bedarf an vollstationären Pflegeheimplätzen, teilstationären Plätzen, ambulant betreuten Wohngruppen, Betreutem Wohnen sowie an altersgerechten und Barriere armen Wohnungen von Belang.

- Aktuell wird im Grundzentrum Zinnowitz, in dessen Nahbereich die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt, eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 72 Plätzen betrieben, deren Auslastung bei 100 Prozent liegt (Stand: Dezember 2017). Dem sich bis 2030 abzeichnenden vollstationären Bedarf von 1.241 Plätzen stehen acht vollstationäre Einrichtungen mit einer Kapazität von 600 Plätzen (Stand 12-2017) gegenüber. **Bis zum Jahr 2030 sind somit voraussichtlich zusätzlich 641 vollstationäre Plätze zu schaffen.**
- Im teilstationären Bereich sind 95 Plätze (Stand 12-2017) vorhanden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarfsanstieg auf 258 Plätze prognostiziert, so dass **zusätzlich 163 teilstationäre Plätze** zu schaffen sind.
- Für **ambulant betreute Wohngruppen** werden bis zum Jahr 2030 **zusätzlich 67 Plätze** benötigt. (Ist - Zahl 2019: 138 Plätze)
- Beim **Betreuten Wohnen** steht eine Ist- Zahl von 280 Wohnungen (Stand 2017) einem prognostizierten Bedarf von 530 Wohnungen im Jahr 2030 gegenüber. Es sind somit **zusätzlich 250 Wohnungen** zu errichten.
- An **altersgerechten und Barriere armen Wohnungen** werden bis zum Jahr 2030 **zusätzlich 227 Wohnungen** benötigt. (Ist - Zahl 2015: 183 Wohnungen)

Die Pflegesozialplanung hat folgende Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für den Sozialraum III formuliert:

1. Bedarfsgerechter Ausbau der Kapazitäten im Bereich Pflege
2. Schaffung von Angeboten präventiver Maßnahmen zur Pflegevermeidung
3. Ausbau der Angebote im Bereich des Betreuten und Barriere armen Wohnens
4. Verbesserung der sonstigen komplementären Infrastruktur
5. Maßnahmen zur Fachkräftesicherung

In der Pflegesozialplanung wurde weiter empfohlen, Alternativen zu stationärer Betreuung im Bereich von Wohnraumanpassung oder eines Pflegemixes von ambulanter und teilstationärer Betreuung zu prüfen. Das Pflegestärkungsgesetz II (PSG II) sieht dieses, auch unter Berücksichtigung finanzieller Aspekte, ausdrücklich vor.

Mit der vorliegenden Planung eines Seniorenzentrums sollen den v. g. Anforderungen an altersangepasstes Wohnen und einem Pflegemix von ambulanter und teilstationärer Betreuung in vollem Umfang entsprochen werden.

Es werden zusätzlich Wohnungen für „Wohnen im Alter“, eine betreute Wohnanlage für Senioren und Pflegebedürftige mit Service- und Betreuungseinrichtungen, Plätze für Kurzzeit- und für Langzeitpflege sowie Hospizplätze vorgesehen.

Prognostische Ermittlungen werden turnusmäßig entsprechend dem zu erwartenden Bedarf angepasst. Das Ansiedlungskonzept berücksichtigt daher eine flexible Ausrichtung, so dass der anteilige Umfang an den verschiedenen Pflege- und Wohnangeboten je nach Bedarf/Pflegegrad angepasst werden kann.

Zusätzlich wird mit den im Plangebiet vorgesehenen Einrichtungen wie Rettungswache/Ambulanz (DRK bereits vorhanden), Ärzte-, Apotheker- und Sanitätshaus, Dienstleistungseinrichtungen, kleinteiliger Einzelhandel etc. sowie in Kooperation mit gemeindlichen Einrichtungen und der Dünenwaldklinik Trassenheide für die Bewohner eine umfassende Betreuung vor Ort sichergestellt, die insbesondere auch Angebote für ambulante und präventive Maßnahmen beinhaltet.

Bei der Ansiedlung einer Sozialeinrichtung sind Maßnahmen zur Fachkräftesicherung und hier insbesondere die Bereitstellung von Wohnraum von herausgehobener Bedeutung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt daher im Plangebiet 25 Wohneinheiten zu schaffen. 20 Wohneinheiten sind durch Umbau eines bestehenden Mehrfamilienhauses sowie 5 Wohneinheiten in Einzel- bzw. Doppelhäusern geplant.

#### **4)**

Da das Vorhaben übergemeindlichen Charakter trägt, wurden die Nachbargemeinden Mölschow, Karlshagen und Zinnowitz in den Planungsprozess einbezogen. Die v. g. drei Nachbargemeinden haben im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfs- und zu den Entwurfsunterlagen erklärt, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Die neben dem Amt Usedom Nord, dem Sozialraum III zugeordneten Amtsbereiche Amt Am Peenestrom, Amt Lubmin, Amt Usedom Süd sowie die Gemeinde Seebad Heringsdorf wurden ebenfalls in die Planung einbezogen. Die Entwurfsunterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 17 sowie die aktuelle Stellungnahme der Stabsstelle Integrierte Sozialplanung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 19.08.2020 wurden den Ämtern/Gemeinden mit der Aufforderung zur Stellungnahme übergeben.

Das Amt Lubmin (Stellungnahme vom 13.10.2020), das Amt Usedom Süd (Stellungnahme vom 16.11.2020) und die Gemeinde Heringsdorf (Stellungnahme vom 18.01.2021) haben erklärt, dass durch die Planungen die Belange der jeweiligen Ämter/Gemeinden nicht betroffen sind.

**Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der abschließenden Stellungnahme vom 18.12.2020 zusammenfassend festgestellt, dass „die geplante Pflegeeinrichtung mit 150 Plätzen aus raumordnerischer Sicht dazu geeignet ist, die vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen in der Gemeinde Trassenheide zu ergänzen und einen Teil der benötigten regionalen Pflegeplätze bedarfsgerecht anzubieten. Der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 17 stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.“**

## 1.4 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

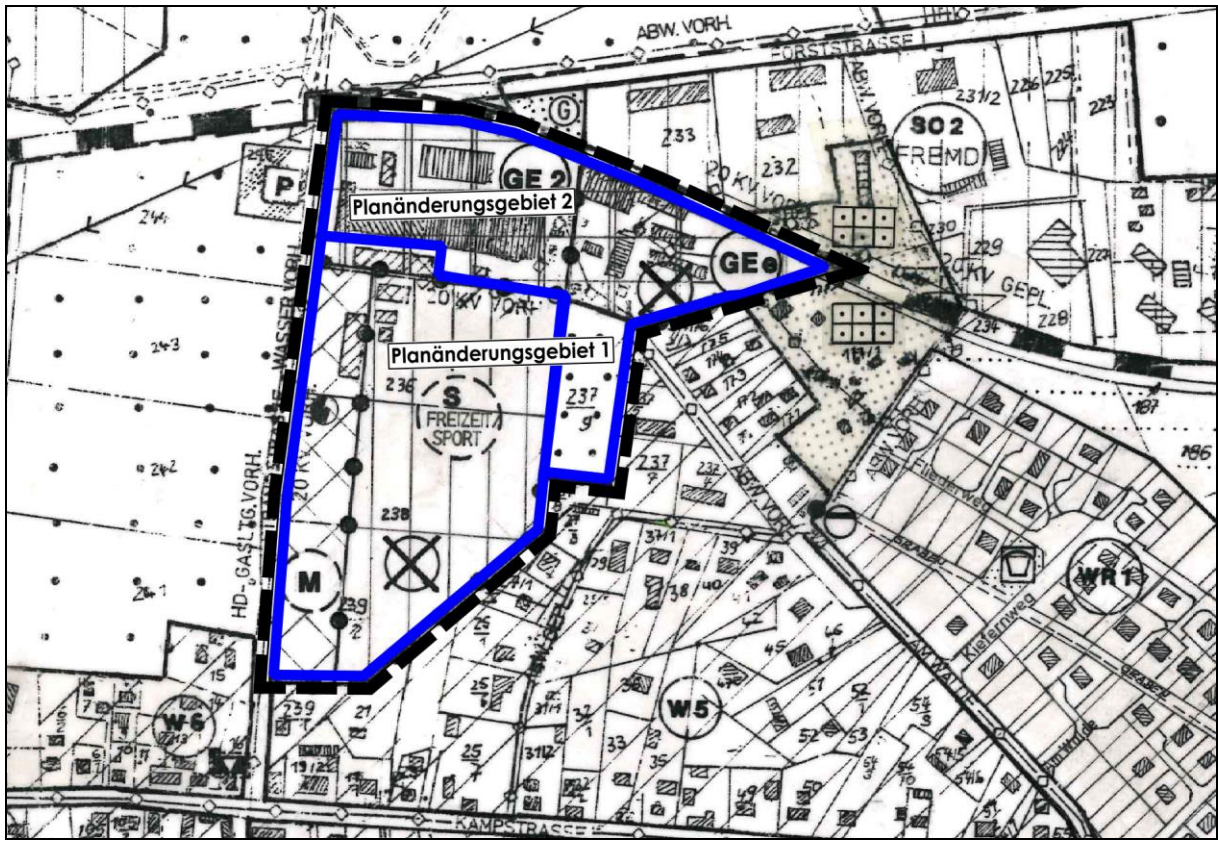
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 3. und 4. Änderung.

In dem seit 18.04.2001 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Geltungsbereichsflächen des Plangebietes wie folgt ausgewiesen:

- Die westlichen Teilflächen, angrenzend an die Strandstraße (Flurstücke 235/14, 236/1 und Teilfläche aus 235/12), sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.
- Die östlichen Teilflächen, Flurstücke 235/15 - 235/23 und die sich nördlich daran anschließende kleine Teilfläche des Flurstücks 235/12, sind im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt. Die Einschränkung bezieht sich auf die Obergrenzen zulässiger Immissionen, die einen vertretbaren Übergang zu den sich anschließenden Wohnbauflächen gewährleisten sollten.
- Die südliche Auskragungsfläche (Flurstücke 237/11 - 237/13) ist als Waldfläche gemäß § 5 (2) 9b) BauGB festgelegt.

Die Planungsabsicht, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung das Sonstige Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO und das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen, steht den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan noch entgegen.

Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung der bisherigen Nutzungsarten in den Planänderungsgebieten 1 (Teilfläche B- Plangebiet Nr. 16) und 2 (B- Plangebiet Nr. 17):



Darstellung der geplanten Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Planänderungsgebiete 1 (Teilfläche B- Plangebiet Nr. 16) und 2 (B- Plangebiet Nr. 17):



Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 17 wurden im Rahmen der Parallelaufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes inhaltlich als **Planänderungsgebiet 2** berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist nur ein Teil des Konzeptes zur Entwicklung des nördlichen Siedlungsbereiches. Als Planänderungsgebiet 1 wird in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Nachnutzung der südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 17 angrenzenden Grundstücke „Kiefernhein“ (ehemalige militärische Liegenschaft) einbezogen.

### Übergeordnete Planungen

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.

Sie nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher ausschließlich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächenausweisungen vornehmen.

Die Plansätze zur Siedlungsentwicklung gemäß den Punkten 4 des LEP M-V bzw. des RREP VP sind zu beachten.

*„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“*

(Pkt. 4.1 (3) RREP VP)

*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“*

(Pkt. 4.1 (5) LEP M-V)

Eine umfassende Begründung der Größenordnungen der Pflegeeinrichtungen sowie der zusätzlichen Wohneinheiten wurde in Punkt 1.3 der Begründung vorgenommen.

Gemäß der abschließenden Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 18.12.2020 wurde zusammenfassend festgestellt, dass *„die geplante Pflegeeinrichtung mit 150 Plätzen aus raumordnerischer Sicht dazu geeignet ist, die vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen in der Gemeinde Trassenheide zu ergänzen und einen Teil der benötigten regionalen Pflegeplätze bedarfsgerecht anzubieten. Der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 17 stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.“*

Mit der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 10.06.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) werden die dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen mitgetragen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen wurde mit Vorlage der Fachgutachten und entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen nachgewiesen.

- Gemäß Punkt 3. 3 (3) RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Trassenheide zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.  
*„In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt.“*  
*„In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“*
- Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.  
*„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“*  
(Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser und in der Trinkwasserschutzzone III (Wasserfassung Karlshagen).  
*„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“*  
(Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.  
*„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“*  
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
- Der Schutz von Boden und Gewässern ist sicherzustellen.  
*„Mit Schadstoffen belastete Böden sollen erfasst, ihr Gefahrenpotenzial ermittelt und die notwendigen Sicherungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.“* (Pkt. 5.1.2 (3) RREP VP)

Da es sich um Konversionsflächen handelt, wurden entsprechende Altlastenuntersuchungen durchgeführt und eine fachgutachterliche Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten festgelegt. (siehe Punkt 2.4.1 der Begründung)

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.



Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

- Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

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 Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten und Allgemeinen Wohngebieten sowie die Anlage von Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet sowie ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

**Der Umweltbericht ist als TEIL 2 der Begründung beigefügt.**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemals gewerblich genutzten Standort. Der Vegetationsbestand befindet sich in zunehmender Auflassung. Einige Baumbestände des Plangebietes entsprechen den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes. Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist auch aufgrund der verringerten Vitalität und vorhandenen Schädigungen der Bäume nicht vermeidbar, so dass ein Ausgleich in Form von Ersatzpflanzungen erbracht werden muss.

Bei den Gehölzbeständen im südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Wald gemäß Landeswaldgesetz. Eine Waldumwandlung wird erforderlich. Die mit der Nutzungsänderung des Waldes verbundenen Biotopverluste wurden auch aus naturschutzfachlicher Sicht bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt sind Befindlichkeiten in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- 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 wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Die Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente erfolgt aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befindet.

- Artenschutz

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen zur Fauna des Plangebietes ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Es wurden 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.

Mit dem Abriss und der Umnutzung des Gebäudebestandes sind Verluste von Nist- und Brutplätzen besonders und streng geschützter Tierarten zu erwarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, werden bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zur Schaffung von Ersatznistplätzen und Quartieren für Fledermäuse im Plangeltungsbereich festgelegt. Es handelt sich hierbei um CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), die vor der Umsetzung der Bauvorhaben nachzuweisen sind. Zudem ist im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ein Bunker als Fledermausquartier zu erhalten und zu optimieren. Maßnahmen für eine fledermausgerechte Habitatausstattung und bauliche Sicherung wurden festgelegt.

- FFH- Vorprüfung

Nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet „Dünengebiet bei Ostseebad Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die geschützten Lebensraumtypen ermittelt und bewertet. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 17 eine FFH- Vorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgebiets- und Erhaltungsziele sowie maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes bewirken. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

- Verkehrliche Belange  
In einer **Verkehrsuntersuchung** wurden für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich der umliegenden Gebietsnutzungen anhand einer Verkehrsuntersuchung die Verkehrsverhältnisse analysiert und Planungsempfehlungen gegeben.
- Schallschutz  
Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschemissionen die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden.  
Daher werden Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Stellung der Baukörper und die Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz und Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17:

- **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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

## 1.6 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 wird gemäß 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), durchgeführt.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bebauungsplan Nr. 17 kann das planungsrechtliche Erfordernis für die Planaufstellung begründet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines von der Gemeinde als Seniorenzentrum bestimmten Gebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 17 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1  
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2  
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- FFH- Vorprüfung für das Gebiet DE 1849-301 „Dünengebiet bei Trassenheide“
- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Baugrundgutachten zur Beurteilung der Altlasten

## Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am **11.05.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide an der Strandstraße“ gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.06.2016 bekanntgemacht.
- Die zur Planungsanzeige vom 07.07.2016 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- Die **Vorentwurfsunterlagen von 04-2018** wurden nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung und Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung wurden Inhalt, Ziel und Zweck der Planung vorgestellt und anhand der Checkliste Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB festgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 02.07.2018 - 03.08.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 04-2018 eingegangenen Stellungnahmen sowie der Anregungen wurden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide überarbeitet und durch 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.
- Das Planverfahren wird mit dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger, der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 17 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren geändert (5. Änderung des FNP). Bei dem Bebauungsplan Nr. 17 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

## **2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Vorbemerkung:

Der eingerückte *Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) wieder.

### **2.1 Planrechtliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

Im Ortskern des Ostseebades Trassenheide, im Kreuzungsbereich Strandstraße/Kampstraße, wurden in moderner 2- geschossiger Bauweise das Haus des Gastes sowie Wohn- und Geschäftshäuser errichtet. Dieses Gestaltungsprinzip soll in der geplanten straßenbegleitenden Bebauung der Strandstraße aufgenommen werden.

Derzeit in Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 16, der diese architektonische Ausrichtung in nördlicher Richtung fortsetzen soll.

Mit der Umsetzung der Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 17 wird die Erweiterung des nördlichen Bereichs des Ortskerns entlang der Strandstraße bis zur Bahnstrecke der UBB, Haltepunkt Trassenmoor, ergänzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, die von vormals gewerblicher Nutzung geprägt ist und einer Umnutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum und als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unterzogen werden soll.

Gebäudebestand wird in die Perspektivplanung einbezogen, soweit dies städtebaulich und funktionell sinnvoll ist. Alle anderen ehemals gewerblich genutzten Anlagen werden beseitigt, so dass sich vielfältige Möglichkeiten für eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung des gesamten Bauquartiers eröffnen.

Im Text (Teil B) werden unter I, Punkt 1. die zulässigen Arten der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt.

Für das Sonstige Sondergebiet wird als Oberbegriff die Zweckbestimmung Seniorenzentrum gewählt. Gemäß § 11 (2) BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete die Art der Nutzungen darzustellen und festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, des unterschiedlich festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der jeweiligen Hauptfunktion wurde das Sonstige Sondergebiet in mehrere Baugebiete untergliedert und die in den Baugebieten zulässigen Nutzungen genau definiert.

Mit der Ansiedlung des Seniorenzentrums wird für das künftige Personal Wohnraum erforderlich. Hierzu sollen im Plangebiet Angebote sowohl für Wohnungen als auch für individuelles Wohnen unterbreitet werden. Planungsrechtlich wurde die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO vorgenommen.

Entsprechend der Bestandssituation und der räumlichen Aufteilung erfolgte die Untergliederung in die Baugebiete WA 1 bis WA 3.

Im Baugebiet WA 1 wird ein vorhandener viergeschossiger Wohnblock saniert, in den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind individuelle Wohngebäude geplant. Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit sollen Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1. bis - 5. BauNVO nicht zugelassen werden.

Durch die Ausnahmen bzw. Ausschlüsse werden mögliche Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeinde- bzw. Amtsgebiet an anderer Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Der Ausschluss von Ferienhäusern und Ferienwohnungen dient der rechtlichen Klarstellung. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für die individuelle Fremdenbeherbergung vorhanden.

Die nicht als Grundstücksflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesenen Bereiche sollen gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Staudenpflanzungen sowie Rasen gestaltet werden. Im Baugebiet WA 1 wird ein kleiner Spielplatz vorgesehen.

## **(1)**

### **Planungsziele**

*Festgesetzt werden das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum und das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.*

*Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO dient vorrangig der Entwicklung eines Seniorenzentrums mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen.*

*Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO dient vorwiegend der Bereitstellung von Wohnraum für den Bedarf des Plangebietes.*

## **(2)**

### **Baugebietsgliederung**

*Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A) wird das Plangebiet in folgende Baugebiete gegliedert:*

*Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum wird in die Baugebiete **SO 1.1 bis SO 1.3 und SO 2** gegliedert.*

*Für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO erfolgt eine Untergliederung in die Baugebiete **WA 1 bis WA 3**.*

### **(3)**

#### **Zulässige und nicht zulässige Nutzungen**

In den einzelnen Baugebieten sind folgende Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig:

#### **(3.1)**

#### **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum**

##### **Zulässig sind in den Baugebieten SO 1.1 bis SO 1.3:**

- Ärzte-, Apotheker- und Sanitätshaus (Heilberufe),
- Rettungswache mit ambulanter Ersthilfestelle,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- Kleinteiliger Einzelhandel,
- nichtstörendes Gewerbe,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
- Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke und
- die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO, Stellplätze und Freiflächen.

##### **Zulässig sind im Baugebiet SO 2:**

- Senioren- und Pflegeheim ausgelegt für alle Pflegegrade,
- Betreutes Wohnen für Senioren und Pflegebedürftige,
- Therapie- und Gemeinschaftsräume,
- Service- und Betreuungseinrichtungen wie Speisesaal und Küche für die ganztägige Versorgung,
- Räume für Verwaltung und Nebenräume wie Lager,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
- Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke und
- die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen wie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO, Stellplätze und Freiflächen.

##### **Nicht zulässige Nutzungen:**

- Beherbergungseinrichtungen einschl. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

#### **(3.2)**

#### **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO**

1.

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

2.

Gemäß § 4 (2) 1. bis 3. BauNVO sind zulässig:



1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.

*Nicht zulässig sind*

- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO zur Errichtung von
  1. Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltung,
  4. Gartenbaubetrieben und
  5. Tankstellen.

- Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

*Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.*

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

In § 17 BauNVO sind die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Baugebietszuordnung festgelegt.

Für Allgemeine Wohngebiete ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Diese Regelung wird unter Berücksichtigung der standörtlichen Bedingungen für die Baugebiete WA 1 und WA 2 übernommen.

Im WA 3 sind Einzelhäuser mit einer Mindestgrundstücksfläche von 1.400 m<sup>2</sup> festgelegt. Daher ist für das Baugebiet WA 3 eine GRZ von 0,3 angesetzt.

Für Sonstige Sondergebiete legt § 17 BauNVO eine GRZ von maximal 0,8 fest. Diese Obergrenze soll für alle Baugebiete des Sonstigen Sondergebietes Anwendung finden, um den Erfordernissen der vorgesehenen Nutzungsintensitäten und dem § 1 a (2) BauGB für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Der § 19 (4) Satz 2 BauNVO soll für alle Baugebiete Anwendung finden, um eine optimale Inanspruchnahme des Baulandes zu ermöglichen.

Dies bedeutet bei einer GRZ von 0,4 eine Überschreitung durch o. g. Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6.

Für die Sonstigen Sondergebiete stellt die GRZ von 0,8 gemäß § 19 (4) 3. Satz 2 BauNVO die Obergrenze dar.

#### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)**

In den Nutzungsschablonen werden gemäß § 16 (2) 3. und 4. BauNVO die Geschossigkeiten und die zulässigen Gebäudehöhen über NHN festgesetzt.

Für die Baugebiete WA 1, SO 1.1 und SO 1.2 orientieren sich die Festsetzungen am Bestand. Im Baugebiet SO 1.1 ist ein vorwiegend transparenter Vorbau in Anpassung an das im Baugebiet SO 1.1 vorhandene Gebäude geplant.

Für das Baugebiet SO 1.3 wurden die Festsetzungen gemäß dem benachbarten SO 1.1 übernommen, um die Höhenentwicklung entlang der Strandstraße homogen zu gestalten.

Die Baugebiete WA 2 und WA 3 sind für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen. Die Festsetzungen zu Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe werden gemäß der für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 getroffenen Regelung übernommen.

Für Baugebiet SO 2 werden maximal drei Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die gemäß dem derzeitigen Planungsstand für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes des potentiellen zukünftigen Betreibers erforderlich und städtebaulich verträglich sind.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wurde bedacht, dass aufgrund der zu berücksichtigenden Belange des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,20 m über NHN (ca. HW100 Außenküste) einzuhalten ist.

(siehe Punkt 2.1.14 der Begründung)

### **2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für die Baugebiete WA 1 bis WA 3 und für SO 1.3 die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sieht das städtebauliche Konzept individuellen Wohnungsbau vor. Im Baugebiet WA 2 dürfen zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus, im Baugebiet WA 3 ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Unterstützt wird die Regelung durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Für alle anderen Baugebiete wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt und wie folgt im Text (Teil B), I. Punkt 2 definiert:

*In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.*

*Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.*

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)**

*Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:*

- *Dachüberstände bis in eine Tiefe von maximal 1,20 m,*
- *nichtüberdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und*
- *Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Für die Baugebiete WA 1, SO 1.1 und SO 1.2 orientieren sich die Baugrenzen im Wesentlichen am Bestand.

Alle anderen Baugrenzen wurden entsprechend dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept eingeordnet.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgt eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Bei der Bebauung der Einzelgrundstücke ist die Einhaltung der gemäß den §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V vorgeschriebenen Abstandsflächen zu beachten.

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der § 23 (5) BauNVO wird auf das Plangebiet mit der Einschränkung angewendet, dass nur Dachüberstände bis in eine Tiefe von maximal 1,20 m, nichtüberdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind auch Carports und Garagen zugelassen. Diese sind somit innerhalb der Baugrenzen einzuordnen.

### **2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

*Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:*

<u>Baugebiet WA 2</u>	500 m <sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte
<u>Baugebiet WA 3</u>	1.400 m <sup>2</sup>

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen die Festsetzung der Mindestgrößen für die Einzelgrundstücke.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke werden durch die Einschränkungen zur Bauweise und die zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

### **2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

**(1)**

#### **Baugebiet WA 1**

*Zulässig sind nur nichtüberdachte Stellplätze und Gemeinschaftscarportanlagen.*

*Die Gemeinschaftscarportanlagen sind nur auf den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zulässig.*

**(2)**

#### **Baugebiete WA 2 und WA 3**

*Zulässig sind nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen.*

**(3)**

#### **Baugebiete SO 1.1 - 1.3 und SO 2**

*Carports sind unzulässig.*

*Garagen sind nur zulässig, wenn diese in die Gebäude integriert werden.*

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt über keine Stellplatzsatzung, so dass für das Plangebiet entsprechend den differenzierten Erfordernissen und Nutzungsintensitäten konkrete Zulässigkeitsregelungen getroffen werden müssen.

Im Baugebiet WA 1 sollen aufgrund der geplanten Nutzung für bis zu 20 Wohnungen in einem Wohngebäude nur nichtüberdachte Stellplätze und Gemeinschaftscarportanlagen zugelassen werden.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist eine individuelle Wohnbebauung vorgesehen. Daher sollen in diesen Baugebieten nichtüberdachte Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen werden.

In allen Baugebieten des Sonstigen Sondergebietes werden aufgrund der spezifischen Nutzungen und der Nutzungsintensität Carports ausgeschlossen. Garagen werden nur zugelassen, wenn diese in die Gebäude integriert werden. Freistehende Garagen würden zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen.

### **2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Zu den Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen, zählen u.a. Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten, Terrassen und Freisitze, Einfriedungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Wäschetrockenplätze und Kinderspielflächen.

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung den Eigenarten des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes widerspricht.

Gemäß § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Zur Regelung der zulässigen Nebenanlagen werden in den Text (Teil B) I. Punkt 6 folgende Formulierungen aufgenommen:

#### **(1)**

*Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.*

**(2)**

Die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

**2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

**(1)**

Baugebiet WA 1

In dem Mehrfamilienhaus sind maximal 20 Dauerwohnungen zulässig.

**(2)**

Baugebiete WA 2 und WA 3

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Dauerwohnung zugelassen.

Entsprechend den Darlegungen unter Punkt 1.3 und 1.4 ist das gemeindliche und standortkonkrete Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen zu steuern.

Dies erfolgt über Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Mindestgrundstücksgrößen.

Eine weitere Untersetzung zur zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude soll diese Planungsabsicht verstärken.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung folgender maximaler Kapazitäten:

Baugebiet WA 1

ein Mehrfamilienhaus mit  
maximal 20 Dauerwohnungen

20 Wohneinheiten

Baugebiet WA 2

zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus

2 Wohneinheiten

Baugebiet WA 3

drei Einzelhäuser

3 Wohneinheiten

**Gesamt**

**25 Wohneinheiten**

**2.1.9 Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Entsprechend § 9 (1) 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden mit der Zweckbestimmung „privat“ und „verkehrsberuhigt“ belegt.

Die Verkehrsflächen werden nach Umsetzung der Planung nur durch einen begrenzten Personenkreis befahren. Es ist somit keine Übernahme der Verkehrsflächen in die Baulast der Gemeinde Ostseebad Trassenheide vorgesehen.

Die außerhalb des Satzungsgebietes liegenden Straßenanschlüsse an die Strandstraße bzw. an die Waldstraße sind nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Die Herstellung der Straßenanschlüsse durch den Vorhabenträger wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weitere Darlegungen zur inneren und äußeren Verkehrserschließung erfolgen unterm Punkt „3.1 Verkehr“.

#### **2.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

Im Plangebiet ist der Vorhaltestandort für ein Blockheizkraftwerk ausgewiesen. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschl. Flächensignatur und Zweckbestimmung.

#### **2.1.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Der derzeit bekannte Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen wurde in die Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums übernommen.

Im Rahmen der Baufreimachung und Erschließung ist weitestgehend eine teilweise Entfernung bzw. Umverlegung der alten Leitungsbestände zu berücksichtigen.

Nähere Aussagen zur medienseitigen Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

#### **2.1.12 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Auf der Freifläche nordwestlich des Mehrfamilienhauses ist die Anlage eines Spielplatzes für die Altersgruppe bis 6 Jahre vorgesehen. Östlich der Spielplatzfläche befindet sich eine Baumgruppe mit Birken, die für das Plangebiet ein sehr markantes Erscheinungsbild haben und somit erhalten bleiben sollen. Der Spielplatz selbst ist mit altersgerechten Spielgeräten auszustatten und gärtnerisch zu gestalten.

Die Eingrünung sollte vorrangig mit Strauchpflanzungen erfolgen und somit eine natürliche Abgrenzung zu den umgebenden Nutzungen hergestellt werden.

Die Einordnung von Sitzmobiliar ist zulässig, um auch für die Eltern Aufenthaltsmöglichkeiten zu bieten. Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Spielplatz** ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 6 Jahre auszustatten. Ergänzend hierzu ist Mobiliar für den Aufenthalt einzuordnen. Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten und vorrangig in den Randflächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.*

### **2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie die naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

#### **(1)**

*Ebenere Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise unter Berücksichtigung behindertengerechter Anforderungen auszuführen.*

#### Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Die zu verwendenden Belagsarten sollen behindertengerechten Ansprüchen genügen.

#### **(2)**

*Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.*



Begründung:

Um die Natürlichkeit der Freiflächen und Wohngrundstücke zu unterstreichen und eine naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu unterstreichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

**Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

**(1)**

*Die Freiflächen der Sondergebiete SO 1.1 bis SO 1.3 sowie SO 2 sind mit behindertengerechten Wegen und Aufenthaltsbereichen, die mit Beeten und Rabatten mit Strauch- und Staudenpflanzungen zu begrünen und mit seniorenrechtlichem Sitzmobiliar zu ergänzen sind, zu gestalten. Die verwendeten Pflanzen sollen die Sinne der Menschen ansprechen und sich durch Blütenvielfalt, Blütenfarben, Blattfärbung und Düfte auszeichnen. Die Rasenflächen sind mit Rasen der Regel-Saatgutmischung Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) zu begrünen und extensiv zu pflegen.*

**(2)**

*Die Freiflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind als Extensivwiesen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.*

Begründung:

Die Freiflächen der Sondergebiete und im Umfeld des Mehrfamilienhauses werden die Aufenthaltsqualität maßgeblich mitbestimmen. Es sind hier unter gestalterischen Gesichtspunkten Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen vorgesehen.

Die Rasenflächen sollen sich durch einen hohen Kräuteranteil und damit einer großen Blühvielfalt auszeichnen. Die Freiflächen sollen zudem dem Aufenthalt der Bewohner der Einrichtungen dienen, so dass kleine Verweilplätze mit Sitzmobiliar errichtet werden sollten. Entsprechend sollten auch die Wege behindertengerecht angelegt werden.

Insbesondere im Umfeld der Aufenthaltsbereiche sollten Pflanzen zur Anwendung kommen, die sich durch eine auffallende Blüten- und Blattfärbung sowie Duftbildung auszeichnen. Es sollten auch Pflanzen Verwendung finden, die die jahreszeitlichen Aspekte verdeutlichen und Symbolcharakter haben. Hierzu sind innerhalb der Grünflächen Baumpflanzungen vorgesehen (siehe textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen), die diesen Aspekten entsprechen, wie Obstgehölze, Kastanien und Flieder.

**(3)**

*In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15% der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.*

Begründung:

In den geplanten Wohngebieten WA 2 und WA 3 werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrüneten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

**(4)**

*In den Freiflächen der Sondergebiete sind insgesamt 18 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Artenliste.*

**(5)**

*In den Freiflächen des Baugebietes WA 1 sind insgesamt 5 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Artenliste.*

**(6)**

*In den Freiflächen der Baugebiete WA 2 und WA 3 ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Begründung:

Innerhalb der Freiflächen der Sondergebiete und der Wohngebiete sind Laubbäume zu pflanzen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Da die Grünflächen der Sondergebiete hauptsächlich von den Senioren der umgebenden Einrichtungen genutzt werden, sollten die zu pflanzenden Baumarten sich durch eine besondere jahresspezifische Erscheinung auszeichnen. Eine Artenauswahl ist der Artenliste in den Hinweisen zum Text (Teil B) beigelegt.

**(7)**

Im Kronenbereich der Bäume ist eine 12 m<sup>2</sup> große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

**Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung)

**(1)**

*Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

**(2)**

*Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.*

Begründung:

Bei dem zu erhaltenden Einzelbaumbestand handelt es sich um Bäume, die sich durch ihren besonderen Habitus auszeichnen oder die sich in die Gestaltung der Freianlagen einbinden lassen können.

Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, sind jegliche Schädigungen der Bäume zu vermeiden. Diese Forderung stellt sich insbesondere im Zuge der Bauausführung.

**(3)**

*Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.*

Begründung:

Der Verlust von Bäumen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Erhaltungsgebot festgesetzt sind, ist in Anlehnung an die ausgewiesenen Kompensationserfordernisse im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Bei erforderlichen Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen.

**2.1.14 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

**i. V. m.**

**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

**(§ 9 (5) BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die „*allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ zu berücksichtigen.

Um der Gemeinde Ostseebad Trassenheide in Bezug auf den Küsten- und Hochwasserschutz die Voraussetzung für eine Beurteilung der Gefahrensituation zu schaffen, wurde das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU Vorpommern) vorgezogen beteiligt. Mit Stellungnahme vom 13.06.2016 hat das StALU Vorpommern wie folgt Stellung genommen:

*„Der Bereich Ostseebad Trassenheide wird durch Hochwasser von der Ostsee, der Krumminer Wiek, 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 2,60 m NHN
- Krumminer Wiek und Achterwasser 2,10 m NHN

(siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Infolge eines fehlenden Schutzsystems zwischen dem nördlichem Ende des Deiches Karlshagen (Ortslug 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. Mit der Komplettierung des Schutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Eine Beeinflussung der neu vorgesehenen Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der natürlichen Höhenlage entsprechend der topografischen Karte vermutlich zwischen 1 und 2 m NHN nicht auszuschließen.

Um Aussagen zur tatsächlichen Überflutungsgefährdung im extremen Sturmflutfall ableiten zu können, sollte im Zuge der weiteren Planung die konkreten Höhenlagen mittels Vermessung ermittelt werden.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) festzulegen.

Seitens des StALU Vorpommern werden zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotentials folgende Schutzmaßnahmen gefordert:

- Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste),
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN (ca. HW100 Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung).
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

Gemäß § 83 Abs. 1 Satz 3 erstreckt sich die Pflicht zur Sicherung der Küsten auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten. Bei diesen geforderten Schutzmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen des vorbeugenden baulichen Hochwasserschutzes, durch die der Erhöhung des Schadenspotentials (Menschenleben, Sachwerte) entgegengewirkt wird.“

Der amtliche Lageplan liegt vor. Er weist in den für eine Neubebauung vorgesehenen Bereichen Geländehöhen zwischen 1,50 m und 2,00 m über NHN auf. Damit kann eine Beeinflussung durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Daher wird den Forderungen des StALU Vorpommern zur Minimierung des Gefährdungspotentials durch entsprechende textliche (I. Punkt 12.) und zeichnerische Festsetzungen gefolgt.

*Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:*

**(1)**

*Für die baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste) sicherzustellen.*

**(2)**

*Die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,20 m über NHN (ca. HW100 Außenküste) ist einzuhalten.*

**(3)**

*Für Neubauten sind Unterkellerungen nicht zugelassen.*

**(4)**

*Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.*

Die getroffenen Regelungen zur Sicherstellung der Standsicherheit, der Einhaltung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens sowie der Ausschluss von Unterkellerungen für Neubauten werden als ausreichender Festsetzungsrahmen für den Schutz der Menschen im Plangebiet erachtet.

Um den Festsetzungen zusätzlichen Nachdruck zu verleihen, werden die Baugrenzen mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV gemäß § 9 (5) 1 BauGB für „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ versehen.

Zur näheren Erläuterung der textlichen Festsetzungen wurde im Text (Teil B) unter Hinweis ein Punkt „1. Küsten- und Hochwasserschutz“ mit folgendem Inhalt aufgenommen:

*Der Bereich Ostseebad Trassenheide wird 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 2,60 m NHN
- Krumminer Wiek und Achterwasser 2,10 m NHN

(siehe Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

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. Mit der Komplettierung des Schutzsystems für den Nordteil der Insel Usedom ist kurzfristig nicht zu rechnen.

Eine Beeinflussung der neu vorgesehenen Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der natürlichen Höhenlage zwischen 1,5 und 2,0 m NHN nicht auszuschließen.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) festzulegen.

Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotentials wurden im Text (Teil B) I. Punkt 12 Schutzmaßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 04.06.2020 den Festsetzungen zugestimmt und keine weiteren Hinweise vorgebracht.

### **2.1.15 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB) untersetzt durch ein Schalltechnisches Gutachten**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

In Allgemeinen Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, wie folgt einzuhalten:

- nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und
- tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A).

Diese Orientierungswerte werden auch für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum zugrunde gelegt.

Von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme zur Planungsanzeige die Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionen gefordert.

Der Forderung wurde gefolgt und durch das Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

In dem Schalltechnischen Gutachten wurden folgende Hauptuntersuchungsgebiete betrachtet:

- Bahnlärm infolge UBB- Verkehr
- Anforderungen aus der TA- Lärm sowie
- Einwirkungen des Verkehrslärms von außen auf das Plangebiet und aus dem Plangebiet auf die umliegende Bebauung.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- **Verkehrslärm**

Innerhalb des Plangebietes entstehen durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel bis 65 dB(A) am Tag und bis 55 dB(A) in der Nacht. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten im Bereich der zur Strandstraße gelegenen Baugrenzen auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, die auch für die Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum zugrunde gelegt wurden, werden somit im Bereich der zur Strandstraße gelegenen Baugrenzen um bis zu 10 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Im Bereich der zu den Bahngleisen der UBB gelegenen Baugrenzen entstehen Verkehrslärmimmissionen, die um bis zu 3 dB(A) am Tag und um bis zu 7 dB(A) in der Nacht über den Orientierungswerten für Wohngebiete liegen.

Werden zur Abschätzung des Abwägungsspielraums die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) und 49 dB(A) nachts als Vergleichsmaßstab herangezogen, werden im Bereich der zur Strandstraße gelegenen Baugrenzen die Grenzwerte noch um bis zu 6 am Tag und in der Nacht überschritten. Im Bereich der zum Bahngleis liegenden Baugrenzen entstehenden Verkehrslärmimmissionen, die am Tag unterhalb des Grenzwertes, in der Nacht aber noch um bis zu 3 dB(A) darüber liegen.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebietungsbereich nicht überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder -walles kommen an der Strandstraße aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.



Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, werden Text (Teil B) I., Punkt „13. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, 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 folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

**(1)**

**Stellung der Baukörper und Grundrissregelung**

Durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume möglichst an der von der Strandstraße lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

**(2)**

**Passiver Schallschutz**

In der Planzeichnung (Teil A) sind die Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt, nach denen die Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm festzulegen sind. Die Lärmpegelbereiche wurden für die Immissionsorthöhe des 2.0G bestimmt.

Bei der Errichtung von Gebäuden müssen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumart mindestens den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle entsprechen:

Spalte	1	2	4		5
Zeile	Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
erforderliches R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:1989-11 reduziert werden.

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume werden die nach DIN 4109:2018-01 [9,10] ermittelten Lärmpegelbereiche zum Schutz des Nachtschlafes empfohlen (s. Tabelle Anlage 3.1, Spalte 24).

### **(3)**

#### **Schutz von Außenwohnbereichen**

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Strandstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgestattet sind, und bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.

Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

### **(4)**

#### **Geräuschemissionen des Blockheizkraftwerkes**

Im Rahmen der Planungen zum geplanten Blockheizkraftwerk ist der schalltechnische Nachweis nach TA-Lärm zu erbringen, dass beim bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb keine unzulässigen Geräuschemissionen entstehen.

Die Abgasanlage des BHKW ist so auszuführen, dass Geräuschbeeinträchtigungen durch tieffrequente Geräusche in der Nachbarschaft ausgeschlossen sind.

Die Lärmpegelbereiche LPB I bis LPB IV wurden gemäß Lageplan in der Anlage 2.4 des Schalltechnischen Gutachtens in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens wurden seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V mit Stellungnahme vom 04.06.2020 (Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) bestätigt.

Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zum Vorhaltestandort für ein Blockheizkraftwerk (BHKW):

„Die im Gutachten dargestellten Anforderungen an das geplante BHKW erfordern eine anspruchsvolle Schallschutzplanung, werden aber grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung ist besonderes Augenmerk auf die Bedämpfung der zu erwartenden tieffrequenten Geräuschanteile des Abgaskamins und ggfs. auch der Bauhülle zu legen, da tieffrequente Geräusche beim Übergang in Gebäude nur wenig abgeschwächt werden und in geschlossenen Räumen mit gebräuchlichen Abmessungen sogar resonant verstärkt werden können. Erfahrungsgemäß können tieffrequente Geräusche im Wohnbereich insbesondere zu Zeiten, wenn andere Geräuschbelastungen niedrig sind, schon dann zu erheblichen Belästigungen führen, wenn sie gerade wahrgenommen werden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG bzw. BauGB ist für das Vorhaben ein Schallgutachten zur Beurteilung der von dem konkret geplanten BHKW zu erwartenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Nr. 2.3 i. V. m. Nr. A.1.3 TA Lärm zu erstellen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung genügt dieser Forderung nicht.“

Hinweise des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 16.06.2020 gemäß Beteiligung nach § 4 (2) BauGB):

„Im Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte für Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45dB (A) maximal um jeweils 10 dB (A) überschritten werden.

Demzufolge sind für das geplante schutzbedürftige Seniorenzentrum und das Wohngebiet die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen, wie Stellung des Baukörpers und Grundrissregelung, Passiver Lärmschutz und der Schutz von Außeneinrichtungen, unbedingt umzusetzen.

Die Gemeinde Trassenheide hat entsprechend dem Kurortgesetz den Status Ostseebad erhalten, dadurch bedingt ist dem Lärmschutz für die Gäste und Bewohner in besonderer Weise Rechnung zu tragen.“

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz, hat mit Stellungnahme vom 16.06.2020 (Beteiligung nach § 4 (2) BauGB) festgestellt, dass die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde in den Planunterlagen berücksichtigt wurden.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Gemeinde Ostseebad Trassenheide Mindestanforderungen stellen möchte, die zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und der Grundstücke beitragen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

## **2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)**

### **2.2.1.1 Fassaden**

#### **(1)**

*Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude und Garagen sind nur zulässig:*

- glatte und feinstrukturierte Flächen,
- Verblendmauerwerk,
- durchsichtige Materialien und
- Verkleidungen aus Naturmaterialien

#### **(2)**

*Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.*

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Verkleidungen aus Naturmaterialien, wie z. B. Holz, sind typisch für die Insel Usedom und werden für eine individuelle Fassadengestaltung empfohlen.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

### **2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Festlegungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen wurden in Nutzungsschablonen getroffen.

Im Baugebiet WA 1 soll ein vorhandener viergeschossiger Wohnblock saniert werden. Es wird ein Flachdach (FD) vorgeschrieben. Eine weitere Erhöhung des Gebäudes wird aus städtebaulichen Gründen sowie unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

Für die in den Baugebieten WA 2 und WA 3 geplante Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen mit Einzel- oder Doppelhäusern werden Festsetzungen entsprechend den Regelungen im südlich benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 16 getroffen.

Bei Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss soll sich die Dachgestaltung an den für das Umfeld typischen Satteldächern orientieren. Eine Dachneigung zwischen 25° und 45° ist einzuhalten.

Bei Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen werden Flachdächer sowie Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis 25° zugelassen.

Im Bereich der Sonstigen Sondergebiete sollen lediglich für die Baugebiete SO 1.1 bis SO 1.3 Vorschriften zur Dachgestaltung erlassen werden.

Für die im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 16 unmittelbar an der Strandstraße vorgesehene Bebauung wurden Flachdächer sowie Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis 25° vorgeschrieben.

Diese Festsetzungen werden für die Baugebiete SO 1.1 und SO 1.3 übernommen. Mit diesen Regelungen soll eine homogen wirkende Bebauungsstruktur entlang der Strandstraße unterstützt werden.

Im Baugebiet SO 1.2 wird entsprechend Bestand ein Flachdach festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet steuern zu können, werden für alle Baugebiete die maximal zulässige Gebäudehöhen über NHN festgelegt.

Im Text (Teil B) wurden unter II. in Punkt 1.2 folgende ergänzende Regelungen getroffen.

*Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu den Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.*

Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sollen auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden, da es sich um untergeordnete Flächen handelt.

Für die zulässigen **Dacheindeckungen** werden gemäß Text (Teil B), II., Punkt 1.3 folgende Festsetzungen getroffen:

**(1)**

*Für die Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:*

- *Hartbedachung,*
- *Metalleindeckungen aus verzinktem Stahl, Zink, Kupfer, Aluminium oder Edelstahl,*
- *Technik für erneuerbare Energien,*
- *durchsichtige Materialien sowie*
- *Dachbegrünungen und Dachbekiesungen für Flachdächer.*

**(2)**

*Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.*

**(3)**

*Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten.*

Die Festsetzungen gewährleisten im Kontext mit den Vorgaben zu den Dachformen und Dachneigungen eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft und die Einfügung der geplanten Bebauung in die umgebenden Bebauungsstrukturen.

Die Festsetzungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

Rohreindeckung wäre funktionell nur in den Baugebieten WA 2 und WA 3 umsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen soll jedoch auch hier Rohreindeckung nicht zugelassen werden, da im Umfeld des Plangebietes Hartbedachung dominiert. Des Weiteren werden bei Rohreindeckung erhöhte Anforderungen an die Löschwasserversorgung gestellt. Eindeckungen mit Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### **2.2.1.3 Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hierzu zählen auch Objektbeschilderungen und Orientierungspläne.*

*Sie dürfen nur*

- *flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder*
- *als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.*

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide verfügt über keine Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet Regelungen getroffen werden, die die Ausübung gewerblicher Nutzungen unterstützen und gleichzeitig Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung, z. B. durch Überfrachtungen, ausschließen.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen in den Obergeschossen und auf Dächern zu unterbinden.

### **2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m sowie lebende Hecken zulässig.*

Es werden lediglich Vorgaben für die äußere Einfriedung des Plangebietes vorgenommen. Die zulässige Höhe der Zäune ist erforderlich, um die Sicherheit der Anlagen im Plangebiet zu gewährleisten.

Zu den Einfriedungen der Baugebiete/Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgen keine Vorgaben.

### **2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzuschirmen, dass diese von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.*

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auszuschließen.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

**(1)**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 1. bis 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

**(2)**

*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

## **2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Das Fachgutachten zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Mit der Umsetzung der Planungen sind Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen unumgänglich. Damit kann eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten, die ihre Habitate in den Gebäuden und Gehölzen haben, nicht ausgeschlossen werden. Dieses betrifft im Speziellen Fledermäuse, Vögel und ggf. Insekten.

Die Bestandsaufnahmen und eine Untersuchung des Gebäudebestandes und der Gehölze nach Nist- und Brutplätzen erfolgten im Zeitraum Mai bis Juli des Jahres 2016. Ein potentiell Winterquartier für Fledermäuse, der Keller des Heizhauses, wurde im Januar 2017 begangen. Das mögliche Vorkommen und Gefährdungspotential anderer geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde anhand der Biotopausstattung beurteilt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung konnte das Vorkommen bzw. die Relevanz streng geschützter Arten folgender Tiergruppen ausgeschlossen werden: Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Meeressäuger, Rundmäuler, Fische, Amphibien und Reptilien. Die Arten weisen teilweise eine starke Spezialisierung in Bezug auf Lebensräume, Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, werden artenschutzrechtliche Befindlichkeiten nicht ausgelöst.

Im Plangebiet konnten die Fledermausarten Zwerg-, Mücken- und Rauhhautfledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Wasser- und Fransenfledermaus nachgewiesen werden. Es wurden verschiedene Sommer- und Zwischenquartiere von Zwerg- und Mückenfledermaus vorgefunden. Es handelt sich hierbei um frosttolerante Arten, so dass eine ganzjährige Nutzung der Quartiere nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Keller des Heizhauses wurden mehrere überwinternde Individuen des Braunen Langohrs sowie der Wasser- und Fransenfledermaus gefunden. Zwischenzeitlich wurde das ehemalige Heizhaus abgerissen.

Die Gehölze des Plangebietes wiesen keine geeigneten Höhlungen auf, die als Fledermausquartiere fungieren könnten.

Das Plangebiet wird von den Arten Zwerg- und Mückenfledermaus als Jagdhabitat genutzt. Sporadisch treten auch die Arten Rauhhaut- und Fransenfledermaus sowie Braunes Langohr auf.

In einer Gebäuderuine konnten zahlreiche Rauchschwalbenbrutplätze (4 Brutpaare) und mehrere Nischenbrüternerster (1 Brutpaar Zaunkönig, 2 Brutpaare Hausrotschwanz, 2 Brutpaare Haussperling) festgestellt werden. An Dachüberständen von Werkshallen wurden mehrere Mehlschwalbennester (5 Brutpaare) gesichtet. Auf Trägern oder in Nischen wurden 3 Ringeltaubennester (1 Brutpaar) gefunden. Im Freigelände konnte in der Krone eines Baumes ein Freibrüternest (Amsel/ Schwarzdrossel) ausgemacht werden.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind als Nahrungs- und Brutquartier für Vögel geeignet, wobei jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahmen nur ein Freibrüternest vorgefunden wurde. Die Gehölzflächen sind jedoch potentielle Nist- und Brutplatzhabitats, so dass jederzeit ein Nistgeschehen möglich ist. Um Tötungen und Schädigungen von gebüsch- und freibrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.



Um dem Schädigungsverbot und Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, sind ein Gebäudeabriss und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des folgenden Jahres zulässig.

Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren und die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, sind neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund des geplanten Abbruchs des Gebäudebestandes und den damit verbundenen Verlusten von **Fledermausquartieren** sind im Plangebiet Ersatzquartiere durch die Errichtung eines Artenschutzhauses zu schaffen. Als CEF-Maßnahme 1 sind in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten im Plangebiet im Zuge der Errichtung der Neubebauungen weitere Quartiermöglichkeiten, z.B. durch Spalträume und Blechabdeckungen, Verblendungen oder durch die Integration von Fassadenkästen, zu schaffen. Zudem beinhaltet die CEF-Maßnahme die Errichtung eines Artenschutzhauses mit integrierten Ersatzquartieren für Fledermäuse. Die Umsetzung der Maßnahme hat vor der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten zu erfolgen.

Aufgrund des mit dem Abbruch des ehemaligen Heizhauses verbundenen Verlustes des Winterquartiers für Fledermäuse ist im räumlichen Zusammenhang ein geeignetes Ersatzquartier für die betroffenen Arten und die festgestellte Individuenzahl herzustellen.

Hierzu ist als FCS-Maßnahme ein Bunker, der sich im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein“ befindet, zu sichern und als Ersatzquartier für die betroffenen Fledermausarten herzurichten. Die Maßnahmen für eine fledermausgerechte Habitatausstattung und bauliche Sicherung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen: Die **FCS-Maßnahme** umfasst die Sicherung des Eingangsbereiches (Vermauerung, geeignete Zugangstür und Fledermauseinflug), die Beräumung des ersten großen Raumes und deren Ausstattung mit Versteckplätzen (vier 1 qm Schalttafeln als Fledermausbrett, 20 Hohlkammersteine und 10 Wandschalen).

Die Ausführung erfolgte bis September 2020, um eine störungsfreie Besiedlung ab Oktober 2020 zu ermöglichen und keinen weiteren Zeitverzug entstehen zu lassen.

Infolge der Gehölzrodungen und der Gebäudeabbrüche wird es für **Vogelarten** zu Nistplatzverlusten kommen. Da im Umfeld des Plangebietes ausreichend Gehölzflächen zur Verfügung stehen, die als Nist- und Bruthabitate dienen, sind keine Ersatznistmöglichkeiten für Freibrüter zu schaffen.

Für gebäudebesiedelnde Vogelarten sind im Vorfeld der Gebäudeabbrüche durch die Errichtung eines Artenschutzhauses im Plangebiet Ersatzbrutmöglichkeiten zu schaffen. Die Maßnahme wird als CEF- Maßnahme 2 ausgewiesen und betrifft Ersatzbrutplätze für Sperlinge, Rauch- und Mehlschwalben.

Weiterhin sind als CEF- Maßnahme 3 in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten an Bäumen im Plangebiet zwei Nischenbrüterkästen und eine Zaunkönigkugel zu montieren.

Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zur Gewährleistung der kontinuierlichen Funktionalität zu sichern, wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

### **III. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

#### **(1)**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

#### **(2)**

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrüter) zu vermeiden, sind Rodungen der Gehölzbestände nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

#### **(3)**

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von gebäudebesiedelnden Tierarten (Fledermäusen im Sommerquartier und Brutvögel) zu vermeiden, sind Gebäudeabbrüche nur in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

#### **(4)**

Als **FCS-Maßnahme** ist im Bunker des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein“ der Gemeinde Trassenheide ein Ersatz- Winterquartier für Fledermäuse zu schaffen. Das Erfordernis ergibt sich aus den mit dem Abbruch des Heizhauses und des Kellers verbundenen Verlusten der Winterquartiere für Fledermäuse.

Folgende Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu erbringen bzw. die Kosten hierfür zu übernehmen:

- Sicherung des Eingangsbereiches des Bunkers (Vermauerung, Einbau einer geeigneten Zugangstür und Fledermaus-einflugsöffnungen)

- Beräumung des vorderen großen Raumes, Demontage und Entfernung störender Installationen, insbesondere von Zwischenwänden, Decken, Fußbodenbelägen, alten Holzteilen und Müll
- Ausstattung des Raumes mit Versteckplätzen für Fledermäuse (vier 1 m<sup>2</sup> große Schalltafeln als Fledermausbrett, 20 Hohlkammersteine, 10 Wandschalen)
- Ausführung der Maßnahmen im Zeitraum April bis 30. September 2020, so dass eine ungestörte Besiedlung ab Oktober 2020 erfolgen kann.

#### (5)

Als **CEF- Maßnahme 1** ist vor Durchführung der Erschließung in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten die Errichtung eines Artenschutzhauses zur Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren vorzunehmen. Im Zuge der Errichtung der Neubauten sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung folgende weitere Quartiermöglichkeiten zu schaffen:

- mind. 3 verschiedene Sommerquartierbereiche
  - 1x mind. 4 laufende Meter Spaltraum unter Blechabdeckung an Dachkanten,
  - 1x integrierte Fassadenquartiere z. B. 3x Fledermaus-Fassadenreihe 2FR von Schwegler oder ähnliche Modelle
  - 1x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH von Schwegler oder ähnliche Modelle
- mind. 3 Winterquartierbereiche
  - Kastenmodelle z. B. 1WQ oder 2WI von Schwegler oder Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig von Hasselfeldt

#### (6)

Als **CEF- Maßnahme 2** sind vor Durchführung der Erschließung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung durch die Errichtung eines Artenschutzhauses im Plangebiet Ersatzbrutmöglichkeiten für mind. 4 Rauchschwalben-Brutpaare, 5 Mehlschwalben-Brutpaare und 2 Haussperling-Brutpaare zu schaffen.

Das Artenschutzhaus ist wie folgt auszuführen:

- Grundfläche mind. 16 m<sup>2</sup>
- Höhe mind. 8 m
- zwei Zwischendecken
- Tageslichteinfall durch Einbau von Glassteinen
- vier Nisthilfen für Rauchschwalben (Kunstnester)
- Einflug für Rauchschwalben in zweiter Ebene
- Dachüberstand von mind. 40 cm
- Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben am Dachüberstand (5 Anbaunester)
- außen unter Dachüberstand (2 m hoch) umlaufend doppelte Holzverschalung mit Spalträumen für Fledermäuse
- 8 m<sup>2</sup> Holzverschalungen mit Spalträumen für Fledermäuse in oberer Etage
- Integration von mind. 8 Fassadenkästen (z. B. 2FR, 1WQ, 2WI etc.)

**(7)**

Als **CEF- Maßnahme 3** sind vor Durchführung der Erschließung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung an Bäumen im Plangebiet zwei Nischenbrüterkästen und eine Zaunkönigkugel zu montieren.

**(8)**

Die ökologische Baubegleitung hat die CEF- Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktionalität der Artenschutzmaßnahmen ist durch den Fachgutachter zu bestätigen. Die Kosten der CEF- Maßnahmen und der FCS-Maßnahme sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen und die Kostenübernahme im Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

## **2.4 Hinweise**

### **2.4.1 Altlasten und Bodenschutz**

Das Untersuchungsgebiet ist seit Anfang der 50er Jahre ein Standort der metallverarbeitenden Industrie. Ende 2013 wurden die Nutzungen aufgegeben. Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Konversionsfläche einzustufen.

Zum ehemaligen Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG und dem südlich daran angrenzenden Bebauungsgebiet „Am Walde“ liegt ein Altgutachten (Bestandsaufnahme und Gefährdungsabschätzung) aus dem Jahr 1994 vor.

Die Untersuchungsergebnisse für den Boden ergaben keine Schadstoffgehalte, die einen weiteren Handlungsbedarf erfordern.

Für das Grundwasser ergaben sich nach Altuntersuchungen grundsätzlich Hinweise auf eine anthropogene Beeinflussung, die jedoch als unbedenklich eingeschätzt wurden. Maßnahmen zur Sicherung/Sanierung bzw. Nutzungseinschränkungen für das Grundwasser im Bereich der ehemaligen mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG sind gemäß der v. g. Unterlage nicht erforderlich.

Die BAUGRUND Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH wurde 2015 durch den Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 17 mit der Erarbeitung eines Gutachtens zur aktuellen Beurteilung der Altlastensituation (Boden und Grundwasser) einschließlich zugehöriger Aufschlussarbeiten, Probenahmen und Laboruntersuchungen beauftragt. Das Gutachten sollte ferner Angaben zu dem nach den aktuellen gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Sanierungsbedarf einschließlich entsprechender Sanierungsvorschläge mit Kostenschätzung enthalten. Die abfalltechnische Untersuchung von Gebäuden und befestigter Verkehrsflächen war nicht Gegenstand der Beauftragung.

Auf der Grundlage eines auftraggeberseitig vorgegebenen Bohrplans wurden 23 Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von rd. 4,0 m unter Bohransatzpunkt durchgeführt. Die Bodenmischproben wurden von der Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH (IUL), Greifswald, auf Inhaltsstoffe untersucht, die für die metallbe- und verarbeitende Industrie charakteristisch sind.

Es handelt sich dabei um Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Schwermetalle, Arsen und Cyanide.

Beurteilung der Altlastensituation, des Sanierungsbedarfes einschließlich überschlägiger Kostenschätzung:

*„Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Metallbau GmbH Ostseebad Trassenheide im Boden (insbesondere in den vorhandenen Auffüllungen) und teilweise auch im Grundwasser erhöhte Gehalte an Schwermetallen und/oder PAK festgestellt wurden, die ursächlich mit der früheren Nutzung als Industriestandort (Metallverarbeitung) in Zusammenhang zu bringen sind.*

*Schadstoffbelastungen des Bodens und des Grundwassers in einer Größe, die nach gesetzlichen Vorgaben einen generellen Sanierungsbedarf in Form einer Dekontamination oder Sicherung erfordern, wurden überwiegend jedoch nicht festgestellt. Dieses entspricht den Ergebnissen der bisher auf dem ehemaligen Betriebsgelände der MBT am Boden und Grundwasser durchgeführten Untersuchungen.*

*Einzigste Ausnahme bilden geplante Kinderspielflächen. In diesen Bereichen müssen gemäß BBodSchV die Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,35 m abgetragen und eine entsprechende Verwertung/Entsorgung sowie der Einbau von unbelasteten Ersatzboden in v. g. Dicke vorgesehen werden. Die Kosten hierfür sind abhängig von der Größe der geplanten Kinderspielflächen. Nach Angabe der MK Projektmanagement Meyer & Katzmann GBR, Berlin, werden die Kinderspielflächen maximal 5 % der Gesamtfläche des Grundstückes betragen und sind auf mehrere Bereiche verteilt, so dass von insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> ausgegangen wird.“*

Der Sanierungsaufwand wurde mit 38 T€ (Brutto) eingeschätzt.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 19.08.2016 (zur Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 17) hat das Umweltamt, Sachbereich Bodenschutz erklärt:

*„Auf dem o.g. Standort befand sich das Betriebsgelände der mbt Maschinen und Metallbau GmbH & Co. KG. Untersuchungen aus den Jahren 1992 und 1993 ergaben keine Boden- und Grundwasserkontaminationen, die für den Standort einen weiteren Handlungsbedarf notwendig machten, bis auf eine Ausnahme.*

*Aufgrund der jahrelangen Einleitung von ungeklärten Abwässern in den südlich der Liegenschaft gelegenen Vorfluter 45 wurden im Einlaufbereich und im weiteren Grabenverlauf Belastungen des Bodens und der Grabensedimente festgestellt, die aber bereits Mitte der 90iger Jahre beseitigt wurden. Inwieweit noch Restbelastungen vorhanden oder neue Belastungen durch die Betriebstätigkeit entstanden sind, ist nicht bekannt.*

*Da es sich bei einer Altlastenuntersuchung immer nur um punktuelle Untersuchungen handeln kann, wird die Empfehlung gegeben, bei der Sanierung der Gewerbebrachfläche einen unabhängigen Sachverständigen für Altlasten zu beteiligen.*

*Werden durch den Sachverständigen Belastungen festgestellt, ist die untere Bodenschutzbehörde des LK VG (Standort Anklam) sofort zu informieren. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“*

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 07.12.2016 zur Planungsanzeige für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt:

*„Meinem Amt sind gegenwärtig keine Tatsachen bekannt, welche die unter Punkt 5.2 Teil 1 der Begründung der Planänderungen geschilderte Situation hinausgehen. Die schädlichen Bodenveränderungen der beiden Altlastenverdachtsflächen (ehem. NVA-Objekt; ehem. Metallbau Ostseebad Trassenheide) sind weitgehend erkundet und der Lage nach bekannt.*

*Auf Grund der sensiblen Nutzungen des Plangebietes (u.a. Kinderspielplatz u. Wohnen) sowie der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen ist eine fachgutachterliche Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten notwendig.“*

Anhand der derzeit bekannten Altlastensituation werden in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „2. Altlasten und Bodenschutz“ folgende Verweise aufgenommen:

**(1)**

*Auf Grund der sensiblen Nutzungen des Plangebietes sowie der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen ist durch den Vorhabenträger die fachgutachterliche Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten zu gewährleisten.*

**(2)**

*In Bereichen geplanter Kinderspielflächen müssen gemäß BBodSchV die Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,35 m abgetragen und eine entsprechende Verwertung/Entsorgung sowie der Einbau von unbelasteten Ersatzboden in v. g. Dicke nachgewiesen werden.*

Die Gutachten aus den Jahren 1994 und 2015 wurden der unteren Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und dem StALU Vorpommern mit den Vorentwurfsunterlagen übergeben und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung offengelegt.

Seitens des Landkreises Vorpommern- Greifswald, Sachgebiet Bodenschutz, wurde mit Stellungnahme vom 20.07.2018 dem Vorhaben ohne weitere Auflagen und Hinweise zugestimmt.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 10.06.2020 (gemäß § 4 (2) BauGB) hat das Ordnungsamt, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz mitgeteilt, dass „aus den vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes hervorgeht, dass das Plangebiet innerhalb einer Fläche liegt, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 55 und der Bezeichnung „Bomben, Granaten bis 10,5 cm, Nahkampfmittel“, Kat. 4 - Kampfmittelbelastung - Beseitigung erforderlich, erfasst ist.

Bitte wenden Sie sich unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und beauftragen diesen mit einer weiterführenden Prüfung.

Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort.

Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, wurde ebenfalls frühzeitig im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 24.07.2018 mitgeteilt, dass „außerhalb der öffentlichen Belange darauf hingewiesen wird, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.*

*Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“*

Im Städtebaulichen Vertrag ist verankert, dass durch den Vorhabenträger das konkrete Auskunftersuchen rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen ist und durch ihn die Kosten einer eventuell erforderlichen Sondierung zu tragen sind.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird daher nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.12. der PlanZV (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) 3. BauGB) gekennzeichnet.

Im Text (Teil B) werden hierzu unter Hinweise im Punkt „2. Altlasten und Bodenschutz“ folgende Erläuterungen aufgenommen:

**(3)**

*Das Plangebiet befindet sich in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4. Hier gilt die Kampfmittelbeseitigung als erforderlich.*

*Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftersuchen beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei M-V zu stellen und eine Freigabe zu beantragen.*

*Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht hat der Vorhabenträger den Munitionsbergungsdienst mit den Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung zu beauftragen.*

*Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können.*

*Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.*

Weitergehende Hinweise aus der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, Sachbereich Bodenschutz vom 19.08.2016 (im Rahmen der Planungsanzeige):

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:



Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes werden in den einzelnen Planteilen (Text (Teil B), Begründung, Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wider.

Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten können weiterhin das Maß der Versiegelung minimieren, müssen sich jedoch mit den Maßnahmen zum Grundwasserschutz vereinbaren lassen.

## **2.4.2 Trinkwasserschutz**

Entsprechend Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 19.08.2016 (Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald im Rahmen der Planungsanzeige) befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974).

„Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (A)

Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasser-Haushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz WHG müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

In den Text (Teil B) wurde unter Hinweise „3. Trinkwasserschutz“ ein Verweis auf die trinkwasserschutzrechtlichen Belange aufgenommen:

*Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.*

### **2.4.3 Belange der Forst**

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 von 02-2020 hat das Forstamt Neu Pudagla mit Stellungnahme vom 12.08.2020 zu den Planungsabsichten mitgeteilt:

„1. Durch den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße“ der Gemeinde Ostseebad Trassenheide sind Waldflächen überplant. Wald darf nach §15 LWaldG nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine andere Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des §10 LWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach §15 LWaldG vorliegen. Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Belange der Allgemeinheit sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.“

Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Trassenheide für den o.g. Bebauungsplan Nr. 17 wurde ein überwiegend öffentliches Interesse an der Umwandlung der Waldflächen bekundet.

Da die Waldumwandlung Voraussetzung zur Vorbereitung der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens ist, stellt die untere Naturschutzbehörde ihr Einvernehmen unabhängig von der Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem NatSchAG M-V, in Aussicht. In §18 BNatSchG wird hierzu ausgeführt: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“

Nach Abwägung aller Umstände, insbesondere dem Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses an der Waldumwandlung und die Inaussichtstellung des Einvernehmens der unteren Naturschutzbehörde wird die Genehmigung der Waldumwandlung von 5.173m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 237/10; 237/11; 237/12, 237/13 und 237/14 nach §15a LWaldG in Aussicht gestellt.

Der Antragsteller ist lt. §15(5) LWaldG zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet. Insbesondere kann ihm die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann (Ersatzaufforstung) aufgegeben werden.

Das Ausmaß der nachteiligen Folgen leitet sich u.a. ab aus der ökologischen Wertigkeit der Umwandlungsflächen, Art des Eingriffes, Landschaftsbild, Alter, Flächengröße, Lage, Erholungsleistungen, Bestockungen, Waldverteilung in Verbindung mit der grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit des Waldes. Die Höhe des Ausgleichs ist gemäß §15(6) LWaldG nach der Schwere der Beeinträchtigung, dem Wert oder dem Vorteil für den Verursacher sowie nach der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu bemessen.

Der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme wurde anhand einer Waldbilanz bestimmt. Diese ist nach der Methodik „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensationen in M-V“ (Berechnungsmodell) erstellt worden (Kategorie 1 - geringe Bedeutung bis Kategorie 5 - herausragende Bedeutung).

Bei dem Wald, der für die Umwandlung vorgesehen ist, handelt es sich entsprechend dem o.g. Berechnungsmodell um eine Fläche der Kategorie 3 jeweils für die Nutzfunktion (mittel produktive Standorte) und Schutzfunktion (Waldfläche in Wasserschutzgebieten, Wald mit Klimaschutzfunktion, Bodenschutzwald und Wald mit Lärmschutzfunktion gemäß Waldfunktionskartierung M-V) sowie der Kategorie 1 für die Erholungsfunktion (Waldfläche mit Betretungseinschränkung). Hinzu kommen Bestandszuschläge in Abhängigkeit von Art und Alter der Gehölze.

Nach Abwägung aller Umstände besteht im Ergebnis ein Kompensationserfordernis von 13.708 Waldpunkten. Vor Baubeginn ist eine geeignete Ersatzaufforstung im Umfang von 13.708 Waldpunkten nachzuweisen. Bitte benennen Sie uns ein Kompensationsflächenpool (Waldkonto), aus dem Waldpunkte für den Ausgleich erworben werden sollen und weisen Sie uns den Erwerb der Waldpunkte durch einen Antrag auf Abbuchung der erworbenen Waldpunkte durch den Kompensationsflächenpoolinhaber für den B-Plan Nr. 17 „Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße“ nach.

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass die Waldumwandlungsentscheidung in einem Bauleitplanverfahren für die Belange des Naturschutzes (Bewertung des Eingriffs und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen) nicht in vollem Umfang mit der Entscheidung nach §42(2) des NatSchAG M-V gleichzusetzen ist. Die Belange der Eingriffsregelung nach §15ff BNatSchG sind auf der Ebene des Verfahrens nach dem BauGB abzuarbeiten.

**2.** Durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße“ der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wird der lt. §20 LWaldG zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand vorgeschriebene Waldabstand von baulichen Anlagen unterschritten.

Die an das Bebauungsplangebiet Nr. 17 angrenzenden Waldflächen befinden sich jedoch alle innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein an der Strandstraße“ der Gemeinde Ostseebad Trassenheide. Eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde für diesen Bebauungsplan ebenfalls in Aussicht gestellt. Aus diesem Grund wird die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zu diesen Waldflächen als vorübergehend und wahrscheinlich nur die Planungs- und Bauphase betreffend, angesehen. Der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck wird somit nicht beeinträchtigt und auch die Verkehrssicherungspflicht für den Waldeigentümer erhöht sich kurzzeitig vorübergehend. In diesem besonderen Fall wird eine Ausnahmegenehmigung zu § 20 LWaldG i.V.m. §3(2) Punkt 2 WAbstVO M-V befürwortet.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße“ der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wird von Seiten des Forstamtes befürwortet. Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“

### **zu 1. Erforderliche Waldumwandlung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde aus dem Kompensationsflächenpool (Waldkonto) – „Waldkompensationspool v. Maltzahn“ die Waldpunkte für den Ausgleich zu erwerben.

Der Vertrag über die Reservierung und den Verkauf der naturschutzfachlichen Waldkompensationspunkte aus dem „Waldkompensationspool v. Maltzahn“ ist Anlage zum Städtebaulichen Vertrag.

Der konkrete Waldumwandlungsantrag einschl. Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger nach Rechtskraft der Satzung und vor Baubeginn bei der zuständigen Forstbehörde einzureichen.

Die Belange der Eingriffsregelung nach §15 ff. BNatSchG wurden gesondert auf Grundlage einer von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung abgearbeitet.

## **Zu 2. Waldabstandsflächen**

Die an das Bebauungsplangebiet Nr. 17 angrenzenden Waldflächen befinden sich im Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhein an der Strandstraße“. Eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde für den Bebauungsplan Nr. 16 ebenfalls in Aussicht gestellt.

Es ist absehbar, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 zeitnah zum Abschluss gebracht wird und der konkrete Waldumwandlungsantrag gestellt werden kann.

Aus diesem Grund hat die zuständige Forstbehörde die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zu diesen Waldflächen als vorübergehend und wahrscheinlich nur die Planungs- und Bauphase betreffend, angesehen. Eine Ausnahmegenehmigung zu § 20 LWaldG i.V.m. §3 (2) Punkt 2 WAbstVO M-V wurde befürwortet.

### **2.4.4 Denkmalschutz**

Gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 10.06.2016 und 18.08.2017 sowie der unteren Denkmalschutzbehörde vom 19.08.2016 und 19.09.2017 sind folgende denkmalrechtlichen Belange zu beachten:

#### Baudenkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich das Gebäude „Unterwerk Trassenheide“.

Durch die zuständigen Denkmalbehörden erfolgte die Prüfung des Denkmalwertes des Gebäudes.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat den Landkreis Vorpommern - Greifswald mit Schreiben vom 18.08.2017 um Einleitung des Verfahrens zur Veränderung der Denkmalliste ersucht und in einer ausführlichen Begründung dargelegt, dass geschichtliche und künstlerische Gründe vorliegen, die den Denkmalwert für das Gebäude „Unterwerk Trassenheide“ ausmachen.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat am 19.09.2017 das Amt Usedom Nord informiert, dass das Gebäude „Unterwerk Trassenheide“ ein Baudenkmal ist.

Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer das Gebäude abgetragen und dies gegenüber dem Landkreis Vorpommern - Greifswald begründet.

Mit Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.02.2018 wurde das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste eingestellt.

Somit werden durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

### Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Es sind jedoch jederzeit Funde im Plangebiet möglich. Daher wird im Text (Teil B) unter Hinweis „4. Denkmalschutz“ auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen verwiesen.

### Bodendenkmalpflege

*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*

*Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:*

#### **(1)**

*Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*

#### **(2)**

*Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

*Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.*

*Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.*

#### **(3)**

*Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.“*

Gemäß § 2 (1) UVPG wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

## 3.0 ERSCHLISSUNG

### 3.1 Verkehr untersetzt durch eine Verkehrsuntersuchung

- Äußere Erschließung

#### Überörtlich

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt unmittelbar nördlich der regionalen Achse Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde) und ist über die Bundesstraße 111 in nördlicher Richtung über die Landesstraße 264 zu erreichen.

Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 40 km vom Ostseebad Trassenheide entfernt, verläuft.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide ist vom Festland über die Bahnverbindung Ahlbeck - Wolgast - Züssow an das großräumige Schienennetz des Personenfernverkehrs der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die Hauptstrecke Wolgast - Ahlbeck - Swinemünde.

Über die Nebenstrecke von Zinnowitz bis Peenemünde ist ein Haltepunkt im Bereich der Strandstraße unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 17 vorhanden.

Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich im Schnitt im 60- Minutentakt von 4.30 Uhr bis 22.00 Uhr, so dass ein guter Service und eine hervorragende fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben sind.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut und durch die Lage an der Strandstraße direkt angebunden.

Hinweis des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Bauamt, Sachgebiet Hoch- und Tiefbau (Stellungnahme vom 23.08.2016 im Rahmen der Planungsanzeige):

*„Im Anbindebereich des o. g. B-Planes Nr.17 an die Strandstraße verlaufen zwei aufeinander liegende überregionale Radfernwege.*

*Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Radverkehr nicht behindert wird und die Leichtigkeit und Sicherheit durch geeignete Maßnahmen zu sichern und entsprechend auszuweisen sind.“*

## Örtlich

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vornehmlich über die vorhandene Zu- und Abfahrt an der Strandstraße.

Die Strandstraße weist im Mittel eine Ausbaubreite von 5,50 m mit einem begleitenden Gehweg (2,80 m breit) und Radweg (2,70 m breit) auf. Sie ist daher für die Aufnahme des durch das Plangebiet induzierten Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Auf der Südseite des Plangebietes ist eine Anbindung zur Straße „Am Walde“ vorhanden. Die Straße „Am Walde“ weist eine Ausbaubreite von rd. 3,00 m auf und ist mit Asphalt befestigt.

Die Anbindung soll nur zur Nutzung für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Feuerwehr, Krankenwagen sowie für die Bewohner der im WA 3 geplanten drei Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Von den anderen Anliegern des Plangebietes ist die Ein- und Ausfahrt an der Strandstraße vorgesehen, die eine schnelle Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ermöglicht.

Aufgrund der angedachten Nutzungsintensität wurden für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich der umliegenden Gebietsnutzungen anhand einer **Verkehrsuntersuchung** die Verkehrsverhältnisse analysiert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vornehmlich über die vorhandene Zu- und Abfahrt an der Strandstraße.

Auf der Südseite des Plangebietes ist eine Anbindung zur Straße „Am Walde“ vorhanden. Diese Anbindung soll nur zur Nutzung für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Feuerwehr, Krankenwagen sowie für die Bewohner der im WA 3 geplanten drei Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Von den anderen Anliegern des Plangebietes ist die Ein- und Ausfahrt an der Strandstraße vorgesehen, die eine schnelle Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ermöglicht.

Dieses vorgesehene Erschließungskonzept bündelt die durch das Planvorhaben induzierten Quell- und Zielverkehre und führt diese auf kurzem Wege dem öffentlichen Hauptstraßennetz zu. Dadurch werden neue verkehrliche Belastungen bestehender Wohngebiete vermieden.

Durch die zusätzliche Anbindung der Straße „Am Walde“ an die Planstraße 1 werden für Dienstleistung und Andienung zusätzlich kurze Wege geschaffen.

Damit liegt für das Planvorhaben ein optimales Erschließungskonzept vor.

Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung auf der Grundlage der durchgeführten Zählung und der Abstimmung des Datenmaterials mit dem Schalltechnischen Gutachten des Büros Kohlen & Wendlandt von 11-2018 hat gezeigt, dass das Planvorhaben keine Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der Strandstraße hat. Die Berechnung der Wartezeiten der durchgehenden Hauptströme auf der Strandstraße ergab keinen Zahlenwert (= keine Wartezeit). Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes (QSV) der Einmündung der Planstraße wird mit „A“ beurteilt.



Damit bestehen keine Beeinflussungen des Verkehrsablaufes auf der Strandstraße. Der durch das Planvorhaben induzierte Ziel- und Quellverkehr läuft störungsfrei.

Der Einfluss des Bahnübergangs der UBB auf den gesamten Verkehrsablauf kann nicht beeinflusst werden. Auf der Strandstraße und beim Rechtseinbiegen auf die Strandstraße kommt es zu Wartezeiten. Eine planerische Lösung ist nicht möglich.

Das vorgesehene Erschließungskonzept und die Anbindung an die Strandstraße sichern den Verkehrsablauf vollumfänglich.

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

- Strandstraße

Bei der Verkehrszählung wurde beobachtet, dass bei geschlossener Schranke des Bahnübergangs der UBB ein Fahrzeugrückstau bis zu 6 PKW entstand.

Es sollte eine Verkehrsbeschilderung vorgesehen werden, durch die die Einmündung freigehalten wird. Damit ist bei geschlossener Schranke das Linkseinbiegen auf die Strandstraße möglich, Rückstaus auf der Planstraße 1 werden weitestgehend vermieden.

- Planstraßen

Für die objektkonkrete Ausführungsplanung sind bei der Querschnittsbildung zusammengesetzter Querschnitte und der Konzeption des inneren Erschließungssystems

- die notwendigen Sicherheitsabstände, z.B. zwischen Gehweg und Fahrbahn notwendige Lichtraumprofile
- Mindestabstände von Einbauten zum Straßenrand (Leuchten, Verkehrszeichen)
- notwendige Schleppkurven
- Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen - DGUV Information 214-033
- Absolutes Halteverbot in Wendeanlagen mit Vzk 283
- DIN 14090:2003-05 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- Verkehrsbeschilderung der Einmündung
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

zu berücksichtigen.

Die Sichtverhältnisse sind nachzuweisen.

- Stellflächen

Die Stellflächen sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren in notwendiger Anzahl gem. LBauO vorzusehen.

Für die Dienstleistungsgebiete ist der besondere Bedarf zu ermitteln und zu realisieren.

Für die Dauerwohnungen ist es empfehlenswert, zusätzlich Stellplätze als Besucherstellplätze auszuweisen.

## **Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen Erschütterungen**

Im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.12.2016 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen Erschütterungen gefordert.

Hierzu trifft die Gemeinde folgende Feststellungen:

- Das Plangebiet grenzt an einen nordöstlich verlaufenden Bahndamm. Es handelt sich um die Nebenstrecke der Usedomer Bäderbahn GmbH (UBB) von Zinnowitz nach Peenemünde, die den Personennahverkehr in diesem Bereich bedient.

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 wurden von der Usedomer Bäderbahn GmbH mit Prognose 2030 in Summe beider Richtungen 32 Zugbewegungen in den Tagstunden und 4 Zugbewegungen in den Nachtstunden angegeben.

Güterverkehr findet regulär nicht statt.

- Die Gleisanlagen werden durch die Usedomer Bäderbahn GmbH unter Berücksichtigung der Vorschriften und der örtlichen Verhältnisse einer ständigen Wartung unterzogen.

Die Trassen der Usedomer Bäderbahn GmbH verlaufen auf der Insel Usedom innerörtlich durch mehrere andere Seebäder und unmittelbar angrenzend an die örtlichen Bebauungen mit der entsprechenden Geschwindigkeitsbegrenzung.

- Die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht unmittelbar an der Grenze zum Bahndamm, sondern unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände eingeordnet.

- Im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwürfen der Flächennutzungsplanänderung (Stellungnahme vom 15.11.2016) und des Bebauungsplanes Nr. 17 (Stellungnahme vom 28.06.2018) hat die UBB keine Bedenken gegen die Planungen vorgebracht.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die durch den Bahnbetrieb der UBB hervorgerufenen Erschütterungen keine Auswirkungen auf die Planvorhaben im Plangebiet haben.

- Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden.

Grundsätze:

- Alle Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen, da die Erschließung nur für die Anlieger vorgesehen wird.
- Dem Charakter des Plangebietes angepasst, werden die privaten Planstraßen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.
- Straßen und Gehwege werden im Trennsystem angelegt.

In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt lediglich die Darstellung der privaten Straßenverkehrsflächen.

Die Gehwegtrassierungen und die Parkplatzflächen sind im Rahmen der konkreten Objekt- und Freianlagenplanung festzulegen.

Dabei sind aufgrund der maßgeblichen Zweckbestimmung des Plangebietes die besonderen Ansprüche hinsichtlich Einhaltung von Distanzbereichen zu den Straßenflächen, Barrierefreiheit, Vermeidung von Straßenquerungen, Mindestbreite der Gehwege von 1,80 m, Breiten- und Längenbedarf für Mobilitätsbehinderte (z. B. Flächenbedarf für Rollstühle bei Kurvenfahrt mit 2,30 m), Mindestabmaße der Parkplätze, ausreichender Anteil an Behindertenparkplätzen ua.m., zu berücksichtigen.

**Regelquerschnitte sind neben der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.**

Entsprechend den abweichenden Straßenquerschnitten bzw. der Zuordnung zum jeweiligen Baugebiet erfolgt die Untergliederung in die Planstraßen 1 bis 3.

#### Planstraße 1

Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes wird als Planstraße 1 bezeichnet.

Die Hauptzu- und -abfahrt erfolgt über die Strandstraße im Bereich der vorhandenen Anbindung.

Die Planstraße 1 verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und bindet im Süden an die Straße „Am Walde“ an.

Gemäß Darstellung im Straßenquerschnitt A - A ist eine Fahrbahnbreite von 5,55 m mit einseitigem Bankett in einer Breite von 0,45 m geplant. Dies gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Lkw. Distanzabstände zu den Gehwegen sind zu beachten.

Im Bereich des Sondergebietes SO 2 soll die Planstraße 1 gemäß Darstellung im Straßenquerschnitt B - B durch straßenbegleitende Längsparkplätze ergänzt werden.

#### Planstraßen 2 und 3

Die Planstraßen 2 und 3 dienen der Erschließung der Wohngebiete WA 1 bis WA 3. Sie werden als Stichstraßen konzipiert und entsprechend den aktuellen Vorgaben des Landkreises Vorpommern -Greifswald mit Wendeanlagen mit einem Radius von jeweils 11 m ausgewiesen.

Entsprechend Darstellung im Straßenquerschnitt C - C ist eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und einseitigem Bankett von 0,50 m geplant.

#### Parkplätze

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß den Festsetzungen sind nichtüberdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der notwendige Umfang an nichtüberdachten Stellplätzen ist bezogen auf die einzelnen Baugebiete vorzusehen. Dabei ist insbesondere der Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen zu berücksichtigen.

Die Ausweisung der nichtüberdachten Stellplätze ist in den Sondergebieten auf zusammenhängenden Stellplatzflächen und, aufgrund der ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitte, auch entlang der Planstraße 1 in Längs- oder Senkrechtaufstellung möglich.

Es wird eingeschätzt, dass im Plangebiet mindestens 120 Stellplätze einzuordnen sind.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt an der medienseitig erschlossenen Strandstraße.

Bei den Trägern der Ver- und Entsorgung wurde eine Abfrage zu den Leitungsbeständen und den Anschlussmöglichkeiten im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(1) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Folgende Informationen liegen bereits vor:

#### Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat abschließend mit Stellungnahme vom 03.06.2020 mitgeteilt, dass „es bereits Vorgespräche zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Insel Usedom bezüglich der Abwasserentsorgung über das öffentliche Leitungsnetz bis zur Kläranlage Zinnowitz gab.

Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass Kapazitäten für die Abwasserentsorgung über die Kläranlage Zinnowitz nicht zur Verfügung stehen. Uns wurde mitgeteilt, dass das Grundstück zurzeit nur geringfügig genutzt wird. Aus diesem Grund wurde vereinbart, dass die bereits in Anspruch genommenen Kapazitäten von bis zu 30 Einwohnerwerten auch weiterhin in Anspruch genommen werden können. Für die Abwasserentsorgung des Wohngebietes WA 1 (40 EW) soll bis zur Freigabe weiterer Abwasserkapazitäten auf der Kläranlage Zinnowitz eine Sammelgrube errichtet werden. Derzeit werden beim Wirtschaftsministerium Fördermittel für die Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz eingeworben. Auf Grund der Corona-Pandemie gehen wir nach heutigem Stand davon aus, dass die Baumaßnahme zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz bis 2023 abgeschlossen ist, sodass anschließend weitere Anschlusskapazitäten freigesetzt werden können.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallende Abwasser ist direkt zur Straße „Am Walde“ abzuführen. Dort befindet sich in unmittelbarer Nähe auch das „Überleit-Pumpwerk“ zur Forststraße. Insbesondere können dadurch lange innerörtliche „Fließwege“ des Abwassers vermieden werden.

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

*Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen abgedeckt werden.*

*Unter Berücksichtigung der oben genannten Abwasseranschlussbeschränkungen stimmen wir dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zu.“*

Die Trink- und Abwasserleitungen im Bereich des Plangebietes liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Strandstraße und der Straße „Am Walde“ und wurden entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom am 16.09.2016 eine Berechnung des Abwasseranfalls für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 übergeben.

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist sichergestellt.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz gemäß den Vorgaben des Zweckverbandes zu verfahren und entsprechend im zeitlichen Bauablauf zu berücksichtigen.

Um dies sicherzustellen, ist im Städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher Kosten der Entwicklung des Plangebietes geregelt und festgelegt, dass entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ im zeitlichen Bauablauf insbesondere folgende Sachverhalte zu berücksichtigen sind:

- Die Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 17 hat abschnittsweise unter Berücksichtigung der Anschlussbeschränkungen des Zweckverbandes zu erfolgen.

Gemäß Vereinbarung mit dem Zweckverband dürfen Kapazitäten von bis zu 30 Einwohnerwerten auch weiterhin in Anspruch genommen werden.

Für die Abwasserentsorgung des Wohngebietes WA 1 (40 EW) wurde dem Vorhabenträger bis zur Freigabe weiterer Abwasserkapazitäten aus der Kläranlage Zinnowitz eine befristete Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage zur Errichtung einer Sammelgrube in Aussicht gestellt.

- Zu den jeweiligen Einzelbauvorhaben ist die schriftliche Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ einzuholen.
- Bei der Planung der Abwasseranlagen hat der Vorhabenträger zu berücksichtigen, dass sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Abwasser direkt zur Straße „Am Walde“ abgeführt wird.

## Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Durch den Vorhabenträger sind alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere die Einhaltung der in den Richtlinien für den Brandschutz festgelegten Anforderungen an bauliche und betriebliche Maßnahmen, Brandschutzeinrichtungen und die Brandschutzorganisation sind bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten.

Insbesondere für die Pflegeeinrichtungen sind die Einhaltung der in den Richtlinien für den Brandschutz in Pflegeheimen sowie in den Planungshilfen des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe festgelegten Anforderungen an bauliche und betriebliche Maßnahmen, Brandschutzeinrichtungen und die Brandschutzorganisation bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten.

Hierzu ist durch den Vorhabenträger vor Baubeginn in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr eine Brandschutzkonzeption vorzulegen, die auch die in der Stellungnahme der Feuerwehr geforderten Aussagen zu den Flächen für die Feuerwehr, den Rettungshöhen und Rettungswegen und den Löschwasserentnahmestellen beinhaltet. (siehe Forderungen aus der Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr vom 15.09.2020)

Grundsätzliche Darlegungen werden in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt „5. Brandschutz“ aufgenommen.

*Durch den Vorhabenträger sind alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes vorzusehen. Insbesondere die Einhaltung der in den Richtlinien für den Brandschutz festgelegten Anforderungen an bauliche und betriebliche Maßnahmen, Brandschutzeinrichtungen und die Brandschutzorganisation sind bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten.*

*Hierzu ist durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr eine Brandschutzkonzeption vorzulegen.*

Durch den Wehrführer der örtlichen Feuerwehr wurde festgestellt, dass die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Hydranten für eine umfassende Sicherung des Brandschutzes nicht ausreichen werden und ohnehin lediglich für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden dürfen.

Im Rahmen der trinkwasserseitigen Neuerschließung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ die Installation eines Hydrantennetzes vorzusehen.

Die im Plangebiet vorhandenen vier Löschwasserbrunnen sind auf die jeweils vorgeschriebene Fördermenge zu ertüchtigen. Die Löschwasserbrunnen liegen innerhalb der von der Feuerwehr geforderten Mindestabstände.

Die Löschwasserbrunnen 3 und 4 liegen im Bereich der geplanten Bebauung und müssen daher an anderer Stelle außerhalb der Baufelder neu niedergebracht werden.

Sollte an den neu vorgesehenen Standorten kein ausreichendes Mindestlöschwasservolumen förderbar sein, so ist in Abstimmung mit der Gemeinde an einem Alternativstandort im Plangebiet eine ausreichend dimensionierte Löschwasserentnahmestelle, z. B. in Form von unterirdisch angelegten Löschwasserbehältern oder einem Löschwasserteich, vorzusehen.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die ausreichende Löschwasserbereitstellung und die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz sind zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag verankert.

### Regenentwässerung

Hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers hat sich die Gemeinde wie folgt positioniert und dies im Text (Teil B) unter Hinweise „6. Regenentwässerung“ dargelegt:

*Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.*

*Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.*

Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen entsprechend den zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) zugrunde zu legen.

Falls erforderlich ist die Versickerungsfähigkeit der Böden durch ergänzende Baugrunduntersuchungen zu prüfen und entsprechende Maßnahmen festzulegen.

### Elektroenergieversorgung

(Stellungnahmen vom 09.06.2016/27.07.2016, vom 03.08.2018 und vom 04.08.2020)

*„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unsere grundsätzliche Zustimmung.*

*Das Plangebiet ist derzeit elektrotechnisch nur mittelspannungsseitig bis zur Kundenstation: „Ostseebad Trassenheide Medizinmechanik“ erschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie sollte durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Es muss dazu möglichst auf dem unteren Rand des Flurstückes 237/9 im Plangebiet eine zusätzliche Trafostation gestellt werden, woraus eine Versorgung der umliegenden Kunden angestrebt wird.*

*Der Flächenbedarf hierfür wäre 3,0 x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.*

*Zu gegebenem Zeitpunkt ist der Leistungsbedarf bei uns anzumelden.*

Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

Zudem weisen wir Sie darauf hin, dass sich im Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den Planungen, um ggf. Umverlegungen sowie technische Lösungen prüfen zu können.“

Der Leitungsbestand, ggf. notwendige Umverlegungen sowie ein Standortvorschlag für die Trafostation wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Im Städtebaulichen Vertrag ist verankert, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Baukosten für die Erweiterung des Stromnetzes zu tragen hat und die Fläche für eine ggf. erforderliche Trafostation vorzuhalten hat.

### Gasversorgung

- o Gasversorgung Vorpommern GmbH  
(Stellungnahmen vom 27.07.2017, 04.07.2018 und 29.07.2020)

Aus den übergebenen Bestandsplänen ist ersichtlich, dass sich im öffentlichen Gehweg an der Strandstraße Niederdruckleitungen und eine Hochdruckleitung befinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im Bereich der Straße „Am Walde“ sind Niederdruckleitungen im Bestand.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet an der Strandstraße gibt es Berührungspunkte zwischen Leitungsbestand und geplanter Bebauung.

Hinweise des Versorgers:

„Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Anschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.“

Im Städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Baukosten für die Erweiterung des Gasnetzes zu tragen hat.

- o GDMcom  
(Stellungnahmen vom 09.06.2016, 17.07.2018 und 15.05.2020)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der angefragten Anlagenbetreiber.

Auflage:

„Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.“



Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt.

Daher wird dem Vorhabenträger empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftsportale der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

### Telekommunikation

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 01.06.2016, 02.08.2018 und 03.06.2020)

*„In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist.*

*Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.*

*Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben:*

- 1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei*
- 2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück*
- 3. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.*
- 4. geplanter Ausführungszeitraum*

*Eine Entscheidung, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.*

*Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.*

*Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

Gemäß dem übergebenen Bestandsplan befinden sich die Versorgungsleitungen im Bereich des öffentlichen Gehweges an der Strandstraße und im Plangebiet.

Der Leitungsbestand wurde in der Planzeichnung (Teil A) übernommen und voraussichtlich notwendige Umverlegungen gekennzeichnet.

Im Städtebaulichen Vertrag ist verankert, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Baukosten für die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes zu tragen hat.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Baugebieten im erforderlichen Umfang vorzusehen.

## **4.0 FLÄCHENBILANZ** (überschlägig)

<b>Geltungsbereich</b>	<b>30.639 m<sup>2</sup></b>
davon	
- Grundstücksflächen	26.315 m <sup>2</sup>
davon	
- Allgemeine Wohngebiete	8.801 m <sup>2</sup>
davon	
- Baugebiet WA 1	3.212 m <sup>2</sup>
- Baugebiet WA 2	1.335 m <sup>2</sup>
- Baugebiet WA 3	4.254 m <sup>2</sup>
- Sonstige Sondergebiete	17.514 m <sup>2</sup>
davon	
- SO 1.1 bis 1.3	4.197 m <sup>2</sup>
- SO 2	13.317 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	4.006 m <sup>2</sup>
davon	
- Planstraßen	3.942 m <sup>2</sup>
- Aufstellflächen FW	64 m <sup>2</sup>
- Grünflächen	78 m <sup>2</sup>
- Fläche für Versorgungsanlagen (BHKW, Trafo-Station)	240 m <sup>2</sup>

## 5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Mit der Umsetzung der Planungen sind Verluste von ruderalen und siedlungstypischen Biotopen sowie von Waldbiotopen zu erwarten, die eine Kompensation erforderlich machen. Die betroffenen Biotope sind von mittlerer sowie geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (HzE) in der aktuellen Fassung von Juni 2018. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

## 5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Mit der Errichtung der Baulichkeiten in den Sonstigen Sondergebieten sowie von Wohnbebauungen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind Biotopbeseitigungen sowie Biotopveränderungen verbunden, die in die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalentes (EFÄ/m<sup>2</sup>) eingestellt wurden.

Betroffen sind neben ruderalen Vegetationen, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung durch natürliche Sukzession entwickeln konnten, auch Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte im Bereich des Baugebietes WA 3. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Biotopflächen von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2) sowie von geringer Bedeutung (Wertstufe 1).

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzungen befinden sich im Plangeltungsbereich Gebäude und versiegelte Freiflächen und Zufahrten, die aus naturschutzfachlicher Sicht keine Relevanz haben (Wertstufe 0). Somit bleiben die Eingriffswirkungen auf die unversiegelten Biotopbestände begrenzt.

In die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes gehen der durchschnittliche Biotopwert sowie ein Lagefaktor von 0,75 ein. Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalentes (EFÄ) hinsichtlich des Biotopverlustes ergibt für die einzelnen Baugebiete folgende Kompensationserfordernisse:

Baugebiet WA 1	2.848,9 EFÄ/m <sup>2</sup>
Baugebiet WA 2	627,0 EFÄ/m <sup>2</sup>
Baugebiet WA 3	4.504,5 EFÄ/m <sup>2</sup>
Baugebiete SO 1.1 bis SO 1.3	2.550,0 EFÄ/m <sup>2</sup>
Baugebiet SO 2	<u>5.891,6 EFÄ/m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	<b>16.422,0 EFÄ/m<sup>2</sup></b>

Bei der Ermittlung des Eingriffs sind weiterhin die Versiegelungen der Böden infolge der Errichtung der Bebauungen zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung der Flächenversiegelungen ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,4 in den Baugebieten WA 1 und WA 2 bzw. von 0,3 im Baugebiet WA 3 maßgebend.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,6 bzw. 0,45 zum Ansatz gebracht wird. In den Sondergebieten ist eine GRZ von 0,8 maßgebend, so dass hier 80% der Grundstücksflächen überbaut werden können und diese Flächen entsprechend in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden.

Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5. Bei der Berechnung des Eingriffs wurden nur die Neuversiegelungen der Böden berücksichtigt. Bereits vorhandene Versiegelungen konnten gegengerechnet werden.

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Vollversiegelungen von Böden beträgt im Bereich der Wohnbaugebiete **885,5 EFÄ/m<sup>2</sup>**, im Bereich der Sondergebiete **643,6 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Insgesamt ergibt sich für die Sonstigen Sondergebiete und die Allgemeinen Wohngebiete ein Kompensationsbedarf in Höhe von rd. **17.951 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen auf sich möglicherweise im Umfeld des Vorhabens befindende gesetzlich geschützte oder hochwertige Biotope mussten nicht berücksichtigt werden, da ein Vorhandensein ausgeschlossen werden kann.

## **5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen**

Mit der Anlage der Planstraßen sowie der Aufstellfläche für die Feuerwehr ergeben sich Verluste von ruderalen sowie siedlungstypischen Biotopen und von Waldflächen. Auch hier betreffen die Überbauungen bereits versiegelte Biotopflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedeutung haben. Die Eingriffe bleiben auf die unversiegelten Biotopbestände beschränkt.

Die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt für die Verkehrsflächen einen Kompensationsbedarf in Höhe von **3.244,5 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

In die Bilanzierung des Eingriffs sind die mit der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Flächenversiegelungen von Böden zusätzlich einzustellen. Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Mit der Versiegelung der Planstraßen und der Aufstellfläche für die Feuerwehr ergibt sich ein zusätzliches Eingriffsflächenäquivalent von **967,5 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der geplanten Verkehrsflächen ein Kompensationsbedarf in Höhe von **4.212,0 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

Die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen im Plangebiet, speziell die Standorte des Blockheizkraftwerkes und der Trafo-Station, bedingen gleichfalls einen Biotopverlust und eine Überbauung, was als Eingriff zu werten ist. Mit der Errichtung der Anlagen ergibt sich unter Berücksichtigung von Bodenversiegelungen ein Kompensationsbedarf in Höhe von **186,1 EFÄ/m<sup>2</sup>**.

**Die Bilanzierung der Eingriffsflächenäquivalente der Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen sowie der Versiegelungen der Böden erbringt für die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Trassenheide einen Gesamt-Kompensationsbedarf in Höhe von rd. 22.350 EFÄ/m<sup>2</sup>.**

Kompensationsmindernde Maßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umgesetzt.

### **5.3 Kompensationsmaßnahmen**

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen ist eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine Flächen für die Kompensation vorhanden sind, hat sich der Vorhabenträger für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden.

Das gewählte Ökokonto befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen in der Landschaftszone Ostseeküstenland und damit in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt.

Das Ökokonto wird im Kataster des LUNG M-V als Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ geführt. In dem Ökokonto wurden aus naturschutzfachlicher Sicht Maßnahmen, wie die Waldrandbepflanzungen sowie die Anlage von Krautsäumen an Waldrändern, umgesetzt und entsprechend bewertet. Mit den Kompensationsmaßnahmen im Ökokonto kann ein funktionaler Bezug zu den sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ergebenden Eingriffen, speziell mit dem Verlust von Waldbiotopen, hergestellt werden. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, so dass es zur Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet Trassenheide, welches sich in derselben Landschaftszone befindet, genutzt werden darf.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte wurde sowohl in die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Trassenheide und dem Vorhabenträger aufgenommen.

**Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Trassenheide nachgewiesen werden.**

#### **5.4 Kompensationserfordernis durch Baumfällungen**

Im Rahmen der Vermessung wurde der im Plangeltungsbereich vorkommende Baumbestand erfasst und auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge der Schutzstatus ermittelt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Zu berücksichtigen sind für Einzelbaumbestände die Schutzkriterien gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V. Gemäß diesem Erlass sind Einzelbäume mit Stammumfängen von 50 cm geschützt.

Mit der Umsetzung der Planungen ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung der Baufelder für die geplanten Baulichkeiten. Bei dem betroffenen Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Kiefern, die zum Teil größere Schäden und Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Vitalität aufweisen. Ein hoher Totholzbesatz in den Kronen und Astausbrüche zeugen davon. Ein Erhalt der Bäume ist aus Gründen der fehlenden Gewährleistung der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich 31 Einzelbäume zu fällen, von denen 17 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. 9 zu fällende Bäume entsprechen den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V. 5 Bäume haben Stammumfänge, die unter den Kriterien des Baumschutzkompensationserlasses liegen und damit keinem Schutzstatus entsprechen. Die Baumfällungen wurden lediglich nachrichtlich dargestellt.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Für die Fällung der 17 gesetzlich geschützten Einzelbäume ergibt sich die Pflicht zur Pflanzung von 22 Ersatzbäumen.

Für die Fällung der 9 Bäume, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass geschützt sind, sind 9 Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Insgesamt ergibt sich für die Fällung von 26 geschützten Einzelbäumen die Pflicht zur Pflanzung von 31 Ersatzbäumen.

Die Baumpflanzungen können im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt nachgewiesen werden:

Sonstige Sondergebiete:	18 Baumpflanzungen
Baugebiet WA 1:	5 Baumpflanzungen
Baugebiete WA 2 und WA 3:	8 Baumpflanzungen

Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. entsprechende Festsetzungen getroffen.

## **6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung zum Vorentwurf von 04-2018 sind bisher folgende beachtliche Hinweise eingegangen:

### **Bundesbehörden**

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug Stellungnahme vom 18.07.2018)

Das Plangebiet „berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Auszug Stellungnahme vom 16.07.2018)

„1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise:**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

## Landesbehörden

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**  
**Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund**  
(Auszug Stellungnahme vom 16.07.2018)

Es gibt keine Bedenken zur Planung.

„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

### 1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung- BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

### 2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich Sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.“

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern,**  
**Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde**  
(Stellungnahme vom 18.05.2020)

Durch die Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt.



## **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungen vom 19.08.2016 zur Planungsanzeige, vom 20.07.2018 zum Vorentwurf von 04-2018 und vom 10.06.2020/16.06.2020/18.06.2020/08.07.2020/ 19.08.2020 zum Entwurf von 02-2020)

- **Gesundheitsamt**

### **„Trinkwasserschutzgebiet**

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung des Wasserwerkes Karlshagen.

Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonenbeschluss MV-WSG-1848-04 vom 25.07.1974 sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasser-Schutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes- einzuhalten.

Insbesondere ist zum Schutz des Grundwassers sicherzustellen, dass ein Umgang mit Wasserschadstoffen nicht erfolgt.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Karlshagen im Verbund mit dem Wasserwerk Lodmannshagen.

Der Betreiber des Wasserwerkes Karlshagen und Verantwortlicher für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten der neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

### **Spielplatz**

Entsprechend der Begründung wird unter Punkt 2.1.1 für das Baugebiet WA 1 ein kleiner Spielplatz vorgesehen.

Für den Spielplatz ist folgendes zu beachten:

Der Eingang zum Spielplatz muss abseits vom Durchgangsverkehr erfolgen.

Der geplante Kinderspielplatz ist halbschattig anzulegen, wobei für die Sandspielfläche ein sonniger Standort zu wählen ist.

Die Ausstattung sollte altersgerecht für Klein- und Schulkinder vorgenommen werden.

Bei Spielgeräten, die eine Fallhöhe ab 1 m aufweisen, ist für diesen Sicherheitsbereich ein Abtrag der Geländeoberfläche und ein Auftrag von stoßdämpfendem Boden (20 cm dicke Schicht aus nicht bindigem Sand oder Feinkies) vorzunehmen. In diesem Sicherheitsbereich sind keine Rasenflächen anzulegen.

Dagegen bei Spielgeräten mit einer Fallhöhe ab 50 cm muss der Untergrund aus ungebundenem Material bestehen (Rasenfläche).

Spielgeräte müssen entsprechend der DIN EN 1176 „Spielplatzgeräte“ beschaffen sein.

Die Aufstellung muss entsprechend der Herstellerangaben und DIN EN 1177 „Stoßdämpfende Spielplatzböden“ erfolgen.

Im Bereich der Freiflächen zum Spielen dürfen Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen, nicht gepflanzt werden.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 17 „Seniorenzentrum Ostseebad Trassenheide an der Strandstraße“ der Gemeinde Ostseebad Trassenheide.“

- **Umweltamt, Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

Die beim Abriss und Neubau der Gebäude, sowie die bei der Beräumung des Planungsgebietes, anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.

Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen. Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ zu beachten.

Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern.

Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.

Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

Pflanzliche Abfälle aus Grünschnitt, Ausästarbeiten, Baumrodungen usw. sind zu kompostieren bzw. einer Schredderanlage zuzuführen.“

- **Untere Wasserbehörde**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

**Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974).** Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (A)

Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.(H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. (A)“

#### • **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Grundsätzlich bestehen zum Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

Zur Erläuterung: Von zentraler Bedeutung für die Akzeptanz und Funktionalität der durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen ausgesprochenen Regelungen gilt das Prinzip „der Einheit von Bau und Betrieb“. Darunter wird die Widerspruchsfreiheit zwischen der baulichen Gestaltung und der betrieblichen Anforderungen von Verkehrsanlagen verstanden. So soll beispielsweise an einer Kreuzung die Straße mit Vorfahrt gleichzeitig diejenige sein, die auch die größere Bedeutung in ihrer Straßenbreite, in ihrer Trassierung und ihrem gesamten Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Funktionale Bestandteile (wie z.B. die Klassifikation einer Straße) sollten dagegen in den Hintergrund treten.

Vorzuziehen ist also eine bauliche Gestaltung/ Umgestaltung, die den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung trägt, so dass auf unnötige oder verwirrende Verkehrsbeschilderung bzw. Sonderformen (wie z.B. abknickende Vorfahrten, Vorfahrtsregelung in Tempo-30-Zonen etc.) verzichtet werden kann [vgl. hierzu auch die Ausführungen der Technischen Universität Berlin, Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP) - Prof. Dr. v. Hirschhausen, Prof. Dr. Beckers v. 19.05.2015].

- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
  - o die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
  - o eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 StVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen. Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.
- **Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO!**  
 Seitens des Baulastträgers ist - rechtzeitig vor Fertigstellung - ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie - eventuell notwendig werdender Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist - wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.“

## **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Usedomer Bäderbahn (UBB)**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 28.06.2018 und 03.06.2020)

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

*„Grundsätzlich ist bei der Planung zu beachten, dass Forderungen jeglicher Art, die im Zusammenhang mit dem derzeitigen Eisenbahnbetrieb bzw. mit Veränderungen des derzeitigen Eisenbahnbetriebes oder aus der Veränderung der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn GmbH entstehen können, ausgeschlossen werden.*

*Es sind alle Eisenbahnrechtlichen Belange im vollen Umfang zu berücksichtigen.“*

Die Eisenbahnrechtlichen Belange wurden berücksichtigt.

Das Planvorhaben beschränkt sich auf die Flächen, die nicht im Eigentum der Usedomer Bäderbahn stehen, so dass Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes ausgeschlossen werden können.

Die Auswirkungen durch das Heranplanen der Sonder- und Wohngebiete an das Grundstück der Usedomer Bäderbahn GmbH wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens ermittelt und innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde der Vorhabenträger verpflichtet, die Gestaltung der Einfriedung des Plangebietes zum Bahngrundstück unter Beachtung der Abstandflächen mit der Usedomer Bäderbahn einvernehmlich abzustimmen.

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahmen vom 20.07.2018 und 14.05.2020)

Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand sind die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ durch das Vorhaben nicht berührt.

*„Die Belange des WBV Insel Usedom - Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.*

*Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.*

*Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.*

*Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.“*

Ostseebad Trassenheide im Februar 2021

Der Bürgermeister