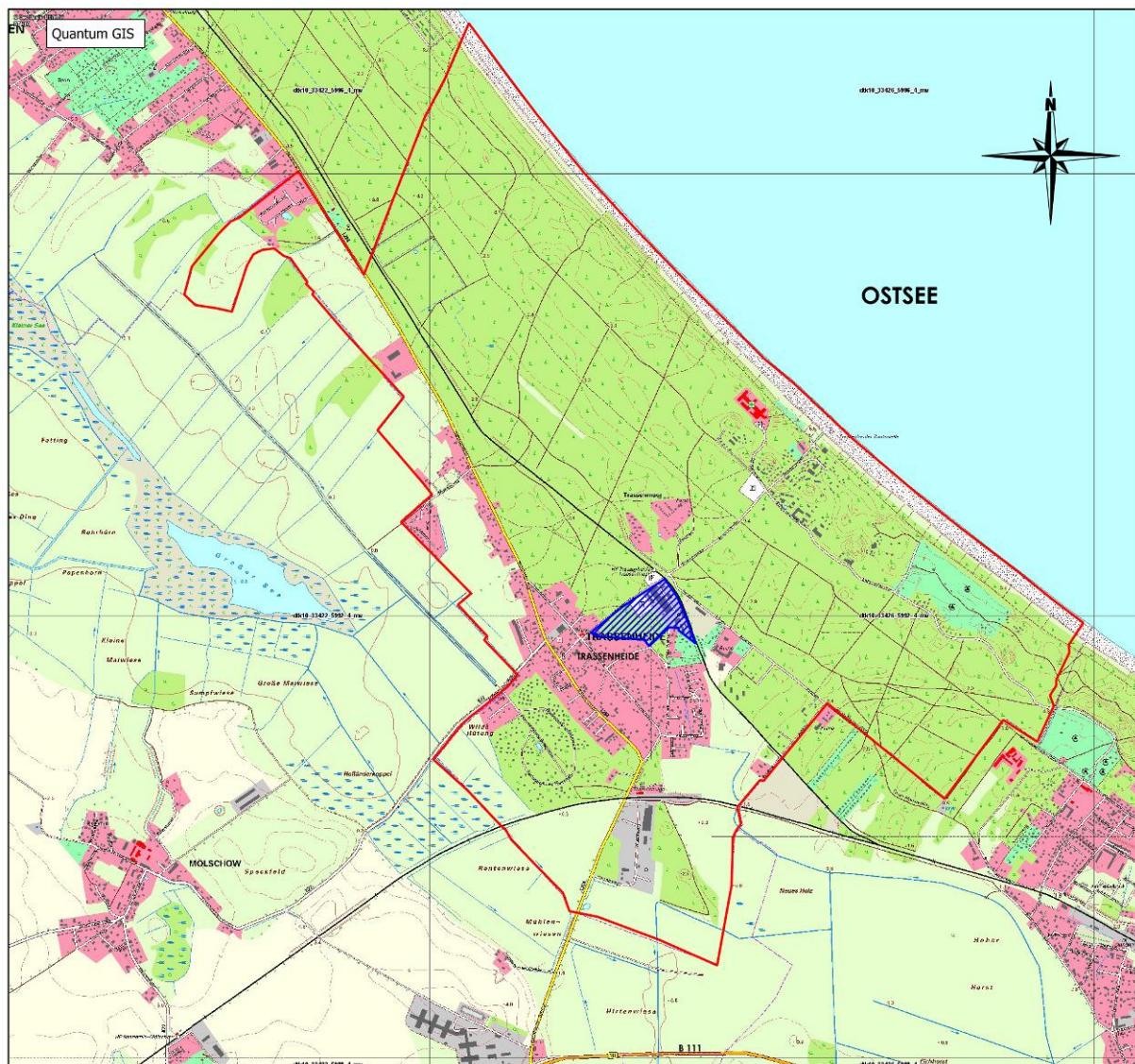


BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide



ENTWURFSFASSUNG VON 02-2020

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNGEN

	Seite
1.0 Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.0 Anlass und Zielstellungen der Planaufstellung der 5. Änderung	4 - 19
2.1 Bisherige Zielstellungen	4 - 5
2.2 Anlass der Planänderung	6 - 7
2.3 Begründung Bedarf und Standortwahl	8 - 18
2.4 Zielstellung der 5. Änderung	18 - 19
3.0 Gesetzliche Vorgaben	19 - 24
3.1 Rechtliche Grundlagen	19 - 20
3.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung	20 - 22
3.3 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	22 - 24
4.0 Städtebauliche Entwicklungsziele	25 - 38
4.1 Planänderungsgebiet 1 Bebauungsplangebiet Nr. 16 für das "Vorstadt Kiefernheide an der Strandstraße"	25 - 30
4.2 Planänderungsgebiet 2 Bebauungsplangebiet Nr. 17 für das "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße"	30 - 37
4.3 Kapazitäts- und Flächenbilanz	38
4.4 Zeitrahmen für Planung und Realisierung	38
5.0 In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen	39 - 60
5.1 Naturschutz und Landschaftspflege unterstützt durch eine FFH- Vorprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen	39 - 41
5.2 Altlasten und Bodenschutz unterstützt durch Baugrundgutachten	42 - 45
5.3 Verkehr unterstützt durch eine Verkehrsuntersuchung für Planänderungsgebiet 2	45 - 48
5.4 Immissionsschutz unterstützt durch Schalltechnische Gutachten	49 - 52
5.5 Küsten- und Hochwasserschutz	52 - 54
5.6 Waldflächen und Waldabstandsflächen	54 - 55
5.7 Denkmalschutz	55 - 56
5.8 Medienerenschließung	57 - 60
6.0 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	60
7.0 Nachrichtliche Übernahmen	61 - 65

TEIL 2 UMWELTBERICHT

1 - 56

1.0 Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	235/5, 235/10, 235/12 - 235/23, 236/1, 236/4, 237/11 - 237/13, 238/2, 239/8 und 239/10
Fläche:	rd. 7,1 ha

Das Flurstück 239/8, südlich angrenzend an das Plangebiet, wurde gegenüber dem Vorentwurf von der Überplanung ausgenommen, da es bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Planänderungsgebiet 1

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nördlich des Ortskerns.

Er wird in die Planänderungsgebiete 1 und 2 untergliedert.

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

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

Begrenzung: im Nordosten durch die Bahnstrecke Peenemünde - Zinnowitz
 im Osten durch Wohnbebauung und Kleingärten
 im Süden durch Wohnbebauung
 im Westen durch die Strandstraße

2.0 Anlass und Zielstellungen der Planaufstellung der 5. Änderung

2.1 Bisherige Zielstellungen

Die Gemeinde 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 der 5. Änderung wie folgt ausgewiesen:

Für das Planänderungsgebiet 1 erfolgte angrenzend an die Strandstraße eine Ausweisung als gemischte Baufläche gemäß § 1(1)2. BauNVO mit Zielstellung einer Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern. Kapazitätsangaben wurden nicht vorgenommen.

Die rückwärtigen Flächen wurden als Sonderbaufläche gemäß § 1(1)4. BauNVO mit Zweckbestimmung Freizeit/Sport festgelegt.

Auf der Fläche sollten Anlagen für sportliche Zwecke wie Fußballfeld, Spielplatz, Skatebahn, Minigolfanlage, Umbau der Bunker zur Nutzung als Bowlingbahn u. ä. eingeordnet werden.

Für die Planänderungsflächen wurde 2001/2002 der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Freizeitpark Kiefernhan“ aufgestellt. Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht, da sich aufgrund der gemeindlichen Entwicklung die städtebaulichen Zielsetzungen änderten.

Die Gemeinde Trassenheide hat am 11.05.2016 den Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 11 gefasst.

Für das Planänderungsgebiet 2 wurden die westlichen Teilflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und die östlichen Teilflächen als Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Einschränkung bezieht sich auf Obergrenzen zulässiger Immissionen, die einen vertretbaren Übergang auf die sich anschließenden Wohnbauflächen gewährleisten sollten.

Die südliche Auskragungsfläche ist als Waldfläche gemäß § 5 (2) 9b) BauGB festgelegt.

Der ehemalige Metallbaubetrieb ist seit Jahren stillgelegt.

Es konnten keine Interessenten für die Fortführung des Gewerbebetriebes oder eine dem vorhandenen Betriebsprofil entsprechende gewerbliche Nutzung gefunden werden.

Folgende Nutzungen sind derzeit im Flächennutzungsplan unmittelbar angrenzend an das Plangebiet dargestellt:

- | | |
|----------|---|
| nördlich | Flächen für Bahnanlagen gemäß § 5 (2) 3 BauGB und Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO sowie entsprechend der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten |
| östlich | Wohnbauflächen gemäß § 1(1) BauNVO und Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten |
| südlich | Wohnbauflächen gemäß § 1(1) BauNVO |
| westlich | Straßenverkehrsflächen gemäß § 5 (2) 3 BauGB und Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9b) BauGB |

2.2 Anlass der Planänderung

Der Anlass für die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Notwendigkeit einer am mittelfristigen Bedarf orientierten Neuausweisung von Wohnbauflächen, da die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableitbaren Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.

In diesem Kontext möchte die Gemeinde Regelungen für die Nachnutzung von Konversionsflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände treffen.

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

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

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

In beide Änderungsgebiete integriert werden Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende gewerbliche Einrichtungen, die der Versorgung der Gebiete dienen und zur Vervollständigung der gemeindlichen Infrastruktur beitragen.

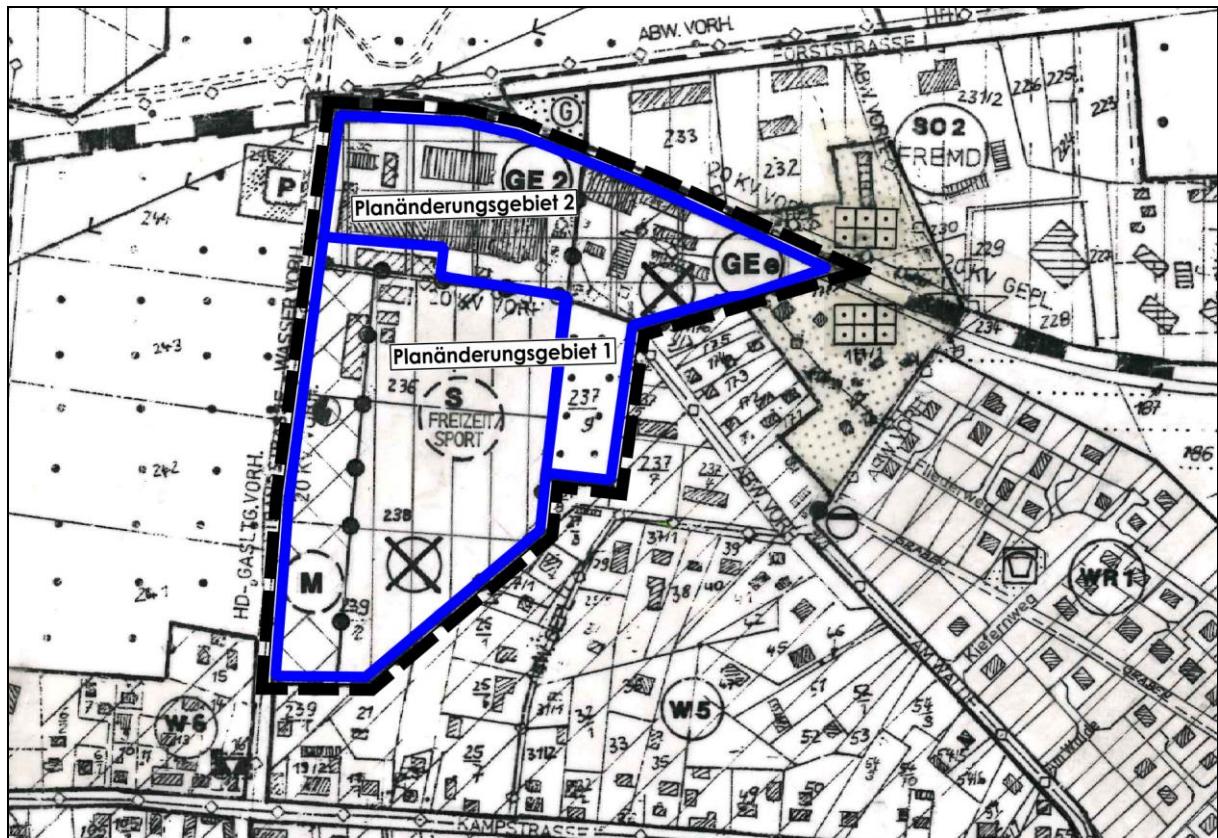
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen, wird eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch die Gemeindevorvertretung Ostseebad Trassenheide am 28.10.2015.

Im Parallelverfahren soll die Aufstellung der verbindlichen Bebauungspläne erfolgen. Für das Planänderungsgebiet 1 wird unter Einbeziehung der östlich angrenzenden Flurstücke 237/7 und 237/8 der Bebauungsplan Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhan" an der Strandstraße und für das Planänderungsgebiet 2 der Bebauungsplan Nr. 17 für das "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße" aufgestellt. Die Verfahren wurden mit den Beschlüssen der Gemeindevorvertretung Trassenheide vom 11.05.2016 eingeleitet.

Zur Gegenüberstellung der derzeitigen und der geplanten Flächenausweisungen wurde auf dem Plan die Planzeichnung mit den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und darunter nachrichtlich eine Darstellung der Flächenausweisungen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan abgebildet.

Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung der bisherigen Nutzungsarten in den Planänderungsgebieten 1 und 2:



Darstellung der geplanten Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Planänderungsgebiete 1 und 2:



2.3 Begründung Bedarf und Standortwahl

Bedarfsbegründung zu den Wohnbauentwicklungsflächen

Um den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen im Gemeindegebiet Trassenheide zu ermitteln, wurde zunächst untersucht, ob noch ungenutzte Bebauungspotentiale zur Verfügung stehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde 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 eine Entwicklung von Wohnbauflächen sind vollständig ausgeschöpft.

Zur Deckung des Nachholbedarfs 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. Ein Netto- Markt entstand auf einer Nachverdichtungsfläche im Ortszentrum.

Die Bemühungen der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbauflächen spiegeln sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider.

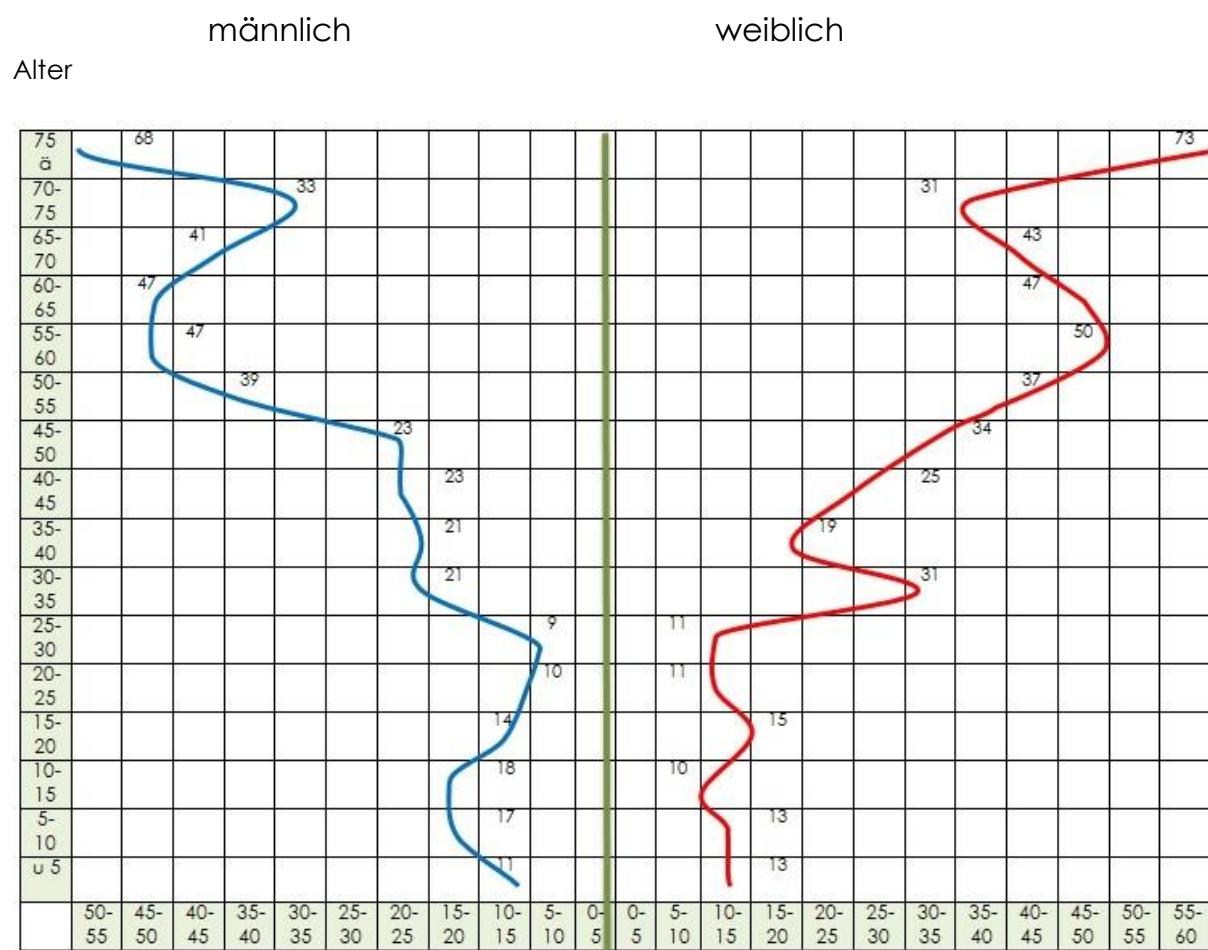
Die **Bevölkerungsentwicklung** im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum 1990 – 30.06.2019 wie folgt:

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	89	82	62	112	59	62	34
Fortzüge	67	87	76	41	86	59	80	60	78	29
Geburten	4	5	5	6	7	5	4	6	4	2
Sterbefälle	3	5	6	7	10	8	10	10	8	6

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



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 Eipersonenhaushalte 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 Trassenheide widerspiegeln.

Die Gemeinde Trassenheide möchte mit Erstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

- Wohneigentum,
- attraktiven Standorten,
- Standorten, die im Alter eine gute Nahversorgung gewährleisten,

- Wohnungen für das Personal gemeindlicher Betriebe, Beherbergungseinrichtungen, Gastronomien und der Kurklinik sowie
 - altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungsangeboten
- erfolgen.

Mittelfristig möchte die Gemeinde Wohnbauentwicklungsflächen mit einer Kapazität von rd. 62 Wohneinheiten in die Flächennutzungsplanung einstellen.

Entsprechend den in der Gemeinde vorliegenden Nachfragen und unter Beachtung der Ansiedlungskonzepte für die Planänderungsgebiete 1 und 2 wird die bedarfsgerechte Aufteilung der Wohnungsarten wie folgt eingeschätzt:

- 17 Einfamilienhäuser
Der Bedarf für die im Planänderungsgebiet 1 geplanten 8 Einfamilienhäuser wird entsprechend der Umfrage überwiegend durch Bürger der Gemeinde Trassenheide begründet.
- Der Bedarf für die im Planänderungsgebiet 2 geplanten 5 Einfamilienhäuser resultiert vorrangig aus der mit der Entwicklung des Gebietes einhergehenden Ansiedlung von Arbeitskräften.
- Die auf den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen östlich angrenzenden Flurstücken 237/7 und 237/8 geplanten 4 Wohneinheiten werden im Rahmen der Gesamtbilanzierung berücksichtigt.
- rd. 45 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
Für Wohnungen besteht sowohl ein Bedarf an 2- Raumwohnungen für Single als auch an 3- und 4- Raumwohnungen für Mehrpersonenhaushalte.
Die künftigen Mieter werden sich vorrangig aus den Mitarbeitern der gemeindlichen Betriebe, des geplanten Seniorenheims sowie den Bürgern der Gemeinde Trassenheide zusammensetzen.
Ein Teil der Wohnungen wird barrierearm für ältere Menschen der Gemeinde vorgesehen.

In den verbindlichen Bebauungsplänen werden Festsetzungen zur Gewährleistung der Umsetzung der verschiedenen Wohnungsarten und zur Deckelung der Kapazitäten getroffen.

Begründung der Standortwahl der Wohnbauentwicklungsflächen

Aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben hat sich die Gemeinde Trassenheide bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses mit der Ermittlung des mittelfristig zu erwartenden Kapazitätsbedarfes und der Untersuchung verschiedenster Standorte zur Ausweisung von 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 Investors die Entwicklung zeitnah umsetzbar ist.

Folgende Standorte wurden 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 Nutzungs durchmischung 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 Wohnbau land 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. Für die Baureifmachung wurde noch kein Investor benannt.

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 „Kiefern hain“ 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 Trassenheide. Sie beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten als Allgemeines Wohngebiet mit einer Kapazität von 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 Seniorenheim 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 Seniorenheim und die Vermarktung der Wohnungen zu übernehmen.

Gemeinschaftseinrichtungen sollen im Verbund mit dem Gebiet „Kiefernhan“ genutzt werden.

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

Die Gemeinde richtet daher im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ihr Hauptaugenmerk auf die Überplanung der Gebiete „Kiefernhan“ (Planänderungsgebiet 1) und „ehemaliges Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG“ (Planänderungsgebiet 2).

Mit der Umsetzung der Vorhaben sollen mittelfristig der gemeindliche Bedarf an Wohnraum gedeckt und rechtzeitig den Anforderungen an den demographischen Wandel entsprochen werden.

Bedarfsbegründung zu den geplanten Kapazitäten des Seniorenheims

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

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

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

Die örtliche Einordnung des geplanten Seniorenheims an der Strandstraße stellt sicher, dass die älteren Einwohner 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 (9.153 Einwohner per 30.09.2015) ein unzureichender Bestand an Seniorenheimen und betreuten Wohnanlagen zu verzeichnen.

Die Nachbargemeinden Mölschow und Peenemünde verfügen über keine Seniorenheime 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 Seniorenheim. Betreute Wohnanlagen sind nicht vorhanden. Altersgerechte Wohnungen werden im Gemeindegebiet verteilt von privaten Vermietern angeboten. In Planung befindet sich an der Dünstraße eine Bebauung mit 20 barrierearmen Wohneinheiten.

Aufgrund der Bestandssituation und der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ist von einem stetigen Ansteigen des Bedarfes an Plätzen in Seniorenheimen und Wohnungen in betreuten Anlagen auszugehen.

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.

Der steigende Pflegebedarf kann in unterschiedlicher Sichtweise spezifiziert werden. In den vergangenen Jahren wurde ein wachsender Anteil der Pflegebedürftigen in Pflegestufe I registriert und ein kleiner werdender Anteil in den Stufen II und III.

Gleichzeitig nahm die Anzahl der Personen mit einem höheren Alter bei Eintritt in die Pflege zu. Zwei Drittel der stationär Pflegebedürftigen gehören zur Altersgruppe der Über-80-Jährigen.

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.

Die Kapazität von 150 Seniorenheimplätzen wird im Kontext mit den anderen im Ansiedlungskonzept vorgesehenen Nutzungen, der großzügigen Größe des Plangebietes und den Verknüpfungen mit dem südlich angrenzenden Planänderungsgebiet 1 (Parkanlage und Spielplatz, Bürgerhaus, Infrastruktseinrichtungen) als städtebaulich angemessene und wirtschaftlich sinnvolle Größenordnung angesehen.

Begründung der Standortortwahl des Seniorenheims

Der Standort

- stellt eine Konversionsfläche dar, die durch gewerbliche und industrielle Nutzung vorgeprägt ist.
- 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 Vorbehalt- und Vorranggebieten Naturschutz liegt.
- hat einen direkten Anschluss an das Ortszentrum von Trassenheide.
- 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. Unmittelbar im Planänderungsgebiet 2 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 Planänderungsgebiet 1 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 Trassenheide beheimateten Kurklinik sind zu erwarten.
- liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Gebietsentwicklungen auf die örtlichen Verkehrsabläufe untersucht und ein Erschließungskonzept für die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz entwickelt.

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 10-2016 erklärt, dass ihre Belange durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.

Der **Landkreis Vorpommern - Greifswald, Stabsstelle Integrierte Sozialplanung**, hat am **24.04.2017** eine **Zwischenstellungnahme** zum Vorhaben abgegeben in der darauf hingewiesen wird, dass folgende Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten sind:

„Die regionalen Versorgungsstrukturen im Pflegebereich im Landkreis Vorpommern-Greifswald werden durch die Stabsstelle Integrierte Sozialplanung kleinräumig auf Ämter- bzw. Sozialraumebene analysiert und prognostiziert (Pflegesozialplanung). 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 (zur Aufteilung der insgesamt sechs Sozialräume im Kreis Vorpommern-Greifswald siehe Abbildung unten). Die Bedarfe für vollstationäre Pflegeheimplätze wurden in der aktuellen Pflegesozialplanung sozialraumbezogen ermittelt.

Aktuell wird im Grundzentrum Zinnowitz, in dessen Nahbereich die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt, eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 70 Plätzen betrieben, deren Auslastung bei 100 Prozent liegt (Stand: Dezember 2015).

Auszug aus der aktuellen Pflegesozialplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald. 1. Fortschreibung 2015-2020, S. 61 + 63:

„Dem sich abzeichnenden vollstationären Bedarf von 782 Plätzen stehen acht vollstationäre Einrichtungen mit einer Kapazität von 590 Plätzen gegenüber. Diese waren zu 94,4 % ausgelastet bzw. es gab 557 belegte Plätze. In dieser Kapazität ist die Pflegebehinderteneinrichtung Zirchow mit 95 Plätzen enthalten. Mit den Kapazitäten des Sozialraums I (Greifswald) und der voraussichtlich stärkeren Zunahme der Inanspruchnahme von teilstationären und ambulanten Hilfesettings dürften die Kapazitäten ausreichend sein. [...] Maßnahmen ab 2016 und Handlungsbedarf: Die jetzige Kapazität an vollstationären Plätzen würde den zukünftigen Bedarf nicht decken können. Es würden [im gesamten Sozialraum III] rein rechnerisch ca. 192 Plätze fehlen.

Dabei ist zu beachten, dass die jetzigen Kapazitäten nur zu 94,4 % ausgelastet waren, d.h. es gab 33 freie Plätze. Z.T. kann der zukünftige Bedarf möglicherweise mit den Kapazitäten im Sozialraum I (Greifswald) kompensiert werden und teilweise durch andere Lösungen wie einem Pflegemix aus teilstationärer und ambulanter Versorgung aufgefangen werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapazitäten vollstationärer Pflegeeinrichtungen bis 2015 im Sozialraum III wieder (Anlagenteil Pflegesozialplanung Anlage 2, S. 5.):

Sozialraum/ Standorte	17.12.2013		15.12.2014		17.12.2015	
	Einrich- tungen	Plätze	Einrich- tungen	Plätze	Einrich- tungen	Plätze
SR III Ahlbeck	1	60	1	60	1	60
Heringsdorf	1	63	1	65	1	65
Koserow	1	90	1	95	1	95
Lubmin	1	30	1	30	1	30
Wolgast	1	101	1	101	1	101
Zempin	1	76	1	74	1	74
Zinnowitz	1	68	1	68	1	70
Zirchow	1	100	1	95	1	95
SR III gesamt	8	588	8	588	8	590

Für den vollstationären Pflegebereich auf Kreisebene wurde in der Pflegeplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (S. 49) generell empfohlen, „ehe stationär weitere Kapazitäten geschaffen werden, zu prüfen, ob es Alternativen im Bereich von Wohnraumanpassung oder eines Pflegemixes von ambulanter und teilstationärer Betreuung gibt. Das Pflegestärkungsgesetz II (PSG II) sieht dieses ausdrücklich vor und finanziell ist solch ein Pflegemix zumeist attraktiver als die Aufnahme in stationäre Pflege.“ Die Prüfung, in welchem Umfang o.g. Alternativen umsetzbar sind, können nur vor Ort vorgenommen werden. Die meisten Pflegebedürftigen ziehen einen Mix aus betreuten Wohnformen und Tagespflege einer vollstationären Einrichtung vor.

Der o.g. Pflegesozialplanung wurden die Pflegedaten des Amtes für Statistik M-V für die Jahre 2011 und 2013 zugrunde gelegt. Inzwischen wurden die Daten für das Jahr 2015 veröffentlicht. Daraus ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Pflegebedürftigen im Landkreis Vorpommern-Greifswald von 2013 zu 2015 nur leicht erhöht hat. Das betrifft auch den stationären Bereich, aber durch die Pflegestärkungsgesetze wird es tendenziell wohl eine weitere Verlagerung zum ambulanten und teilstationären Bereich geben.

Bitte beachten Sie: Aus den Ihnen zur Verfügung gestellten Informationen zur Bedarfseinschätzung zu Seniorenheimpflegeplätzen in der Gemeinde Ostseebad Trassenheide können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.“

Der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Ostseebad Trassenheide gemäß der kreislichen Pflegesozialplanung dem Sozialraum III zugeordnet ist.

In der Fortschreibung der Pflegesozialplanung ist für den Zeitraum 2015-2020 ein vollstationärer Bedarf von 782 Plätzen prognostiziert. Stand 12-2015 stehen acht vollstationäre Einrichtungen mit einer Kapazität von 590 Plätzen gegenüber.

Es würden im gesamten Sozialraum III rein rechnerisch ca. 192 Plätze fehlen. Des Weiteren wurde in der Pflegesozialplanung empfohlen, „ehe stationär weitere Kapazitäten geschaffen werden, zu prüfen, ob es Alternativen im Bereich von Wohnraumanpassung oder eines Pflegemixes von ambulanter und teilstationärer Betreuung gibt. Das Pflegestärkungsgesetz II (PSG II) sieht dieses ausdrücklich vor und finanziell ist solch ein Pflegemix zumeist attraktiver als die Aufnahme in stationäre Pflege.“

Mit der für das Planänderungsgebiet 2 vorgelegten Planung eines Seniorenzentrums wird den v.g. Anforderungen an altersangepasstes Wohnen und Bereitstellung eines Pflegemixes von ambulanter und teilstationärer Betreuung in vollem Umfang entsprochen.

Es werden 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.

Der anteilige Umfang der Betreuungsplätze kann je nach Bedarf/Pflegegrad angepasst werden.

Zusätzlich wird mit den im Plangebiet vorgesehenen Einrichtungen wie Rettungswache/Ambulanz (DRK), Ärzte-, Apotheker- und Sanitätshaus, Dienstleistungseinrichtungen, kleinteiliger Einzelhandel etc. sowie in Kooperation mit gemeindlichen Einrichtungen und der Dünenwaldklinik Trassenheide eine umfassende Betreuung vor Ort sichergestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide wird den Landkreis Vorpommern - Greifswald ersuchen, die geplanten Kapazitäten bei der nächsten Fortschreibung der Pflegesozialplanung zu berücksichtigen.

2.4 Zielstellung der 5. Änderung

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

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

Die Versorgungsangebote stellen eine bedarfsgerechte Ergänzung der örtlichen Infrastruktur sicher.

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

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

3.0 Gesetzliche Vorgaben

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 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 (GVOBl. 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 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBI. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

3.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005, Fortschreibung LEP M-V von Juni 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-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)

Den Zielen der Raumordnung wird durch eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung, die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die Vermeidung von Zersiedlung entsprochen.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 15.12.2016 zum Vorentwurf von 10-2016 ist aus raumordnerischer Sicht die Begründung zur Wohnbauflächenentwicklung nachvollziehbar.

Die Einfügung der Seniorenheimplätze in die regionalen Versorgungsstrukturen ist nachzuweisen. Hierzu wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB die Zwischenstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Stabstelle Integrierte Sozialplanung, vom 24.04.2017 zur Kenntnis gegeben.

Mit der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.12.2016 werden die mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen mitgetragen und grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht geäußert.

- Gemäß RREP VP Punkt 3. 3 (3) gehört die Gemeinde Trassenheide zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
„In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt.“
„In den Tourismusschwerpunktträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“
- Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunkttraum.
„In den Tourismusschwerpunktträumen 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 Planänderungsgebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes zur Trinkwasserversorgung 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)
- Bereiche der Gemeinde befinden sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Das Planänderungsgebiet selbst befindet sich nicht in den Ausweisungen des Vorbehaltsgebietes.
„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“ (Pkt. 5.1 (5) RREP VP)

Das Planänderungsgebiet 2 schließt südlich an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege an, welches als gemeinschaftsrechtlich bedeutsames Schutzgebiet ausgewiesen ist. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in der vorliegenden Planänderung in den Fachplanungen wie Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und FFH-Vorprüfung für das „Dünengebiet bei Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301 umfassend gewürdigt.

- Das Planänderungsgebiet 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 bei den Grundstücken um Konversionsflächen handelt, werden entsprechende Altlastenuntersuchungen durchgeführt und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

3.3 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 5 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ist festgelegt, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches durchzuführen sind.

Da das Verfahren durch den Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2015 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, ist die Bauleitplanänderung gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches mit einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung und den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

- TEIL 2

Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)

sowie folgenden Fachgutachten, die im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne erstellt wurden:

- Planänderungsgebiet 1 (Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhan“ an der Strandstraße)
 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) einschl. Maßnahmenplan zur Bunkeroptimierung vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung von 01-2017/Aktualisierung 02-2020
 - Schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt von 11 - 2018
 - Geotechnischer Bericht einschl. Bemessung der Versickerung für die geplanten Verkehrsflächen vom Erdbaulabor Hinrichs von 09-2018
 - Orientierende Altlastenuntersuchung von IUL Vorpommern GmbH aus dem Jahr 2000
- Planänderungsgebiet 2 (Bebauungsplangebiet Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße“)
 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung von 01-2017/Aktualisierung 02-2020
 - FFH- Vorprüfung für das Gebiet DE 1849-301 „Dünengebiet bei Trassenheide“
 - Schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt von 11 - 2018
 - Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro Kühn von 12-2019
 - Baugrundgutachten zur Beurteilung der Altlasten von Baugrund Stralsund von 12-2015

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am **28.10.2015** den **Beschluss zur Aufstellung** der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
- Die **Planungsanzeige** erfolgte mit Schreiben des Amtes Usedom Nord vom **25.11.2015**.
- Die grundlegenden Planungsziele wurden in dem **Vorentwurf von 10-2016** mit Plan und Begründung einschließlich der Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung dargestellt.

Zu den Vorentwurfsunterlagen erfolgte im Zeitraum vom **05.12.2016 - 09.01.2017** die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 10-2016 eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Planunterlagen entsprechend Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide überarbeitet und durch die Fachgutachten ergänzt.
- Auf dieser Grundlage wurde der **Entwurf von 02-2020** erarbeitet. Die Entwurfsunterlagen werden den Gremien der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zur Beurteilung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Sie werden nach Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und können im Internet eingesehen werden. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Änderungsverfahren wird mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.
- Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 (1) BauGB einer Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald.

4.0 Städtebauliche Entwicklungsziele

4.1 Planänderungsgebiet 1

Bebauungsplangebiet Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhan" an der Strandstraße

Lage:

Das Planänderungsgebiet 1 wird im Nordwesten durch die Strandstraße, im Südwesten und Süden durch Wohnbebauung, im Osten durch eine kleine Gehölzfläche sowie im Nordosten durch das ehemalige Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG begrenzt.

Im örtlichen Sprachgebrauch wird das Gebiet als „Kiefernhan“ bezeichnet, da der Bewuchs der Flächen überwiegend aus Kiefern besteht.

Grundstücke:	Gemarkung	Trassenheide
	Flur	2
	Flurstücke	235/10, 236/4, 238/2, 239/8 und 239/10

Fläche: ca. 4,0 ha

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan:

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

Geplante Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Gemeindehaus als Begegnungsstätte für die Bürger des Ortes (ca. 2,0 ha)
- Öffentliche Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz (ca. 2,0 ha)

Geplante Kapazitäten:

- max. 8 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern
- max. 25 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Unterlagerungen mit gemäß § 4 (2) 1. bis 3. BauNVO zulässigen Anlagen

Zustand der Plangebietsfläche:

Das Planänderungsgebiet 1 wird maßgeblich von einem Kiefernwald mit einzelnen Birken geprägt, der sich auf den sandigen Böden ungehindert entwickeln konnte. Die Kiefern weisen ein mittleres Alter auf und haben Stammumfänge zwischen 15 cm bis 45 cm. Im Bestand kommt durch natürliche Sukzession jüngerer Gehölzaufwuchs zur Entwicklung. Der Bestockungsgrad innerhalb der Waldfläche ist unterschiedlich. Teilweise kommen größere lichte Bereiche vor, in denen sich aber aufgrund der günstigen Lichtverhältnisse Grasvegetationen mit einzelnen Gehölzaufwuchs und Brombeergebüschen entwickeln können. Teilweise konnten sich flächenhaft Pappelgehölze ausprägen, die in sich geschlossene Bestände gebildet haben.

Im Unterwuchs des Kiefernwaldes sowie in den Saumbereichen wurden neben jungem Kiefernaufwuchs Ebereschen, Eichen, Pappeln, Traubenkirschen und Sanddorn kartiert.

Das Kataster des Landes weist innerhalb der Waldfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Größe von 789 m² aus. Es handelt sich um eine Dünenvegetation, die sich in einem Lichtungsbereich des Kiefernwaldes auf einem stark geneigten Westhang ausgebildet hat. Es handelt sich um eine Feldbeifuß- Seggenflur, die jedoch massiv von Beständen des Landreitgrases verdrängt wird. Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes werden erforderlich.

Innerhalb der Waldfläche befindet sich weiterhin eine sich über ca. 250 m erstreckende Bunkeranlage. Einzelne Lüftungsschächte, die aus dem höhenmäßig bewegten Gelände ragen, lassen den Verlauf des Bunkers erkennen. Es handelt sich um einen ehemaligen Gefechtsstand der Volksmarine Peenemünde. Der Bunker ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bedeutsam und soll als Fledermausquartier entwickelt werden.

Im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes befindet sich eine Spiel- und Sportplatzfläche. Die Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang.



Das Planänderungsgebiet 1 schließt unmittelbar südöstlich an den Geh- und Radweg der Strandstraße an. Kennzeichnend sind Kiefernbestände und in der Strauchsicht heimische Gehölzarten. Es handelt sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.



Im nördlichen Teil des Planänderungsgebietes befindet sich eine Spiel- und Sportplatzfläche. Hier sind vorrangig siedlungstypische Vegetationen anzutreffen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind.

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Für das Planänderungsgebiet 1 wurde 2001/2002 der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Freizeitpark Kiefernhan“ aufgestellt. Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Abschluss gebracht, da sich aufgrund der gemeindlichen Entwicklung die städtebaulichen Zielsetzungen änderten. Dies betraf vornehmlich die Ausweisung von Ferienwohnungen und das Areal für Sport- und Freizeiteinrichtungen. Ferienwohnungen sollten nicht mehr zugelassen werden, da in den bereits entwickelten Sondergebieten der Bedarf an Ferienwohnungen abgedeckt ist. Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen an anderer Stelle im Ort und in den Nachbargemeinden für die Öffentlichkeit zur Verfügung. Zudem sind diese in der vormals angedachten Form durch die Gemeinde nicht finanziert und auf Dauer betreibbar.

Die Gemeinde möchte die Strandstraße als Zufahrt zum Strandvorplatz mit Promenade, zur Kurklinik, den zahlreichen Beherbergungseinrichtungen und Gastronomie weiter aufwerten und daher die Entwicklung des Planänderungsgebietes 1 den aktuellen gemeindlichen Bedürfnissen anpassen.

In der Gemeinde Trassenheide besteht nach wie vor eine rege Nachfrage nach Wohngrundstücken, Mietwohnungen sowie Räumlichkeiten für Büros, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störendem Gewerbe.

Um den Bedarf genauer zu ermitteln, hat die Gemeinde an die Einwohner und Gewerbeeinrichtungen einen Fragebogen ausgegeben. Bisher eingegangen sind 7 Anträge auf Erwerb eines Baugrundstückes für ein Eigenheim sowie 10 Anträge auf Mietwohnungen, davon 5 Anträge durch Mitarbeiter der Dünenwaldklinik.

Auf Grundlage dieser Bedarfsermittlung, einer aktuellen Bestandsaufnahme des Gebietes und unter Berücksichtigung der im nördlich angrenzenden Planänderungsgebiet 2 vorgesehenen Entwicklung möchte die Gemeinde eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz gemäß § 5 (2) 5 BauGB vornehmen.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine innerörtliche Konversionsfläche, die von drei Seiten durch bestehende Bebauungsstrukturen begrenzt ist und deren verkehrs- und medienseitige Erschließung über die Strandstraße gesichert ist.

Städtebauliche Zielsetzungen:

Parallel zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wird für das Planänderungsgebiet 1 der Bebauungsplan Nr. 16 für das "Wohngebiet Kiefernhan" an der Strandstraße aufgestellt.

Auf Grundlage eines aktuellen amtlichen Lage- und Höhenplanes wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten eine erste städtebauliche Konzeption erstellt.

Danach wird im südlichen Plangebietsteil in Angrenzung an die vorhandene Ortsbebauung die Bildung von insgesamt 8 Grundstücken für Einfamilienhäuser mit Flächen von jeweils rd. 600 m² vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 bezieht über den Geltungsbereich der Planänderung 1 hinaus die gemeindlichen Flurstücke 27/5 und 237/8 sowie das im Eigentum der Forst befindliche Flurstück 237/7 ein, um die verkehrliche Anbindung an die Straße „Am Walde“ und die Umwandlung von auf den Flurstücken 237/7 und 237/8 vorhandenen Waldflächen regeln zu können.

Mit Umwandlung der Waldflächen auf den Flurstücken 237/7 und 237/8 werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für 4 Einfamilienhäuser geschaffen. Die Grundstücke sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen und müssen daher nicht in das Planänderungsgebiet 1 einbezogen werden.

Entlang der Strandstraße soll eine einreihige Bebauung mit Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Angedacht sind Unterlagerungen für Büros, kleinteilige Verkauf- und Dienstleistungseinrichtungen und nicht störende Gewerbe. Die Obergeschosse sollen als Wohnraum genutzt werden.

Damit wird eine ganzjährige Belebung der Strandstraße bewirkt.

Die Umsetzung des Konzeptes und die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen werden im Bebauungsplan Nr. 16 durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohneinheiten je Wohngebäude, zur Mindestgröße der Grundstücke und zur Nutzung der Erdgeschosszonen sichergestellt.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen werden die Vorgaben der Forstbehörde (Stellungnahme vom 16.08.2016) berücksichtigt, wonach die Baugrenzen an der Strandstraße mindestens die Bauflucht zum Gebäudebestand des Planänderungsgebietes 2 aufnehmen müssen.

In das Wohngebiet integriert wird auf dem Flurstück 235/10 das von der Gemeinde geplante Bürgerhaus eingeordnet. Als Begegnungsstätte für die Bürger aus Trassenheide ist der Standort bestens geeignet, um das im Planänderungsgebiet 2 vorgesehene Konzept des Seniorenzentrums zu ergänzen.

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

Es ist ein fast durchgängiger Bewuchs mit vornehmlich Kiefern vorhanden. Der Bestand soll im Bereich der Parkanlage einer Pflege unterzogen und weitestgehend erhalten werden. Der Bestockungsgrad wird durch die Entnahme von im Zuge der Sukzession entstandenem Unterwuchs und Einzelbäumen, zum Teil auch aus nicht heimischer Gehölzarten, reduziert werden.

Insbesondere für die künftigen Bewohner der Planänderungsgebiete 1 und 2 sollen naturnah ausgerichtete kleinteilige Sport- und Spileinrichtungen und Flächen zum Verweilen eingerichtet werden.

Der Bereich der vorhandenen Bunkeranlage wird als Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung als Fledermausquartier ausgewiesen. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch einen Artenschutzbeauftragten wurde der vorhandene Besatz an Fledermäusen ermittelt und ein Konzept für die weitere Nutzungsoptimierung erstellt. Vorgesehen sind eine Beräumung des Bunkers und die Entfernung störender Installationen sowie der Rückbau nicht tragender Zwischenwände, um großräumige Bereiche, in denen Hangsteine angeordnet werden, herstellen zu können. Der nördliche Bunkerzugang ist zu verschließen und Einflugs-/Ausflugsöffnungen für Fledermäuse zu schaffen.

Der Bunker soll als Ersatzquartier für Fledermäuse dienen, die mit dem Abriss des Heizhauses im Planänderungsgebiet 2 ihr Winterquartier verloren haben. Die Anzahl der Ersatzquartiere wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung eines time lags eingeschätzt. Der Bunker kann nach den Maßnahmen zur Optimierung als Fledermausquartier noch von anderen Vorhaben beansprucht werden, aus denen sich artenschutzrechtliche Ersatzerfordernisse ergeben.

Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einem hohen Flächenanteil an öffentlicher Parkanlage stellt eine wesentliche städtebauliche Aufwertung des Standortes und eine harmonische Einfügung in das gewachsene Ortsgefüge sicher.

4.2 Planänderungsgebiet 2

Bebauungsplangebiet Nr. 17 für das "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße"

Lage:

Das Planänderungsgebiet 2 wird im Nordwesten durch die Strandstraße, im Nordosten durch die Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde der Usedomer Bäderbahn, im Süden durch Wohnbebauung und Kleingärten sowie im Südwesten durch das Planänderungsgebiet 1 „Kiefernheide“ begrenzt.

Es handelt sich im Wesentlichen um das ehemalige Betriebsgelände der mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co.KG.

Grundstücke:	Gemarkung	Trassenheide
	Flur	2
	Flurstücke	235/10, 235/12 - 235/23, 236/1 und 237/11 - 237/13

Fläche: ca. 3,1 ha

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Die Einschränkung bezieht sich auf Obergrenzen zulässiger Immissionen, die einen vertretbaren Übergang auf die sich anschließenden Wohnbauflächen gewährleisten sollen.
- Waldflächen gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Geplante Nutzungsarten in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum (ca. 2,1 ha)
- Wohnbauflächen gemäß § 1(1)1. BauNVO (ca. 1,0 ha)

Geplante Kapazitäten:

- Seniorenzentrum mit max. 150 Pflegeplätzen* mit Angeboten für alle Pflegegrade

***Gegenüber der Planungsanzeige wurden die Kapazitäten von 216 auf 150 Pflegeplätze reduziert.**

- betriebsbezogene Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen
- max. 25 Wohneinheiten, davon 5 Einheiten für den individuellen Wohnungsbau und 20 Wohneinheiten in dem zur Umnutzung vorgesehenen 4- geschossigen Gebäude

Die ausgewiesenen Wohneinheiten sollen vornehmlich den mit der Betreibung des Seniorenzentrums verbundenen betriebsbezogenen Wohnbedarf decken, aber auch für den öffentlichen Wohnungsmarkt geöffnet werden, z. B. für den Bedarf von Angestellten des Beherbergungsgewerbes.

Zustand der Plangebietsfläche:

Das Planänderungsgebiet 2 wird maßgeblich von dem Gebäudebestand und den Betriebsflächen der 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 Gewerbegebäude werden von Ritzengebäuden bewachsen und bieten aufgrund der humosen Substrate Wachstumsmöglichkeiten für das Landreitgras.

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

An der nordöstlichen Grenze des Planänderungsgebietes erstrecken sich in Richtung der Trasse der Usedomer Bäderbahn 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 Planänderungsgebietes reichen die Wege- und gepflegten Rasenflächen in die sich südlich anschließende Gartenanlage hinein.

Bei den sich westlich erstreckenden Flächen des Planänderungsgebietes (Flurstücke 237/11 - 237/13) handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. 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 Brombeerbusche und Brennnesselstauden kommen ungehindert zur Ausprägung. Gemäß dem Kataster des Landes M-V kommen im Planänderungsgebiet 2 keine gesetzlich geschützten Biotope vor und wurden auch nicht im Bestand vorgefunden.

Vereinzelt weist das Planänderungsgebiet 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.



Das Planänderungsgebiet wird von dem Gebäudebestand der ehemaligen mbt Maschinen- und Metallbau GmbH & Co. KG gekennzeichnet. Hier ein Blick auf den mehrgeschossigen Plattenbau. Die Grünflächen weisen infolge der Auflassung ruderale Vegetationen auf.



Zugangsbereich zu dem ehemaligen Betriebsgelände. Es überwiegen Gebäude und versiegelte Wege- und Lagerflächen.

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Das Planänderungsgebiet 2 umfasst im Wesentlichen das Firmengrundstück der ehemaligen produzierenden Metallbaufirma für Yacht- und Schiffszubehör - mbt Maschinen- und Metallbau GmbH und Co.KG.

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

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

Es konnten keine Interessenten für die Fortführung des Gewerbebetriebes oder eine dem vorhandenen Betriebsprofil entsprechende gewerbliche Nutzung gefunden werden. Die Alteigentümer haben daher das Firmengelände an einen Vorhabenträger verkauft, der eine sinnvolle Umnutzung ermöglichen möchte.

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

In den letzten zwei Jahren haben mehrere Investoren Ansiedlungskonzepte vorgestellt, die vornehmlich eine Entwicklung als Ferienhausgebiet oder als Wohngebiet mit mehrgeschossiger Bebauung vorsahen.

Aufgrund des Flächendargebotes wurden dabei Kapazitäten für Dauer- bzw. Ferienwohnungen aufgerufen, die bei Weitem den Bedarf der Gemeinde Trassenheide übersteigen und sich nicht in die kleinteilige Bebauungsstruktur des Ostseebades einfügen würden.

Hinsichtlich der Ausweisung von Ferienwohnungen hat die Gemeinde Trassenheide grundsätzlich festgelegt, dass keine neuen Gebiete ausgewiesen werden sollen. Mit den bereits vorhandenen Sondergebieten ist der Bedarf an Beherbergungskapazitäten für unterschiedlichste Bedürfnisse vom Campingplatz über Ferienzimmer, Ferienwohnungen, Pensionen bis zu Hotels abgedeckt. Ein weiterer Zuwachs an Ferienwohnungen wäre dem Anspruch an naturnahe Erholung abträglich und würde die gemeindliche Infrastruktur überlasten.

Städtebauliche Zielsetzungen:

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird für das Planänderungsgebiet 2 der Bebauungsplan Nr. 17 für das "Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße" aufgestellt.

Ende 2014 haben die neuen Grundstückseigentümer ein Ansiedlungskonzept mit dem Arbeitstitel „Behindertengerechtes Seniorenzentrum Trassenheide“ vorgelegt. In einer kurzen Projektbeschreibung (11-2014) wurden die grundsätzlichen Planvorstellungen dargelegt. Im Juli 2016 wurde die Beschreibung hinsichtlich des Betreiberkonzeptes für das Seniorenzentrum konkretisiert und die Kapazitäten von vormals 216 Plätzen auf maximal 150 Plätze reduziert.

Wesentliche Eckpunkte der Projektbeschreibung:

„Die Region Usedom ist vom demografischen Wandel, von der Schrumpfung der Bevölkerung besonders betroffen und diese Entwicklung wird sich in Zukunft noch verstärken. Alle in den letzten Jahren durchgeführten Studien belegen dieses Problem in ländlichen Regionen, vor allem in Mecklenburg Vorpommern.“

Die Hauptprobleme sind der Wegzug junger Menschen aus dieser ländlichen Region und die stetig abnehmende Geburtenrate. Die in Zukunft stark steigende Anzahl an Demenzkranken, für welche ein geeignetes und besonderes soziales Umfeld nötig ist, stellt ebenfalls ein großes Problem für die ländlichen Regionen wie Usedom dar.

Das behindertengerechte Seniorenzentrum wird dieser Entwicklung entgegenwirken, mit dessen Errichtung und dem geplanten medizinischen Gesundheitszentrum haben die jungen Menschen eine langfristige Perspektive. Es wird sichergestellt, dass die verbleibenden Älteren und Demenzkranken in ihrer angestammten Umgebung bleiben können und Menschen aus anderen Regionen hier ein geeignetes Umfeld zum Altern finden können.

Das behindertengerechte Seniorenzentrum wird sowohl durch den Bedarf aus dem Umfeld von Trassenheide, Trassenheide selbst und durch den Zuzug aus anderen Regionen ausgelastet werden, z.B. aus dem Großraum Berlin. Viele weggezogene Menschen wollen im Alter wieder zurück in ihre Heimat und suchen einen geeigneten Ort. Unsere durchgeführte Standortanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass der Bedarf vorhanden ist und in den nächsten Jahren stark zunehmen wird.“

„Leitgedanke des geplanten Seniorenzentrums ist ein ganzheitliches behindertengerechtes zukunftsorientiertes Alterswohnkonzept, mit den vielen technischen Raffinessen, die unser heutiges modernes Leben begleiten. Die hier lebenden Menschen sollen ihren Lebensabend selbstbestimmt genießen und auch immobilen Menschen soll dieser Wunsch durch technische Hilfen ermöglicht werden. Es ist geplant, das Seniorenzentrum mit einem System zur intelligenten Vernetzung moderner Haus- und Gebäudesystemtechnik auszustatten, so dass bedarfsgerecht z.B. Heizung, Beleuchtung, Jalousien, Belüftung, Entertainment und Sicherheitstechnik bedient werden können.“

Das geplante Seniorenzentrum wird mehrere Bereiche haben und die einzelnen Wohn- und Pflegebereiche werden fließend ineinander übergehen. In sich geschlossene Bereiche sollen möglichst vermieden werden, um eine offene Wohnform leben zu können.

Pflegebereiche, in denen in sich geschlossene Bereiche erforderlich sind, werden in den Gebäuden so angeordnet, dass sie sich in das offene Wohnkonzept einordnen. Zu diesen Bereichen werden das Hospiz und einige Pflegebereiche mit der Spezialisierung Demenz gehören.

Es wird neben den Bereichen für stationäre Pflege auch einen Wohnbereich geben. Hier sollen Menschen leben, die ihren Lebensabend genießen und sich dabei auf Ihr Lebensende vorbereiten wollen. In diesem Bereich können alle Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden, auch wenn eine stationäre Pflege erforderlich wird. Ein erneuter Umzug an einen anderen Ort, wie sonst üblich, ist dann nicht mehr notwendig, da alle Lebensbereiche im Seniorenzentrum unterstützt und angeboten werden. Die Partner und die Pflegebedürftigen können weiter zusammenwohnen und werden durch die in Anspruch genommene Pflege tatkräftig unterstützt, was die Lebensqualität für alle maßgeblich erhöht.

Darüber hinaus soll es im Bereich der Kurzzeitpflege möglich sein, Menschen vorübergehend zu betreuen, zu pflegen und die Angehörigen bei der Pflege zu unterstützen, um z. B. für die Angehörigen einen erholsamen Urlaub in Trassenheide zu ermöglichen oder um sich nach medizinischen Eingriffen zu erholen.

Die im Seniorenzentrum geplanten Gemeinschaftsbereiche werden so konzipiert, dass ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht wird. So ist geplant, im Erdgeschoss einen zentralen Ort für Begegnungen zu schaffen, der die Funktionsbereiche Wohnen und Pflege auf der einen und Gewerbebereiche auf der anderen Seite verbindet. Die offene Gestaltung im Erdgeschoss und Eingangsbereich soll den Besucher einladen, die Gebäude zu betreten und zu nutzen.

Die geplanten Gewerbeflächen sollen sich am Bedarf des Seniorenzentrums orientieren und gleichzeitig die medizinische Grundversorgung gewährleisten. Es ist geplant, eine Apotheke, ein Sanitätshaus, eine Physio- und Ergotherapie und für das Seniorenzentrum wichtige Arztpraxen vorzuhalten.

Im anschließenden offenen Bereich des Seniorenzentrums sollen unter anderem ein Filmvorführraum und Veranstaltungsräume für alle Besucher nutzbar sein. Die geplanten Versorgungseinrichtungen für das leibliche Wohl der Bewohner und Besucher sind ebenfalls im öffentlichen Bereich vorgesehen.

Im Außenbereich werden zwei großzügige Parkanlagen geplant, welche zum überwiegenden Teil öffentlich nutzbar sein sollen, wobei die Einschränkungen nur in Bereichen für demente Bewohner geplant sind, damit auch diese Menschen sich frei bewegen können.

Das behindertengerechte Seniorenzentrum Trassenheide soll Menschen zum Verweilen, Leben und Altwerden einladen.

Das Seniorenzentrum wird für 150 Plätze geplant und in folgende Bereiche gegliedert:

40 Plätze im Bereich altersgerechtes Wohnen
15 Plätze im Bereich Kurzzeitpflege
45 Plätze im Bereich Pflege Stufe I+II
20 Plätze im Bereich Pflege Stufe III
10 Plätze im Bereich Pflege Stufe I+II+III Spezialisierung Demenz
5 Plätze im Bereich Pflege Stufe III Härtefälle
15 Plätze im Hospiz“

„Im südlichen Bereich sind Flächen für eine Wohnnutzung vorgesehen und es sind bis zu 25 Wohneinheiten geplant.“

Für das Seniorenzentrum werden Mitarbeiter aus anderen Regionen zuziehen. Die geplanten Eigentumswohnungen und Häuser werden einen großen Teil dieses Zuzugs abdecken.

Das Projekt wird ganzjährig gesicherte Arbeitsplätze schaffen, was für die hier lebenden Menschen wichtig ist.“

„Verkehrstechnisch ist das Planungsgebiet voll erschlossen. Die UBB als öffentlicher Nahverkehr hält fast direkt vor der Tür und hat einen ganzjährigen regelmäßigen Fahrbetrieb. Für die motorisierten Nutzer und Besucher werden ausreichend Parkplätze auf dem Planungsgebiet vorgehalten, welche bei Bedarf auch erweitert werden können.“

Fazit:

Das behindertengerechte Seniorenzentrum Trassenheide wird die Siedlungsentwicklung durch eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Es wird durch dieses Projekt eigenes Wachstum generiert, welches zur Revitalisierung einer Industriebrache führt. Die Planung gliedert sich optimal in die Dorfstruktur ein und öffnet eine für die Gemeinde wichtige Verbindung vom südlichen Dorfkern zur Strandstraße. Trassenheide wird sich durch dieses Projekt weiterentwickeln und seine demographische Struktur nachhaltig festigen.“

Auf Grundlage des Ansiedlungskonzeptes werden die nördlichen Teilflächen als Sonstiges Sondergebiet Seniorenzentrum gemäß § 11 (2) BauNVO und die südlichen Teilflächen als Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

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

Gemeinde und Vorhabenträger legen besonderen Wert darauf, dass das Seniorenzentrum keine in sich geschlossene Einrichtung darstellt, sondern in die Gesamtplanung für die neue Quartierbebauung konzeptionell eingebunden wird.

Dies betrifft insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit, die gebietsübergreifende Nutzung der Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen, des Gemeindehauses und der Parkanlagen sowie das tägliche Miteinander im Gemeindeleben.

Die vorgesehenen Nutzungen harmonisieren mit den im Umfeld vorherrschenden Wohnnutzungen und der im Planänderungsgebiet 1 vorgesehenen Ausrichtung auf ein Allgemeines Wohngebiet.

Mit der im Planänderungsgebiet 1 geplanten Bürgerbegegnungsstätte und der Entwicklung einer Parkanlage werden sinnvolle Nutzungsverknüpfungen hergestellt, die dazu beitragen, dass sich die Planänderungsgebiete in die Ortsstruktur einfügen.

Insbesondere mit der Betreibung eines Seniorenheimes verbindet die Gemeinde die Erwartung, dass eine weitere ganzjährige Belebung des Ostseebades durch die Bewohner und Besucher bewirkt wird, Arbeitsplätze geschaffen werden, das einheimische Dienstleistungsgewerbe belebt wird und damit zusätzliche Steuereinnahmen für die Entwicklung des Ostseebades zur Verfügung stehen.

4.3 Kapazitäts- und Flächenbilanz

	Bilanz lt. wirks. FNP ha Kapaz.	Zuwachs lt. 5. Änd. FNP ha Kapaz.	Bilanz ha Kapaz.
Wohnbauentwicklungs- flächen *Bebauungsplangebiete Nr. 4 und Nr. 5 Planungen sind umgesetzt	9,74 ha 84 WE*		
Planänderungsgebiete 1 und 2	/	3,0 ha 58 WE	12,74 ha 142 WE
Sonstige Sondergebiete **Fremdenverkehr, Klinik, Reiterhof Planungen sind umgesetzt	39,47 ha **		
Planänderungsgebiet 2 Seniorenzentrum	/	2,1 ha 150 Plätze	2,1 ha 150 Plätze

4.4 Zeitrahmen für Planung und Realisierung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes von 10 - 2016 war zunächst geplant bis 2018 die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung durchzuführen und bis 2025 die Planungen zu realisieren.

Diese Zeitplanung ist nicht mehr umsetzbar, da die Entsorgung des Plangebietes derzeit nicht gesichert ist.

Die Entsorgung des in der Gemeinde Trassenheide anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz.

Da die Kläranlage voll ausgelastet bzw. überlastet ist, wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht.

Bis zur Umsetzung des Konzeptes hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ mit Stellungnahme vom 24.11.2016 daher den Anschluss der geplanten Bauvorhaben an die öffentliche Abwasseranlage abgelehnt.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert, um aktuelle Informationen zum Stand der Umsetzung der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz zu erhalten.

Auf dieser Grundlage wird der Zeitrahmen für die Planung und Realisierung der Vorhaben erneut mit den Betroffenen abgestimmt.

5.0 In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege unterstützt durch eine FFH- Vorprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen

- Umweltbericht

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

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 vorbereitende Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisungen in den Planänderungsgebieten 1 und 2 auf die einzelnen Schutzgüter zu untersuchen und zu bewerten sowie ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Planänderungen im Vergleich zu den im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten in begrenztem Maße zusätzliche Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter ergeben. Aufgrund der besonderen Befindlichkeiten der Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden und Wasser sind naturschutzrechtliche, artenschutzrechtliche und wasserschutzrechtliche Belange sowie Belange des Bodenschutzes in die Planungen einzustellen.

Im Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dargestellt, dass die Auswirkungen der geänderten Planinhalte 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.

Das Planänderungsgebiet 1 weist hauptsächlich Gehölzflächen mit Kiefernbeständen auf, die gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu definieren sind. Eine Waldumwandlung wird erforderlich und damit die forstrechtlichen Belange in die Planungen einzustellen.

Das Kataster des Landes M-V weist im Planänderungsgebiet 1 ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V in einer Flächengröße von 789 m² aus. Es handelt sich um den Biotoptyp Dünenrasen (Graudüne), der als FFH- Lebensraumtyp 2130 einen besonderen Schutzstatus hat. Eine zunehmende Beeinflussung des Biotops ist durch die flächenhafte Ausbreitung eines ruderalen Kriechrasens mit Beständen des Landreitgrases sowie von Gehölzinitialen, insbesondere Kiefern, zu verzeichnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes eingestellt und Pflegemaßnahmen festgelegt, die den geschützten Artenbestand sichern und entwickeln.

Bei dem Planänderungsgebiet 2 handelt es sich um einen ehemals gewerblich genutzten Standort. Der Vegetationsbestand befindet sich in zunehmender Auflassung und weist demzufolge Biotope mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Es handelt sich hierbei zumeist um ruderale Vegetationen mit eingestreuten Gehölzbeständen.

Einige Baumbestände der Planänderungsgebiete entsprechen den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Bäume weisen zum Teil bereits Schäden und eine geminderte Vitalität auf. Kronenausbrüche insbesondere im Kiefernbestand sowie ein hoher Totholzanteil zeugen davon. Im Sinne des Hochwasserschutzes sind zudem Bodenauffüllungen erforderlich, die eine Überdeckung der Wurzelbereiche gesetzlich geschützter Bäume bewirken. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind unvermeidbar. Die Ersatzpflanzungen sind im Geltungsbereich der Planänderung zu erbringen.

Bei den Gehölzbeständen im südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um Wald gemäß Landeswaldgesetz. Mit der Umnutzung der Waldfläche und der Ausweisung von Wohnbauflächen wird eine Waldumwandlung erforderlich.

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

- Einschätzung der artenschutzrechtlichen Befindlichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die potentiellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und ggf. Maßnahmen vorgeschlagen, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Im Planänderungsgebiet 1 befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage, die unter Berücksichtigung der artspezifischen Anforderungen erhalten und als Fledermausquartier entwickelt werden soll. Nach Aussagen eines Artenschutzbeauftragten wird der Bunker von der Fledermausart *Braunes Langohr* bereits als Winterquartier genutzt. Zur Optimierung des Bunkers als Fledermausquartier sind eine Beräumung sowie Entfernung von nicht tragenden Wänden zur Schaffung von großen Räumen, in denen Hohlsteine und Fledermausbretter angebracht werden, vorzunehmen.

Der nördliche Zugang zum Bunker ist nach der Umsetzung der Maßnahmen zu verschließen. Einflugsöffnungen für Fledermäuse sind zu belassen bzw. zu schaffen. Für die Umsetzung des Monitorings ist ein vandalismussicherer Eingang (Revisionsschacht/-eingang) herzustellen.

Der Bunker kann nach den Maßnahmen zur Optimierung als Fledermausquartier noch von anderen Vorhaben beansprucht werden, aus denen sich artenschutzrechtliche Ersatzerfordernisse ergeben. Für die Vorhaben im Planänderungsgebiet 1 selbst ergeben sich keine Erfordernisse zur Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse.

Der Abriss bzw. die Umnutzung des Gebäudebestandes im Planänderungsgebiet 2 erforderten eine Prüfung, ob Nist- und Brutplätze besonders und streng geschützter Tierarten betroffen sind und ob durch die Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Es konnten an mehreren Gebäuden Sommer- und Übergangsquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Im Keller eines ehemaligen Heizhauses wurde ein Winterquartier festgestellt, in dem mehrere überwinternde Individuen der Arten Braunes Langohr, Wasser- und Fransenfledermaus nachgewiesen werden konnten. Mit dem vorzeitigen Abriss des Heizhauses ist der Verlust von Winter- und Sommerquartieren verbunden. Im Zuge der Optimierung des Bunkers im Planänderungsgebiet 1 sollen hier Ersatzquartiere geschaffen werden, wobei bei der Anzahl der Ersatzquartiere abhängig von dem zeitlichen Verzug zwischen Verlust und des Angebotes von Quartieren zu berücksichtigen ist. Bei den dem Planänderungsgebiet 2 zuzuordnenden Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Tierpopulationen, speziell um FCS-Maßnahmen.

An den zum Abriss bzw. zur Sanierung vorgesehenen Gebäuden wurden Nist- und Brutplätze für Vögel festgestellt. Auch die Gehölzflächen fungieren für verschiedene Tierarten als Bruthabitate. Mit der Schaffung eines Artenschutzhauses und der Einordnung von Bruthilfen und Quartieren in den Neubauten sowie bauzeitlichen Regelungen kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Die Ergebnisse der für die Planänderungsgebiete 1 und 2 erstellten speziellen **artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP)** wurden in der FNP-Änderung dargestellt.

- FFH- Vorprüfung

Nördlich des Planänderungsgebietes 2 befindet sich das FFH- Gebiet „Dünengebiet bei 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 des Schutzgebietes zum Planänderungsgebiet 2 wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, in der die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgebiets- und Erhaltungsziele sowie maßgeblichen Bestandteile des FFH- Gebietes hinsichtlich ihrer Erheblichkeit untersucht wurden. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass die Vorhaben im Planänderungsgebiet 2 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebietsziele und maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes haben und somit keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

5.2 Altlasten und Bodenschutz unterstützt durch Baugrundgutachten

Die Flächen im Geltungsbereich sind durch militärische bzw. gewerbliche Vornutzung als Konversionsflächen eingestuft.

- **Baugrund**

Planänderungsgebiet 1

Für das ehemals militärisch, vornehmlich als Fuhrpark, genutzte Planänderungsgebiet 1 wurde im Jahr 2000, unter Berücksichtigung der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Folgenutzungen, eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Drei Sondierungen (1,3 und 8) waren durch einen erhöhten Gehalt an PAK-16 bzw. den MKW- Gehalt auffällig und die Notwendigkeit von Bodenaustausch wurde angezeigt.

Die drei Standorte wurden nachrichtlich in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.12. der PlanZV gekennzeichnet. Sie liegen außerhalb der Bauflächen im Bereich der als Grünflächen mit Parkanlage festgelegten Grundstücksflächen. In diesen Bereichen sind keine Eingriffe in den Baugrund vorgesehen.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.12.2016 sind zu der im Jahre 2000 durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung keine weiterführenden Untersuchungen notwendig. Dies gilt jedoch nur, wenn an den drei Standorten, an denen geringfügige Bodenbelastungen festgestellt wurden, weiterhin die Ausweisung als Parkanlage erfolgt.

Im Rahmen der Anlage der öffentlichen Parkanlage werden die alten Bunkeranlagen und Versiegelungen gesichert und einer dauerhaften Nutzung zu artenschutzrechtlichen Zwecken zugeführt.

„Die Arbeiten sind durch einen unabhängigen Sachverständigen für Altlasten zu begleiten. Sind im Bereich der o.g. drei Standorte Baumaßnahmen geplant, ist der Boden auf die relevanten Schadstoffe MKW und PAK zu untersuchen.

Die untere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.“

Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 06.04.2018 vorgebrachten fachspezifischen Hinweise sind im Rahmen einer fachgutachterlichen Baubegleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten während der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten zu gewährleisten.

Planänderungsgebiet 2

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 21.12.2015 zur Planungsanzeige für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes den Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen (A) zugestimmt:

„Im Planänderungsgebiet 2 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, ist bei der Sanierung der Gewerbebrachfläche ein unabhängiger Sachverständiger für Altlasten zu beteiligen.“

Der Vorhabenträger hat bereits in IV- 2015 durch die Firma Baugrund Stralsund ein Baugrundgutachten zur Beurteilung der Altlastensituation erstellen lassen. In der zusammenfassenden Beurteilung der Altlastensituation, des Sanierungsbedarfs einschl. Überschlägiger Kostenschätzung wird ausgeführt:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Metallbau GmbH Trassenheide (MBT) 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 (U 5**).

Einige 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 m² ausgegangen wird. Nach unserer Kenntnis marktüblicher Preise ergibt sich der Sanierungsaufwand gemäß Tabelle 2. (lt. Tabelle 2 für Bodenaustausch ca. 38 T€)

* polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

**B-Plangebiet Nr. 4 „Am Walde“ und Betriebsgelände MBT, Bestandsaufnahme und Gefährdungsabschätzung Baugrund Stralsund 1994“

Das Baugrundgutachten war im Anschluss an die Vorentwurfsbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 von 04-2018 (Planänderungsgebiet Nr. 2). Seitens des Landkreises Vorpommern- Greifswald, Sachgebiet Bodenschutz, wurde mit Stellungnahme vom 20.07.2018 dem Vorhaben ohne weitere Auflagen und Hinweise zugestimmt.

Zur Beachtung der Belange der Altlasten und des Bodenschutzes wurde in den verbindlichen Bauleitplänen folgende textliche Festsetzung getroffen:

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.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und der Landkreis Vorpommern - Greifswald werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

• **Munitionsbelastung**

Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 21.12.2015 zur Planungsanzeige für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem zusammenhängenden kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 4 befindet. Hier gilt die Kampfmittelbeseitigung als erforderlich.

„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.“

Der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V wurde im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung einbezogen und hat mit Stellungnahme vom 16.12.2016 mitgeteilt, dass „aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen.“

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Erhaltung 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Das konkrete Auskunftsersuchen ist durch den jeweiligen Vorhaben-/Erschließungsträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen.

5.3 Verkehr unterstützt durch eine Verkehrsuntersuchung für Planänderungsgebiet 2

Überörtlich

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt unmittelbar nördlich der regionalen Achse Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde) und ist über die Bundesstraße 111 und 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 Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) Rostock - Berlin in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

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

Über die Nebenstrecke von Zinnowitz bis Peenemünde ist ein Haltepunkt im Bereich der Strandstraße unmittelbar am Plangebiet vorhanden.

Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich im Schnitt im 60- Minutenrhythmus von 4.30 Uhr bis 22.00 Uhr, so dass ein guter Service und eine sehr gute 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 der natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut und vom Plangebiet über die Forststraße und die Strandstraße sehr gut erreichbar.

Örtlich

Die Erschließung des Plangebietes soll überwiegend über die Strandstraße erfolgen.

Für das Planänderungsgebiet 1 ist im südlichen Teil eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Strandstraße geplant, die an die Straße „Am Walde“ anschließt.

Die künftigen Eigentümer der Grundstücke im Planänderungsgebiet 1 werden vorrangig die Zu- und Abfahrt zur Strandstraße nutzen.

Der geringfügig zusätzlich zu erwartende Verkehr in der Straße „Am Walde“ wird vornehmlich durch die beiden auf dem Flurstück 237/8 geplanten Parzellen sowie durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Feuerwehr, Krankenwagen erzeugt.

Die unmittelbar an der Strandstraße geplanten Grundstücke sollen über eine rückwärtige Planstraße erschlossen werden, die mit Richtungsverkehr ausgebildet werden soll und eine gesonderte Abfahrt zur Strandstraße erhalten soll.

Aufgrund der angedachten Nutzungsintensität wurden für das Planänderungsgebiet 2 und den erweiterten Untersuchungsbereich der umliegenden Gebietsnutzungen anhand einer **Verkehrsuntersuchung** die Verkehrsverhältnisse analysiert.

Die Erschließung des Planänderungsgebietes 2 erfolgt vornehmlich über die vorhandene Zu- und Abfahrt an der Strandstraße.

Auf der Südseite des Planänderungsgebietes 2 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 volumnfänglich.

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 Vkz 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.

Die Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Kenntnis gegeben.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind jeweils innerhalb der beiden Planänderungsgebiete im erforderlichen Umfang einzuplanen.

Die konkreten Zulässigkeitsfestsetzungen für Stellplätze, Carports und Garagen werden in den verbindlichen Bauleitplänen getroffen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr

In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Trassenheide sind im Bereich der Standorte der vorhandenen bzw. noch geplanten Löschwasserbrunnen die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen Erschütterungen

Im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 05.12.2016 wurde die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der, durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen Erschütterungen gefordert.

Hierzu trifft die Gemeinde folgende Feststellungen:

- Das Planänderungsgebiet 2 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 Nachstunden 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 Planänderungsgebiet 2 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 Planänderungsgebiet 2 haben.

5.4 Immissionsschutz unterstützt durch Schalltechnische 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 Verkehrswägen, 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 Seniorencenter zugrunde gelegt.

Von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahmen zu den Planungsanzeichen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 17 die Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionen gefordert.

Der Forderung wurde gefolgt und durch das Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR Schalltechnische Gutachten für die Bebauungsplangebiete Nr. 16 und Nr. 17 erstellt.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchungen war die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche, hervorgerufen durch Straßen- und Schienenverkehr, sowie der Freizeitlärmimmissionen, die von dem im Bebauungsplangebiet Nr. 16 geplanten Multifunktionsspielfeld und eines Veranstaltungsortes für Volksfeste einwirken.

Die Schalltechnischen Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Planänderungsgebiet 1 (Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Wohngebiet Kiefernhan“ an der Strandstraße) - Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes entstehen durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel bis 62 dB(A) am Tag und bis 52 dB(A) in der Nacht. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten an den zur Strandstraße gelegenen Baugrenzen auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit teilweise um bis zu 7 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Werden zur Begrenzung des Abwägungsspielraumes die Grenzwerte der 16. BlmSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zugrunde gelegt, so werden diese Grenzwerte noch um bis zu 3 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand/-walles an der Strandstraße kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Das Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 16 sieht eine architektonische Gestaltung vor, die an den Ortskern anschließt und diesen in nördlicher Richtung erweitert.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Nr. 16 folgende Lärmschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt:

- Grundrissregelungen für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- Passiver Schallschutz (Festlegung Schalldämmmaße für Außenfassaden entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen)
- Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche
- Anforderungen an gewerbliche Nutzungen

- Freizeitlärm

Im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 16 von 06-2017 war im nördlichen Teil des Plangebietes die Ausweisung eines Multifunktionsspielfeldes vorgesehen.

Auf dieser Grundlage wurde in der Schalltechnischen Untersuchung der Vergleich zwischen den Beurteilungspegeln und den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie vorgenommen.

Bei uneingeschränkter Nutzung des Multifunktionsspielfeldes werden die Immissionsrichtwerte Tag von 55 bzw. 50 dB(A) teilweise um bis zu 18 dB(A) überschritten.

Aufgrund der geringen Abstände zu den benachbarten schützenswerten Nutzungen wären bei einem Multifunktionsspielfeld zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erhebliche Nutzungseinschränkungen und zusätzliche Abschirmmaßnahmen erforderlich.

Die Nutzungsbeschränkungen und die städtebaulichen Auswirkungen stimmen nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde überein, wonach ein Multifunktionsspielfeld errichtet werden soll, welches langfristig ohne Einschränkungen zur Verfügung steht.

Unter den gegebenen Umständen würden auch die Voraussetzungen für die Einwerbung von Fördermitteln entfallen.

Die Gemeinde wird daher geeignete Alternativstandorte für die Anlage eines Multifunktionsspielfeldes untersuchen.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Multifunktionsspielfeld wird daher aus der Planung genommen.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz am bestehenden Standort wird beibehalten.

Eine entsprechende Beschlussfassung erfolgte in der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 18.09.2019.

Für den Veranstaltungsplatz wurden die Geräuschimmissionen bei einem Volksfestbetrieb ohne Einschränkungen im kritischsten Beurteilungszeitraum Tag sonntags in der Zeit zwischen 13 und 15 Uhr ermittelt.

Der Immissionsrichtwert Tag für seltene Störereignisse von 65 dB(A) wird im Bereich der geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes von 70 dB(A) bzw. 65 dB(A) werktags um bis zu 4 dB(A) und sonntags um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Im Bebauungsplan Nr. 16 werden daher Lärmschutzmaßnahmen für einen eingeschränkten Volksfestbetrieb festgesetzt.

Für das Gemeindehaus ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung nach TA-Lärm der Nachweis zu erbringen, dass bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Gemeindehauses keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft entstehen. Zu berücksichtigen sind auch der An- und Abfahrtverkehr sowie die im Außenbereich sich aufhaltenden Personen.

Planänderungsgebiet 2

(Bebauungsplangebiet Nr. 17 für das „Seniorenzentrum Trassenheide an der Strandstraße“)

- 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 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. BlmSchV 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 dB(A) 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 Plangebiet 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 im Bebauungsplan Nr. 17 folgende Lärmschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt:

- eine im Wesentlichen geschlossene und schalltechnisch günstige Stellung der Baukörper (lärmrobuste städtebauliche Struktur) im Bereich der Strandstraße,
 - Grundrissregelung (Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite) und
 - Passiver Schallschutz (Festlegung Schalldämmmaße für Außenfassaden entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen)
 - Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche
- **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 Geräuschimmissionen entstehen.

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

Die konkreten Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen sind den Entwürfen der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 17 zu entnehmen.

Die Schalltechnischen Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17 werden im Rahmen der Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben.

5.5 Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Entsprechend der vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17 abgegebenen Stellungnahme vom 13.06.2016 sind folgende Betroffenheiten gegeben:

„Der Bereich 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 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 Gefährdungspotenzials 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 den geforderten Schutzmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen des vorbeugenden baulichen Hochwasserschutzes, durch die der Erhöhung des Schadenspotenzials (Menschenleben, Sachwerte) entgegengewirkt wird.“

Der Geltungsbereich der 5. Änderung weist entsprechend der Lage- und Höhenpläne ein Höhenniveau zwischen 1 m und 3 m über NHN auf.

Zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials werden in den Bebauungsplänen Nr. 16 und Nr. 17 die geforderten Schutzmaßnahmen, wie Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste), Geländeerhöhungen, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung verbindlich festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von 10-2016 wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

5.6 Waldflächen und Waldabstandsflächen

Waldflächen

Planänderungsgebiet 1

Das Forstamt Neu Pudagla hat in der Abstimmung am 21.01.2016 mitgeteilt, dass der zum vormaligen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 erteilte Waldumwandlungsbescheid vom 03.02.2005/Änderungsbescheid vom 07.06.2006 bereits über 10 Jahre zurückliegt.

Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde vom 16.08.2016 wird für den Waldumwandlungsbescheid eine Verlängerung beantragt.

Zwischenzeitlich wurden entsprechend Vorschlag der Forstbehörde die Flurstücke 237/7 und 237/8 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 einbezogen und dort dem Allgemeinen Wohngebiet 1 zugeordnet.

Für den Bebauungsplan Nr. 16 liegt im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen eine Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 02.11.2017 vor. Diese beinhaltet die Inaussichtstellung der Waldumwandlung für die betroffenen Grundstücke.

Planänderungsgebiet 2

Bei den Gehölzbeständen im südwestlichen Teil des Plangebietes, Flurstück 237/11 - 237/13 mit einer Fläche von 3.930 m², handelt es sich um Wald gemäß Landeswaldgesetz. Durch die zuständige Forstbehörde wurde mit Stellungnahme vom 28.08.2018 eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Waldumwandlung zu tragen hat.

Die Inaussichtstellungen für die Waldumwandlungen werden zu den Verfahrensakten genommen.

Die konkreten Anträge auf Waldumwandlung mit begründetem Nachweis des öffentlichen Interesses werden jeweils nach Abschluss der verbindlichen Bauleitpläne gestellt.

Waldabstandsflächen

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten.

Aufgrund der Bestandssituation und zur Sicherung der Bebauung auf den zur Entwicklung vorgesehenen Flächen müssen daher rechtssichere Regelungen getroffen werden.

Planänderungsgebiet 1

Nordwestlich der Strandstraße grenzt ein Waldgebiet an.

Die städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 16 sieht eine einreihige Bebauung entlang der Strandstraße vor.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen werden die Vorgaben der Forstbehörde (Stellungnahme vom 16.08.2016) berücksichtigt, wonach die Baugrenzen an der Strandstraße mindestens die Bauflucht zum Gebäudebestand des Planänderungsgebietes 2 aufnehmen müssen.

Der geringste Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der nordwestlichen Straßenkante der Strandstraße (Waldseite) beträgt dann rund 16 m.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt eine Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 02.11.2017 vor. Diese beinhaltet u.a. die Befürwortung der Unterschreitung der Waldabstände zu den Flurstücken 241-243 westlich der Strandstraße unter Beachtung der o.g. Bauflucht.

Planänderungsgebiet 2

Zunächst ist eine Genehmigung der Waldumwandlung für die Flächen im Planänderungsgebiet 1 erforderlich, um die angrenzend (30 m - Bereich) im Planänderungsgebiet 2 geplante Bebauung umsetzen zu können.

Da die Waldumwandlungen in Aussicht gestellt wurden, liegen nach erfolgter Umwandlung alle Bauflächen des Planänderungsgebietes 2 außerhalb des 30m - Waldabstandes.

5.7 Denkmalschutz

Zur Ermittlung der betroffenen Belange des Denkmalschutzes wurde eine vorgezogene Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V durchgeführt.

Mit den Schreiben vom 10.06.2016 hat das Landesamt für beide Planänderungsgebiete folgende inhaltlich identische Stellungnahmen abgegeben:

Bau- und Kunstdenkmale

„Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.“

denkmalrechtliche Prüfung des Unterwerks Trassenheide

Am 23.09.2016 fand mit Gemeinde und unterer Denkmalschutzbehörde eine Besichtigung des Planänderungsgebietes 2 statt, um den Denkmalwert des Unterwerks Trassenheide (ehemaligen Bahnhofgebäudes, zuletzt als Heizhaus genutzt) zu überprüfen.

Zwischenzeitlich ist die denkmalrechtliche Prüfung des Unterwerks Trassenheide abgeschlossen. Mit Stellungnahme vom 22.02.2018 hat die untere Denkmalschutzbehörde hierzu erklärt, „dass es sich um ein Baudenkmal handelt. Das Gebäude unterliegt damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V).

Mit Schreiben vom 10.10.2017 ist das Verfahren zur Anhörung der Gemeinde und des Eigentümers eingeleitet worden. Im Rahmen der Anhörung gab es keine Einwendungen.

Der Eigentümer hat jedoch mit Schreiben vom 10.11.2017 mitgeteilt, dass bereits im Zusammenhang mit dem Sturm „Xavier“ am 05.10.2017 umfangreiche Zerstörungen und Schäden auf dem Grundstück Strandstraße 8 in Trassenheide festgestellt werden mussten.

Auch für das Gebäude Unterwerk Trassenheide, für welches die Unterschutzstellung eingeleitet worden war, wurde eine Einsturzgefährdung festgestellt. Am 09.10.2017 erfolgte aufgrund einer akuten Gefährdung der Abbruch auch dieses Gebäudes. Die Gemeinde wurde am 09.10.2017 durch eine Abbruchanzeige des Eigentümers in Kenntnis gesetzt.

Das Gebäude ist nicht mehr existent. Damit fehlen die Eintragungsvoraussetzungen. Das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste wird eingestellt.“

Bodendenkmale

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1(3) u. 4(2) Nr. 6 DSchG M-V.“

Die Belange des Denkmalschutzes werden in die Umweltprüfung eingestellt und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut einbezogen.

5.8 Medienerschließung

Die Planänderungsgebiete 1 und 2 liegen an der medienseitig erschlossenen Strandstraße.

Bei den Trägern der Ver- und Entsorgung wurde eine vorgezogene Abfrage zu den Leitungsbeständen und den Anschlussmöglichkeiten und die Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB zum Vorentwurf durchgeführt.

Folgende Informationen liegen bereits vor:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**

(Auszug Stellungnahme vom 24.11.2016)

„Die Entsorgung des in der Gemeinde Trassenheide anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz. Dazu wurden Abwasseranlagen mit den dazugehörigen Abwasserpumpwerken und Kläranlage errichtet. Da die vorhandene Kläranlage in Zinnowitz für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt ist, muss diese erweitert werden. Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht. Das Konzept wurde beschlossen, jedoch ist die Bereitstellung der finanziellen Mittel nicht abschließend geklärt.

Daher müssen wir leider mitteilen, dass der Anschluss der geplanten Bauvorhaben an die öffentliche Abwasseranlage bis zur Umsetzung des Konzepts abgelehnt werden muss.

Des Weiteren muss geprüft werden, ob die zur Überleitung in die Kläranlage Zinnowitz errichteten Abwasserpumpwerke für die Aufnahme der „Mehrmengen“, insbesondere in den Spitzenzeiten ausgelegt sind. Ggf. könnten hier Kosten für die Änderung der Anlagen gegenüber des „Verursachers“ geltend gemacht werden.

Eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet sich direkt vor dem Geltungsbereich. Ein Anschluss wäre daher möglich. Jedoch können genaue Aussagen erst getroffen werden, wenn der tatsächliche Trinkwasserbedarf beim Zweckverband eingereicht worden ist.“

Im September 2016 wurde dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ eine Berechnung des Abwasseranfalls für die Bebauungsplangebiete Nr. 16 und Nr. 17 übergeben.

Die Thematik der Überlastung der Kläranlage Zinnowitz ist in der Gemeinde Trassenheide bekannt.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Bebauungsplanverfahren Nr. 16 und Nr. 17 werden jedoch weitergeführt. Der Gemeinde Trassenheide ist dabei bewusst, dass die Planverfahren erst mit Bestätigung der Erschließungssicherheit durch den Zweckverband abgeschlossen werden können.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert, um aktuelle Informationen zum Stand der Umsetzung der Errichtung der Kläranlage Zinnowitz zu erhalten.

- Schutz des Trinkwassers

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen. Angesichts der geringen Grundwasserflurabstände und der vorhandenen sandigen Bodenstrukturen ist im Planänderungsgebiet kein ausreichender Grundwasserschutz gegeben. Daher erfolgt im Rahmen der verbindlichen Planungen anhand der vorliegenden Baugrundgutachten und Berechnungen für die Versickerungsfähigkeit eine eingehende Auseinandersetzung mit den Belangen des Trinkwasserschutzes, insbesondere zu Festlegungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Löschwasserversorgung

An den Brandschutz werden insbesondere mit den Nutzungen als Wohngebiete und als Seniorenheim besondere Anforderungen gestellt. Durch die Gemeinde und den Vorhabenträger werden in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Trassenheide und den zuständigen Behörden alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes in die Planung eingestellt. Dazu zählen die baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutzvorkehrungen.

Elektroenergieversorgung

- **E.DIS AG**

(Stellungnahmen vom 09.06.2016 und vom 16.11.2016)

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

Wir weisen Sie darauf hin, dass sich im angezeigten räumlichen Geltungsbereich/Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den Planungen, um mögliche Trassenmitbenutzungen und Umverlegungen sowie technische Lösungen prüfen zu können.“

„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.“

Die Hinweise der E.DIS AG sind in die Erschließungsplanung einzustellen. Die E.DIS AG ist auch in die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 16 und 17 einbezogen. Konkrete Hinweise zu Leitungsbeständen und zur Ausweisung von Vorhalteflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen und in den Begründungen beachtet.

Gasversorgung

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**
i. A. ONTRAS VNG Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH
(Stellungnahmen vom 09.06.2016 und vom 07.12.2016)

„Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o.a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Auszug Stellungnahme vom 25.11.2016)

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Anschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

Der Leitungsbestand ist in den Planzeichnungen (Teil A) der Bebauungspläne Nr. 16 und 17 dargestellt.

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahmen vom 01.06. 2016, 02.06.2016 und 25.11.2016)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.

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

Aus den den Stellungnahmen beigefügten Plänen ist ersichtlich, dass sich entlang der Strandstraße sowie innerhalb beider Planänderungsgebiete Leitungsbestand befindet, der in den Erschließungskonzeptionen zu beachten ist.

6.0 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Die Entwicklung der Flächen dient der Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine planerische Anpassung vorgenommen, die den Zielvorstellungen der städtebaulichen Gemeindeentwicklung und den Bedürfnissen der Bürger entspricht sowie eine zügige Umsetzung der Planung erwarten lässt.

Es erfolgt eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland für Bürger, die eine Ansiedlung an einem zentrennahen Standort bevorzugen. Es wird dem gestiegenen Bedarf an Sonderwohnformen für altersgerechtes Wohnen und an Pflegeplätzen in einer Senioreneinrichtung entsprochen.

Die Grundstücke können zeitnah bereitgestellt werden, da sich konkrete Vorhabenträger anbieten.

Für die gemeindliche Entwicklung werden darüber hinaus positive Impulse erwartet für die

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Dienstleistungseinrichtungen, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe;
- Vervollkommnung der gemeindlichen Infrastruktur und Bindung der Menschen an die Gemeinde;
- Stärkung der Gemeinschaft, des Miteinander und der Identität mit dem Wohnort und
- Bewahrung von Natur und Landschaft durch Bautätigkeit, die eine Nutzung von innerörtlichen Standortreserven in den Vordergrund stellt.

Gegenüber den bisher festgesetzten gewerblichen und gemischten Nutzungen wird mit den nunmehr vorrangig geplanten Wohn- und Sonderwohnnutzungen für die in den angrenzenden Gebieten ansässigen Bürger dem Bedürfnis nach Wohnruhe besser entsprochen und Nachbarschaftskonflikten entgegengewirkt.

Die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen zur Erstellung der Flächennutzungsplanänderung (anteilig für Planänderungsgebiet 2) und des Bebauungsplanes Nr. 17 einschl. Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, FFH- Vorprüfung, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Baugrundgutachten, Schalltechnisches Gutachten und Verkehrsgutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen zur Erstellung der Flächennutzungsplanänderung (anteilig für Planänderungsgebiet 1) und des Bebauungsplanes Nr. 16 werden von der Gemeinde verauslagt und auf die Grundstückserwerbskosten umgelegt.

7.0 Nachrichtliche Übernahmen

Im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung zum Vorentwurf von 10-2016 sind bisher folgende beachtliche Hinweise eingegangen:

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Auszug Stellungnahme vom 01.12.2016)

Das Plangebiet „befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.“

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BbergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

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

Die Bergbauberechtigung hat keine Auswirkungen auf die Vorhaben im Planänderungsgebiet.

Landesbehörden

- **Polizeiinspektion Anklam**

(Auszug Stellungnahme vom 10.11.2016)

Zur Planung bestehen keine Einwände.

„Hinweisen möchte ich darauf, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.“

Notwendige Verkehrsbeschilderungen sind rechtzeitig und in geeigneter Form mit den zuständigen Behörden abzustimmen.“

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**

Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund

(Stellungnahme vom 02.12.2016)

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.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungenahmen vom 21.12.2015 und vom 05.12.2016)

• Sachgebiet Hoch- und Tiefbau

„Im Vorhabengebiet des Flächennutzungsplanes verlaufen auf der Strandstraße 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.“

• Sachgebiet Verkehrsstelle

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. 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.
- 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.“

• Sachgebiet Wasserwirtschaft

„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. (H)
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 § 62 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden. (H)

Das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe ist nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umganges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten. Anzeigepflichtig ist die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 mit einem Volumen über 100 Liter sowie wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 mit einem Volumen über 750 Liter. (A)

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachhaltige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. (A)

Da nach den Planungsunterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide die Grundwasserflurabstände im Plangebiet teilweise geringer als 2 m sind, stellt sich die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück als problematisch dar. Der unteren Wasserbehörde ist Planung der Beseitigung des Niederschlagswassers rechtzeitig vorzustellen. (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)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen. (A)

Die Aussagen zur Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne auf Basis von Baugrunduntersuchungen und Berechnungen der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes konkretisiert.

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer, befestigten Flächen und Verkehrsflächen ist vollständig auf den Grundstücksflächen 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.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- Usedomer Bäderbahn (UBB)**

(Auszug Stellungnahme vom 15.11.2016)

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.“

Der Vorhabenträger des Planänderungsgebietes 2 hat zwischenzeitlich bereits mit der Usedomer Bäderbahn Abstimmungen hinsichtlich der künftigen Gestaltung der Einfriedung des Planänderungsgebietes 2 zum Bahngrundstück sowie zu den beachtlichen Abstandflächen durchgeführt.

- Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 20.12.2016)

„Im vorgestellten Plangebiet gibt es keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen. Das Plangebiet befindet sich jedoch teilweise im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Strummin und teilweise im Einzugsgebiet des SW Mölschow.“

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde mit Sitz in Anklam 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.

Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke des Niederschlagseinzugsgebietes. Grundwasserstände werden nicht durch den Schöpfwerksbetrieb reguliert.

Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes umgelegt.

Die Bestimmungen im WHG und Landeswassergesetz M-V in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. 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.“

Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand sind die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“ durch das Vorhaben nicht berührt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevorstand Trassenheide in der Planung fortgeschrieben.

Ostseebad Trassenheide im Februar 2020

Der Bürgermeister