

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	30.639 m ²
<p><u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Trassenheide die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum gemäß § 11 (2) BauNVO sowie eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO schaffen. Mit der Umsetzung der Planungen werden Pflegeangebote für die Gemeinde bereitgestellt sowie Wohnraum für besondere Bevölkerungsgruppen und Einrichtungen zur Vervollkommnung der Infrastruktur geschaffen. Zudem wird eine innerörtliche Konversionsfläche umgenutzt und damit ein jahrelanger städtebaulicher Missstand beseitigt.</p> <p>Es ist ein Seniorenzentrum mit einer Kapazität von 150 Seniorenheimplätzen mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen sowie einer angeschlossenen Wohnbebauung mit maximal 25 Wohneinheiten vorgesehen. Davon sind 5 Wohneinheiten für den individuellen Wohnungsbau und 20 Wohneinheiten in dem zur Umnutzung vorgesehenen mehrgeschossigen Gebäude geplant. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll mittelfristig der gemeindliche Bedarf an Wohnraum gedeckt und dem demographischen Wandel angepasste Sonderwohnformen des altersgerechten Wohnens geschaffen werden.</p> <p>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RROP VP und FNP: Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Das Flurstück 237/9 ist als Waldfläche festgelegt. Damit befinden sich die aktuellen Planungsabsichten nicht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Im Rahmen der Bearbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 17 berücksichtigt.</p>		

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Naturpark Insel Usedom
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Bäume im Waldbestand.
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V	
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet „Dünengebiet bei Trassenheide“ (DE 1849-301). Eine FFH-Vorprüfung wird erforderlich.

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
<p>Gemäß dem RREP VP ist die Wohnbauentwicklung der Gemeinde am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Die sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen sind vollständig ausgeschöpft. Es wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan geprüft, ob noch ungenutzte Bebauungspotentiale im Gemeindegebiet existieren. Im Gemeindegebiet sind ein Rückgang bzw. eine Stagnation der Einwohnerzahlen ab 2005 u.a. aufgrund der fehlenden Wohnbauentwicklungsflächen zu verzeichnen.</p> <p>Infolge der demographischen Entwicklung besteht auch im Gemeindegebiet Trassenheide ein zunehmender Bedarf an Sonderwohnformen des altersgerechten Wohnens. Die Nachbargemeinden Mölschow und Peenemünde verfügen über keine Seniorenheime bzw. altersgerechte Wohnanlagen. Bei der Gemeinde gehen zunehmend Anfragen von Einwohnern ein, die aus Alters- oder gesundheitlichen Gründen betreuten bzw. barrierefreien Wohnraum benötigen.</p> <p>Das Plangebiet hat einen direkten Anschluss zum Ortszentrum und schließt an einen verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich an. Es befindet sich in einer Ortslage und zeichnet sich durch eine reizvolle naturnahe Umgebung (Küstenwald) sowie durch die Nähe zur Ostsee mit Promenade, Kurplatz und einladenden Plätzen zum Verweilen aus.</p> <p>Die Lage des Plangebietes an der Strandstraße bzw. südwestlich der Bahntrasse der UBB erfordert, verkehrsrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Belange in die Planungen einzustellen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen die bauplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Seniorenzentrum und eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, die durch gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgeprägt ist und einer Nachnutzung, die dem gemeindlichen Interesse und Erfordernis entspricht, zugeführt werden soll.</p> <p>Die Planung sieht eine Nutzungsdurchmischung aus Seniorenzentrum, verschiedenartigen Wohnangeboten sowie Dienstleistungen vor. Es werden für den Bedarf der Bewohner Einrichtungen des medizinischen Bereichs, wie Ärzte, Physiotherapie, Sanitätshaus und Apotheke etabliert. Hinzu kommen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 16.</p> <p>Mit den Ansiedlungskonzepten kann zeitnah und bedarfsgerecht den Nachfragen nach Seniorenheimplätzen, individuellem Wohnraum und Mietwohnungen entsprochen werden. Die geplanten Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stellen eine bedarfsgerechte Ergänzung zu den bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen dar.</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes zur Bahntrasse der UBB und zur Strandstraße wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Zu betrachten sind sowohl die Immissionen für die geplanten Wohnbauflächen und das Sondergebiet durch den Bahn- und Verkehrslärm als auch die Immissionen des Plangebietes auf die umliegenden Bebauungen.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen werden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose auch für das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 16 geprüft.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes, für das Schutzgut Mensch relevante Einflussbereiche (z.B. immissionsschutzrechtlich relevante Anlagen im Nahbereich zum Plangebiet)</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandssituation, Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und der Schallimmissionsprognose</p>
Tiere				
<p>Die Recherche zu den LINFOS- Daten brachte für das Plangebiet keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach BNatSchG.</p> <p>Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. In Anbetracht der vorgefundenen Habitatausstattung kann von einem Vorkommen von ubiquitären und damit häufig anzutreffenden Tierarten nahe dem Siedlungsbereich ausgegangen werden, die eine breite Toleranz gegenüber Störwirkungen aufzeigen.</p> <p>Der Schwerpunkt der Bestandsaufnahmen lag bei den gebäudebesiedelnden Tierarten, die in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand mögliche Habitate haben könnten. Auch die Gehölz- und Waldflächen sind als Nist- und Nahrungshabitate für besonders und streng geschützte Tierarten geeignet.</p> <p>Im Keller des ehemaligen Heizhauses wurde ein Winterquartier von <u>Fledermäusen</u> festgestellt.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach §10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Eine Einschätzung potentiell möglicher Vorkommen geschützter Arten erfolgt in Abschätzung der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen. Ergänzend hierzu wurden zu den potentiell möglichen Arten konkrete Bestandsaufnahmen durch einen Artenschutzbeauftragten vorgenommen.</p> <p>Der Schwerpunkt der Untersuchungen lag auf den gebäudebesiedelnden Tierarten, da mit dem Abbruch der Gebäude ein Verlust von Nist- und Brutplätzen sowie Quartieren von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind Maßnahmen, wie bauzeitliche Regelungen, festzulegen. Der Abbruch der Gebäude sowie die Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der geschützten Tierarten durchzuführen.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>Auch Nistplätze von Vögeln wurden hier vorgefunden. Sommer- und Übergangsquartiere von Fledermäusen konnten an mehreren Gebäuden des Plangebietes nachgewiesen werden. Es handelt sich teils um frostresistente Arten, so dass eine Nutzung als Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden kann. In den Gehölzbeständen wurden keine Höhlungen gesichtet, die für Fledermausquartiere geeignet sind. Das Plangebiet wird von mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt.</p> <p>In den Gebäuderuinen wurden Rauchschnalben- und Nischenbrüternester (Zaunkönig, Hausrotschnalben, Haussperling) vorgefunden. An Dachüberständen der Werkshallen haben Mehlschnalben Nester errichtet. Auf Trägern und in Nischen wurden Ringeltaubennester gesichtet. Im Freige-lände konnte in der Krone einer Birke ein Freibrü-ternest festgestellt werden. Die Gehölzflächen und die aufgelassenen Gebäudebestände sind potentielle Nist- und Bruthabitate für Vögel. Die ruderalen Vegetationen und Gehölzbestände sind zudem als Nahrungshabitate geeignet. Zufällige Sichtung- en verschiedener Vogelarten zeugen davon. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hierbei vorrangig um Vogelarten handelt, die für den Siedlungsbereich typisch und wenig stör anfällig sind.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Das Heizhaus wurde zwischenzeitlich bereits abge- tragen.</p> <p>Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen betreffen die Optimierung und artspezifische Ausstattung eines im Bebauungsplangebiet Nr. 16 befindenden Bunkers als Ersatzquartier für Fledermäuse sowie die Errich- tung weiterer Quartiermöglichkeiten im Zuge des Neubaus der Gebäude. Weiterhin sind im Plangebiet ein Artenschutzhaus für Sperlinge, Rauch- und Mehlschnalben sowie an Bäumen Nischenbrüterkästen sowie eine Zaunkönigkugel zu montieren.</p> <p>Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbe- reich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potentieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- arten durch Bewertung der im Plangebiet vorhande- nen Habitatstrukturen</p>
Pflanzen				
<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein von ehemals gewerblichen und industriellen Nutzungen gekennzeichnetes Areal. Der Hauptteil der Flächen des Plangebietes wird von Gebäuden und versiegelten Lager- und Zufahrtsflächen einge- nommen. Im Zuge der Stilllegung haben sich</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung ist ein Verlust von ru- deralen Vegetationen sowie Wald- und</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>ruderales Pflanzenbestände entwickeln können, die aus naturschutzfachlicher Sicht von größerer Bedeutung sind.</p> <p>Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Heckenstrukturen unterschiedlichen Arteninventars, die den Bewuchs entlang der Bahntrasse darstellen und teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen. Auch Einzelbäume bilden eine natürliche Grenze des Plangebietes.</p> <p>Die Gehölzbestände des Flurstücks 237/9 entsprechen den Kriterien eines Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes. Für die Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Dieses betrifft auch die Waldflächen mit Kiefernbeständen auf den angrenzenden Flurstücken 237/8 und 237/7 außerhalb des Plangeltungsbereiches.</p> <p>Die Vermessungen weisen innerhalb der Plangebietsgrenze gesetzlich geschützte Einzelbäume aus. Es handelt sich um Einzelbaumbestände mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, die sich außerhalb von Waldflächen befinden. Teilweise handelt es sich um sehr markanten Einzelbaumbestand, der in die Gestaltung der Freianlagen eingebunden werden sollte.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Siedlungsbiotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Der Biotopverlust und die mit der Bebauung einhergehenden Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Gegengerechnet werden können die bereits bestehenden Versiegelungen. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbaumbeständen nicht vermeidbar. Es sind Ersatzpflanzungen nachzuweisen, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ermitteln sind.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umsetzbar ist, da aufgrund der Grundstückszuschnitte die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden können. Da das Kompensationserfordernis im Plangeltungsbereich nicht vollständig umgesetzt werden kann, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es wird die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökoto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erwogen.</p> <p>In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
<p>In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig grundwasserbestimmte Sande. Der südliche Bereich des Plangebietes wird von sandunterlagerten Niedermoorstandorten gestreift. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine sehr hohe Schutzwürdigkeit und funktionale Bedeutung.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, die durch eine ehemalige gewerbliche und industrielle Nutzung vorgeprägt ist. Es überwiegen vollständige Versiegelungen, die einen totalen funktionalen Verlust von Böden bedingen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde im Jahr 2015 ein Baugrundgutachten zur Beurteilung der Altlastensituation erstellt. Es wurden im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes in den Bodenauffüllungen und teils im Grundwasser erhöhte Gehalte an Schwermetallen und/ oder PAK vorgefunden. Die Höhe der Schadstoffbelastung entspricht jedoch nicht den gesetzlichen Vorgaben, die einen generellen Sanierungsbedarf erfordern. Eine Ausnahme bilden Kinderspielplätze. Hier werden ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung/ Verwertung der Böden erforderlich.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb einer mit Kampfmitteln belasteten Fläche.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Infolge der geplanten Bebauungen sind funktionale Verluste und Beeinträchtigungen von Böden zu erwarten. Mit der Inanspruchnahme von Böden sind Versiegelungen, Strukturveränderungen durch Bodenverdichtungen, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes sowie Schadstoff- und Nährstoffeinträge verbunden. Bei der Bewertung der Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind die bereits bestehenden funktionalen Verluste von Böden infolge der großflächigen Versiegelungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ergebnisse der Baugrund- bzw. Altlastenuntersuchungen werden im Rahmen der Umweltprüfung erörtert und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden hinsichtlich ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen geführt.</p> <p>Da im Gemeindegebiet Trassenheide mit Kampfmittelbelastungen zu rechnen ist, sind teilweise Vorsondierungen bzw. Belehrungen der bauausführenden Firmen erforderlich. Die Belange sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p> <p><u>Vorgeschlagerener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und überwiegend geringen Grundwasserflurabständen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen in den Böden beträgt weniger als 20%. Die Grundwasserflurabstände betragen im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen 2 m und 5 m, im südlichen Teil weniger als 2 m.</p> <p>Im Ergebnis eines Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Altlastensituation im Plangebiet aus dem Jahr 2015 wurden teilweise auch im Grundwasser erhöhte Gehalte an Schwermetallen und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Die Werte entsprechen jedoch nicht den gesetzlichen Vorgaben für einen Sanierungsbedarf der Böden.</p> <p><u>Trinkwasserschutz</u></p> <p>Das Grundwasser des Plangebietes dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung, wobei hydraulische Einschränkungen gegeben sind. Durch eine Polderbewirtschaftung unter Meeresniveau besteht die Gefahr einer Brachwasserintrusion. Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Karlshagen.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u></p> <p>Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz für das Plangebiet zu ermitteln, wurden die relevanten Bemessungshochwasserstände hinzugezogen. Diese betragen gemäß der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine detaillierte Beschreibung der Grundwassersituation und von möglichen Beeinträchtigungen vorgenommen.</p> <p>Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes diskutiert.</p> <p><u>Trinkwasserschutz</u></p> <p>Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Karlshagen. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist bei den Planungen sowie bei der Umweltprüfung Rechnung zu tragen und Abstimmungen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u></p> <p>In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz und den darin aufgeführten Bemessungshochwasserständen für die Außenküste, den Peenestrom und das Achterwasser sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des StALU VP sind bei Geländehöhen unterhalb des BHW hinreichende Schutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauungen sind Maßnahmen, wie Geländeerhöhungen, Festlegungen der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung zu treffen sowie der Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m über NHN (BHW Außenküste) zu führen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p>Küstenschutz M-V für die Außenküste Usedom 2,90 m über NHN, für den Bereich des Peenestromes 2,60 m über NHN und für die Krumminer Wiek und das Achterwasser 2,10 m über NHN.</p> <p>Für die im Zusammenhang bebauten Gebiete des Nordteils der Insel Usedom besteht zurzeit kein dem Bemessungshochwasser entsprechendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der Höhenlagen teils hochwassergefährdet. Es werden Hochwasserschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Datenabfrage zu Wasserpotentialen und Grundwasserschutz beim LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Bauleitplanverfahren</p>
Klima / Luft				
<p>Das Gemeindegebiet wird großflächig von klimawirksamen Flächen eingenommen, die für den klimatisch- lufthygienischen Austausch von besonderer Bedeutung sind. Dieses betrifft insbesondere die kompakten Flächen des Küstenwaldes aber auch die ausgedehnten Grünlandflächen im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes. Die Nähe der Ostsee hat für die klimatische Situation des Gemeindegebietes eine besondere Wirkung.</p> <p>Das Plangebiet weist durch den Gebäudebestand und die Wege- und Lagerflächen einen besonders hohen Versiegelungsgrad auf. Die versiegelten Flächen können die kleinklimatische Situation negativ beeinflussen und sind als Vorbelastung zu werten.</p> <p>Das Plangebiet weist lediglich in den Randbereichen Gehölzflächen und Waldbestände auf, die eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen.</p> <p>Das Plangebiet kann hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft bereits als anthropogen beeinträchtigt eingeschätzt werden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich ihrer klimatisch- lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Zu berücksichtigen sind der Verlust klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen aber auch Maßnahmen zur Kompensation der Belastungen. Vorhandene klimatische Beeinträchtigungen durch den hohen Versiegelungsgrad werden in die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima eingestellt.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatisch wichtige Strukturen, die zur Einschätzung der klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
<p>Landschaftsbildprägende Strukturen des Gemeindegebietes sind insbesondere die Wälder und Gehölzflächen des Küstenbereiches, die den gesamten Bereich nordöstlich der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn zwischen Peenemünde und Zinnowitz einnehmen bzw. sich entlang der Strandstraße, begrenzt durch die Bahnhofstraße und Kampstraße, erstrecken.</p> <p>Entsprechend stellt sich das gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V ausgewiesene Landschaftsbild dieses naturräumlich reizvollen Gebietes dar. Die Waldflächen werden dem Landschaftsbild „Küstenwald von Peenemünde bis Zinnowitz“ (Bild- Nr. III 7-17) zugeordnet, welches eine hohe Schutzwürdigkeit hat.</p> <p>Die Waldflächen des Plangebietes entsprechen den landschaftsbildprägenden Strukturen des Naturraumes und setzen sich über die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinweg.</p> <p>Die ehemaligen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen des Metallbaubetriebes stellen eine anthropogene Belastung dar und beeinflussen insbesondere aufgrund des zerfallenen Zustandes das Landschafts- und Ortsbild negativ.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob landschaftsbildprägende Strukturen durch die Bauvorhaben im Plangebiet betroffen sein könnten.</p> <p>Da es sich um einen bereits gestörten innerörtlichen Standort handelt, der aufgrund der zunehmenden Auffassung der Vegetationsflächen und des dem Verfall preisgegebenen Gebäudebestandes belastet ist, wird die geplante Bebauung eines Seniorenzentrums und Einzelhausbebauungen für das Schutzgut positiv bewertet.</p> <p>Der Verlust markanter Gehölzbestände und der Waldflächen im Südosten des Plangebietes werden das Erscheinungsbild des Plangebietes maßgeblich verändern. Die Begrünung der Freiflächen des Seniorenzentrums sowie der Einzelhausbebauungen kann besondere Akzente setzen und eine natürliche Einbindung der geplanten Bebauung untersetzen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Allgemeine Beschreibungen und Bewertung der Landschaftsbildräume im Bereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Analyse der Landschaftsbildpotentiale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>
Kultur- und Sachgüter				
<p>Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind nach derzeitigen Informationen im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich das Gebäude „Unterkwerk Trassenheide“, das zuletzt als Heizhaus genutzt wurde. Die zuständige Denkmalschutzbehörde wurde hinsichtlich des Denkmalwertes um</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Auch wenn im Planänderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, können aus archäologischer Sicht aber Funde möglich sein. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, wie im Falle von Funden von Bodendenkmalen bei den Erdarbeiten oder auffälligen Bodenverfärbungen zu handeln ist.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Kultur- und Sachgüter				
<p>Stellungnahme gebeten. Bei dem Gebäude „Unterwerk Trassenheide“ handelt es sich um ein Baudenkmal.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat das Gebäude zwischenzeitlich abtragen lassen und dieses gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde begründet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die Belange der Baudenkmalpflege sind in die Planungen einzustellen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege sowie des SB Bodendenkmalpflege des LK VG</p>
Biologische Vielfalt				
<p>Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.</p> <p>Das Plangebiet ist von den ehemaligen gewerblichen Nutzungen eines Metallbaubetriebes gezeichnet. Es überwiegen versiegelte Flächen und Gebäude, die für die biologische Vielfalt ohne Belang sind. Im Zuge der Stilllegung und der damit verbundenen fortgeschrittenen natürlichen Sukzession haben sich ruderales Pflanzenbestände mit einzelnen Gehölzinitialen entwickeln können, die für die biologische Vielfalt von Bedeutung sind.</p> <p>Im Bereich der Waldfläche ist eine Entwicklung invasiver Pflanzenbestände (Japanischer Staudenknöterich) zu verzeichnen, die heimische Pflanzenarten in zunehmendem Maße verdrängen. Sie stellen eine Gefahr für die Vielfalt an diesem Standort dar.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes in den Planänderungsgebieten gemäß der rechtskräftigen Fassung dar.</p> <p>Der sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelte ruderales Vegetationsbestand sowie die aufgelassenen Gehölzflächen sind der biologischen Vielfalt förderlich. Mit dem Verlust der Vegetationen und der Gehölzbestände sowie der Anlage von zumeist gepflegten Grünanlagen werden Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes erkennbar sein. Es wird empfohlen, vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten für die Begrünung zu verwenden und eine extensive Pflege der Rasenflächen vorzusehen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand des Plangebietes</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.