

GEMEINDE OSTSEEBAD TRASSENHEIDE

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

ZUR

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide i.V.m. Bebauungsplan Nr. 15 „Kinder-Familienhotel Waldhof Trassenheide“



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 06-2016

Inhaltsverzeichnis

<u>TEIL 1</u>	Seite
1. EINLEITUNG	3 - 13
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung und standörtliche Einordnung	3 - 4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planänderungsgebietes	5 - 7
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 11
1.4 Rechtsgrundlagen	11 - 12
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	12 - 13
2. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	14 - 30
2.1 Inhalt der Nutzungsartänderungen	14 - 17
2.2 Wesentliche berücksichtigte Belange	18 - 30
3. FLÄCHENBILANZ	30
4. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	31 - 38
<u>TEIL 2</u>	
U M W E L T B E R I C H T mit Darstellung der Auswirkungen der Planänderung	1 - 49

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung und standörtliche Einordnung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen das Areal der Hotelanlage „Waldhof“.

Die Gemeinde plant eine städtebauliche Neuordnung der Flächen mit der Absicht den Betreiber der vorhandenen Hotelanlage bei der Umsetzung seines Konzeptes zur Etablierung eines Kinder-Familienhotels zu unterstützen, welches in der funktionalen Ausstattung auf die spezifischen Bedürfnisse der Kinder aller Altersgruppen ausgerichtet wird und bisher auf der Insel Usedom und in Mecklenburg - Vorpommern so nicht vorhanden ist.

Zu diesem Zweck soll der Gebäudebestand umfassend modernisiert, teilweise erneuert und erweitert werden.

Die derzeitige Kapazität liegt bei 254 Betten und soll auf maximal 398 Betten aufgestockt werden.

Zusätzlich zu Beherbergung und Gastronomie sind touristische Infrastruktureinrichtungen geplant, die auf eine ganzjährige kinder- und familienfreundliche Nutzung ausgerichtet sind.

Hierzu soll ein Gebäudekomplex errichtet werden, der einen Wellnessbereich mit Badelandschaft, Sauna, Massage und Fitnesscenter, einen vielseitigen Indoorspielplatz mit Betreuungsangeboten sowie verschiedensten gastronomischen Einrichtungen aufnimmt.

Im Zuge der Flächenneuordnung werden die Außenanlagen umfassend und anspruchsvoll gestaltet und mit vielfältigen Spiel-, Sport- und Lerneinrichtungen ausgestattet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen, müssen im Vorfeld eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt werden.

In der Gemeindevertretersitzung Trassenheide am 08.05.2012 wurde die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist bereits am 26.06.2013 in Kraft getreten.

Die Gemeinde unterstützt die Planungen, da an einem innerörtlichen Standort für eine bereits seit DDR- Zeiten bestehende Erholungseinrichtung eine qualitative und quantitative Aufwertung erfolgen soll, die besonderes Augenmerk auf Angebote für kinderfreundlichen Familienurlaub und die Etablierung von saisonverlängernden Maßnahmen legt.

Das städtebauliche Konzept soll im Wesentlichen aus folgenden Gründen an dem vorgesehenen Standort umgesetzt werden:

- Es handelt sich um ein bereits seit Jahrzehnten als Hotelanlage genutztes Gelände, auf welchem der Gebäudebestand einer umfassenden Sanierung bedarf, der Standortreserven für zusätzliche Bebauung aufweist und an dem infrastrukturelle Defizite durch die Planung von vielfältigen kinder- und familienfreundlichen Freizeiteinrichtungen ausgeräumt werden sollen.
- Die Planung stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, welches zeitnah umgesetzt werden soll.
- Das Gebiet ist aus Sicht der naturräumlichen Lage und der vorgesehenen Einbindung in das Landschaftsbild als besonders geeignet zu werten.
Durch die bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits anthropogen geprägt, so dass die Eingriffe auf ein Mindestmass reduziert werden können.
Die örtlichen Gegebenheiten, besonders der ausgeprägte Gehölzbestand, werden umfassend in das neue Gestaltungskonzept eingebunden und für eine naturnahe Erholung genutzt.
- Das Plangebiet liegt nur rd. 1 km Luftlinie von der Ostsee entfernt und ist damit für einen Strandurlaub sehr gut geeignet.
Es befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum, ist aber aufgrund seiner Lage, abseits der Ballungsräume der gemeindlichen Beherbergungseinrichtungen, ruhig gelegen.
- Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.
Eine verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Bereich der Forststraße eine Straßenverbreiterung notwendig wird, die insbesondere aus den Anforderungen für die allgemeine Verkehrssicherheit resultiert und die Sicherheit für den Fußgängerverkehr verbessern soll.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planänderungsgebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Trassenheide befindet sich auf der Insel Usedom und gehört zum Amt Usedom - Nord.

Naturräumlich zeichnet sich das Gemeindegebiet durch seine geschlossenen Kiefernwälder auf natürlich gewachsenen Küstendünen aus, die eine sehr hohe Schutzwürdigkeit und besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand und umfasst das Gelände des Hotels „Waldhof“ einschließlich flächenmäßig untergeordneter Randbereiche.

Es wird im Norden durch die Forststraße und den sich anschließenden Kiefernwald, im Osten durch Waldflächen, im Süden durch die Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde und im Westen durch das ungenutzte Gelände einer ehemaligen Ferieneinrichtung begrenzt.

Einbezogen werden die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	2
Flurstücke	221, 222 teilweise, 224, 225, 226, 227, 228 teilweise, 229/2, 230/1 teilweise, 231/1, 231/2 teilweise, 232/1 teilweise, 232/3 und 232/4

Die Flurstücke 225, 231/1 und 323/3 wurden erst im Rahmen der Abwägung in die abschließende Planfassung einbezogen.

Durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald war mit Stellungnahme vom 26.10.2015 bemängelt worden, dass aufgrund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung die Darstellung der Bodennutzung innerhalb der Flächen (zwei schmale Einbuchtungen an der Forststraße) nicht ausreichend lesbar sei. Durch Weglassen dieser Einbuchtungen, d. h. Einbeziehung der Flächen in das Planänderungsgebiet wird die Planzeichnung lesbar.

Dabei handelt es sich um untergeordnete Flächen in einer Größe von 1.545 m², die zwei Bestandsgebäude aufweisen. Sie gehören nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, wurden aber bereits in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes in die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes einbezogen.

Größe des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 76.062 m².

Zustand des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet stellt sich hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und des vorkommenden Vegetationsbestandes sehr differenziert dar. Im Nahbereich der Hotelanlage Waldhof überwiegen siedlungstypische Biotope, wie intensiv gepflegte Beete und Rabatten sowie Rasenflächen, die unter gestalterischen Aspekten angelegt wurden. Die Spiel- und Freizeiteinrichtungen wurden zum Zweck des naturnahen Erlebens in die von Kiefernbeständen geprägten Parkanlagen nordöstlich der vorhandenen Appartements integriert. Der Bestockungsgrad innerhalb dieser Anlagen ist bereits stark reduziert, so dass diese nicht mehr den Kriterien eines Waldes gemäß Landeswaldgesetz entsprechen. In Richtung der Forststraße hingegen schließt ein größerer Waldbestand an, der sich hinsichtlich der naturnahen Ausprägung differenziert darstellt. Ein komplexer nordwestlicher Bereich weist einen reich strukturierten und natürlich ausgeprägten Waldbestand aus, der vornehmlich von Kiefern geprägt wird. In südöstlicher Richtung sind die Waldbestände bereits sehr lückig und von urbanen Nutzungen (Spiel- und Sportanlagen, Kiosk) gekennzeichnet.

Strukturen des naturnahen Kiefernwaldes auf Küstendünen mit typisch bewegten Bodenformationen findet man erst in den geschlossenen Waldbeständen an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wieder.

Der naturnahe Charakter der Hotelanlage wird durch die vielfältigen Gehölzbestände hervorgehoben. In den Randbereichen des Planänderungsgebietes in nordwestlicher Richtung sind Baumgruppen aus Ahorn und Pappeln prägend. Die Pappeln weisen bereits ein hohes Alter und einen entsprechend prägnanten Habitus auf, wobei Vitalitätsbeeinträchtigungen, die mit einem großen Totholzbesatz verbunden sind, augenscheinlich sind. Größere Gehölzbestände sind auch in den aufgelassenen Gartenanlagen im mittleren Teil des Planänderungsgebietes zu verzeichnen, die bis an die Forststraße heranreichen. Es handelt sich hierbei vorrangig um Birken. Ältere Birkenbestände befinden sich auch entlang der Forststraße, jedoch sind diese teilweise bereits stark geschädigt und abgängig.

Die aufgelassenen Gartenanlagen inmitten des Planänderungsgebietes sind zwar aus naturschutzfachlicher Sicht ein Refugium für Pflanzen und Tiere, jedoch hinterlassen sie in unmittelbarer Nähe zu den Wohnbebauungen und Hotelanlagen einen optisch störenden Eindruck. Auch der gesamte nordwestliche Teil des Planänderungsgebietes, der von maroden und zerfallenen Baulichkeiten einer nicht mehr genutzten Ferienanlage gekennzeichnet ist, stellt einen starken Kontrast zum Hotel und den Freianlagen dar.

Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich hier ruderales Vegetationen entwickeln können, die vorrangig von sich flächenhaft ausprägenden Landreitgras-Beständen charakterisiert werden.

Das Planänderungsgebiet wird südwestlich von den Bahnanlagen der Usedomer Bäderbahn begrenzt. Daran schließt sich in Richtung der Hotelanlage ein Gehölzstreifen an, der sehr differenziert ausgebildet ist. Der südöstliche Bereich des Gehölzstreifens weist vorrangig Kiefernbestände auf, die in die flächenhaften Waldbestände des Küsten- Kiefernwaldes hineinreichen. Daran schließt sich in nordwestlicher Richtung ein Weidengebüsch an, welches in eine Erlengruppe übergeht. Die Erlenbestände weiten sich in Richtung der Grünanlagen des Hotels auf und enden in einer Gehölzfläche aus Birken entlang der Bahnstrecke. Hier weist der Gehölzstreifen nur noch eine geringe Breite auf und wird letztendlich von der Kleingartenanlage begrenzt. Die Gehölzflächen werden im Kataster der gesetzlich geschützten Biotop aufgeführt, wobei jedoch aufgrund der Ausprägung und der bereits erkennbaren Beanspruchungen der gesetzliche Schutz zu hinterfragen ist.

Zwischen dem aufgelassenen Areal und der Hotelanlage Waldhof befinden sich im Geltungsbereich noch bewirtschaftete Gärten. Die hier vorgefundenen Vegetationen werden den siedlungstypischen Biotopen zugeordnet, da hier eine starke Nutzungsintensität und ein begrenztes Arteninventar erkennbar sind.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

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

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide in der Fassung der 1. und 3. Änderung ist das Planänderungsgebiet im Wesentlichen als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr 2 gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Abweichungen bestehen in folgenden Bereichen:

- Im Planänderungsgebiet befindet sich eine Kleingartenanlage. Die Waldhof Hotel GmbH & Co. Investitions KG. hat mit der Gartenkolonie „Am Walde Trassenheide e.V.“ den Abschluss eines Grundstückstausch- und Kaufvertrages vereinbart. Mit diesem Vertrag erfolgen die einvernehmliche Neuordnung der Kleingartenflächen und die rechtlich eindeutige Regelung der Zu- bzw. Abfahrten zur Forststraße.
- im östlichen Teil (Flurstück 221) sind Waldflächen ausgewiesen. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde vom 11.07.2012 wurde für Teilflächen eine Waldumwandlung mit künftiger Nutzung als parkartige Anlage in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde daher nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Um diese Diskrepanz auszuräumen wurde im Parallelverfahren eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Damit wird der Forderung aus der im Zuge der Planungsanzeige vorgelegten Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 06.04.2011 Rechnung getragen.

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB
- Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Geplante Nutzungsarten in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB
- Grünflächen mit Zweckbestimmung parkartige Anlage gemäß § 5 (2) 5 BauGB
- Straßenverkehrsflächen (Forststraße) gemäß § 5 (2) 3 BauGB
- Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Übergeordnete Planungen

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 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Trassenheide liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Zinnowitz zugeordnet.
- 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 Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“*

- Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.
„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“
 (Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)

Im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 09.07.2012 geurteilt:

*„Mit der o. g. Änderung (7,5 ha) sollen die im Bebauungsplan Nr. 15 geplanten Modernisierungsmaßnahmen auch in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.
 Das Planungsvorhaben wurde mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 05.04.2011 und 04.07.2012 auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 15 raumordnerisch grundsätzlich positiv bewertet.
 Auch der Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die 4. Änderung wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.“*

Dies wurde durch die abschließende raumordnerische Stellungnahme vom 28.09.2015 bestätigt.

Auch der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, hat gemäß Stellungnahme vom 26.10.2015 erklärt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen werden.

Das Planvorhaben entspricht den Zielvorgaben, da die Standortreserven in einem bereits seit DDR- Zeiten vorhandenen Tourismusgebiet erschlossen werden und mit der angedachten Spezialisierung auf qualitativ anspruchsvollen Kinder- Familientourismus ein besonderes Segment für den Ganzjahresurlaub bedient wird.

- 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)
- Das Planänderungsgebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
„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)

- Landschaftsschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

- Umweltbericht

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

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser (Hochwasserschutz), Landschaftsbild, Flora/ Fauna und Biologische Vielfalt sind Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

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

- FFH- Vorprüfung

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Wirkungsbereich des FFH-Gebietes „Dünengebiet bei Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301.

In einer FFH- Vorprüfung war zu klären, ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes bzw. der Erhaltungsziele zu erwarten sind.

Eine unmittelbare Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Auch aufgrund der Spezifik des Vorhabens können erhebliche Beeinträchtigungen der in die Prüfung eingegangenen Lebensraumtypen des FFH- Gebietes ausgeschlossen werden.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung (Nr. 15) wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes werden auch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die in einer Vereinbarung zwischen den betroffenen Parteien verbindlich geregelt wurden.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten erarbeitet, welches die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellen soll. Der besondere Schwerpunkt lag auf der Erfassung von Fledermäusen, Vögeln und Hornissen und mögliche Befindlichkeiten von Nist- und Brutplätzen infolge der Modernisierung und des Abrisses von Gebäuden und erforderlichen Baumfällungen. Die Bestandsaufnahmen ließen Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse in Gebäuden und in dem Baumbestand ausschließen. Auch ein Vorkommen von Hornissen wurde nicht bestätigt. An einem zum Abriss vorgesehenen Gebäude wurden 3 Brutplätze der Rauchschnalbe sowie, an einem zur Sanierung vorgesehenen Gebäude, der Nistplatz eines Nischenbrüters vorgefunden. Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und den Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden im Planänderungsgebiet Ersatz- Nisthilfen geschaffen.

Im Rahmen der Auseinandersetzungen mit den artenschutzrechtlichen Belangen im Umweltbericht konnten erhebliche Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und von Vogelarten der EU- Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden, da im Planänderungsgebiet spezifische Habitate für diese Arten nicht vorkommen.

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

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 5 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), legt § 244 (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des neuen Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind.

Da das Änderungsverfahren durch den Aufstellungsbeschluss vom 08.05.2012 nach dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, war der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des aktuellen Baugesetzbuches fortzuführen und eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die 4. 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 des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- FFH- Vorprüfung für das Gebiet DE 1849-301 „Dünengebiet bei Trassenheide“
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallimmissionsprognose und
- Verkehrsuntersuchung

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Trassenheide hat am 08.05.2012 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 15 „Kinder- Familienhotel Waldhof Trassenheide“ gefasst.
- Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben des Amtes Usedom Nord vom 06.06.2012.
- Aufgrund der inhaltlichen Übereinstimmung von Bebauungsplan Nr. 15 und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für die Flächennutzungsplanänderung auf einen gesonderten Scoping- Termin und auf eine vorgezogene Beteiligung nach 4 (1) verzichtet.
Die von der Planänderung betroffenen Behörden haben mit den Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15 umfassende Hinweise zu den in die Planung einzustellenden Belangen des Natur- und Umweltschutzes gegeben, die in der vorliegenden Planänderung speziell in den Fachgutachten umfassend berücksichtigt wurden.
Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.
Zudem wurde bei der Darstellung der städtebaulichen Ziele in Punkt 1.1 dargelegt, dass hinsichtlich des Standortes keine Planungsalternativen zur Verfügung stehen.
- Die Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeindevertretung Trassenheide in der öffentlichen Sitzung am 26.08.2015 bestätigt und zur öffentlichen Auslage bestimmt.
- Die Entwurfsunterlagen wurden für die Dauer eines Monats (01.06.2015 - 03.07.2015) öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abwägung und Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im III. Quartal 2016 vorgesehen.
- Die Planänderung bedarf einer Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald.

2. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Inhalt der Nutzungsartänderungen

Bisherige Nutzungsarten der Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB
- Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Geplante Nutzungsarten in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

- **Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung gemäß § 11 (2) BauNVO**

Das derzeitige Hauptgebäude der Anlage, der eigentliche „Waldhof“, soll abgerissen werden. Untersuchungen haben Mängel in der Bausubstanz aufgezeigt, die sich insbesondere im Bereich des Rohrdaches und in der ständig auftretenden Vernässung des Kellers manifestieren.

Zudem kann die funktionelle Aufteilung des Gebäudes den Anforderungen der geplanten Nutzung nicht gerecht werden.

Die mit dem Abriss des Hauptgebäudes vakanten Nutzungen sollen in einen neuen Gebäudekomplex integriert werden, der an die Forststraße heranrückt und unter anderem Lobby- Rezeption, Küche und mehrere gastronomische Erlebnisbereiche beherbergen soll.

Zugelassen werden auch Räumlichkeiten für einige kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen, die auf den Bedarf der Hotelanlage zugeschnitten sein sollen sowie Dienstleistungseinrichtungen wie Frisör, Kosmetik, Internet, Fahrradverleih etc. und Mehrzweckräume als Schlechtwetterangebote.

Um den künftigen Anforderungen an eine niveauvolle und auf die speziellen Bedürfnisse der Urlauber ausgelegte Fremdenverkehrseinrichtung dauerhaft zu etablieren, ist ganzjährig ein hoher Mitarbeiterbesatz erforderlich.

Untergeordnet sollen daher Mitarbeiterwohnungen/Mitarbeiterunterkünfte, abgestimmt auf den Bedarf der Hotelanlage zugelassen werden.

Besonderes Augenmerk wird auf touristische Infrastruktureinrichtungen für eine ganzjährige kinder- und familienfreundliche Nutzung gelegt.

Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Spaßbades mit zwei Außenrutschen, einem Eltern- Spa und einem Familien - Spa mit Wellness- und Fitnessbereich geschaffen werden.

Es bestehen Vorstellungen hinsichtlich der Einordnung von Rückzugsorten wie z. B. Sonnendecks, einer Liegewiese und einem Außenteich, der multifunktional als Bade- und Löschwasserteich nutzbar sein soll.

Das Spaßbad soll auch öffentlich, insbesondere für die Einwohner und Urlauber der Gemeinde Trassenheide, zugänglich sein.

Außerdem sind vielfältige Spiel- und Freizeiteinrichtungen für Kinder - Indoor und Outdoor wie z. B. ein Ostseesandspielplatz mit kleinem Wasserlauf, ein Indoor - Kindertheater und eine Outdoor- Bühne angedacht.

Verbindungswege zwischen den Gebäuden - überdacht und geschlossen auf einer Seite oder beidseitig - sollen witterungsunabhängige Übergänge zwischen den einzelnen Einrichtungen ermöglichen.

Zum Zukunftskonzept der Anlage sollen auch „Edutainment“ - Angebote zählen, die spielend Wissen vermitteln, die Eltern in die Freizeitgestaltung der Kinder einzubeziehen und neue Anregungen vermitteln. Gleichzeitig soll durch Betreuungsangebote Freiraum für die individuelle Urlaubsgestaltung der Familien unterbreitet werden.

Zu diesem Zweck ist u. a. an ein als „Kinder- Wissensmeer“ und „Waldlabor/Energiepark“ bezeichnetes Gebäude gedacht, welches sich mit den Hauptthemen Wind, Sonne und Wasser auseinandersetzen soll.

Aus der Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist ersichtlich, dass die Neuausrichtung der Hotelanlage kleingliedrig und vielschichtig erfolgen soll, um speziell den Familien Rückzugsorte für eine individuelle Urlaubsgestaltung zu eröffnen. Gleichzeitig soll Naturnähe erzeugt und den Familien der durch Wald und Meer geprägte Naturraum erschlossen werden.

Die 5 vorhandenen Appartementshäuser sollen erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. An der äußeren Kubatur sind keine Veränderungen geplant. Größe und Ausstattung der Appartements sollen jedoch im Zuge geplanter Modernisierungsmaßnahmen den Anforderungen eines Kinder- Familienhotels angeglichen werden. Derzeit sind 254 Betten vorhanden. Im Zuge der Modernisierung ist eine großzügigere Gestaltung der Zuschnitte der Beherbergungseinheiten geplant und Flächen für die Verwaltung sowie für Mitarbeiterwohnungen/Mitarbeiterunterkünfte werden benötigt.

In diesem Zusammenhang wird sich die Anzahl der Betten auf maximal 238 reduzieren.

Zusätzlich sind zur Beherbergung 10 neue zweigeschossige Suitenhäuser geplant. Die Gebäude sollen eine einheitliche Kubatur aufweisen, jedoch hinsichtlich Farbgebung, Fassadendetails und Freianlagen unterscheidbar, aber homogen gestaltet werden.

Je Gebäude werden 2 bis 4 Wohnungen vorgesehen. Angedacht sind 3 Wohnungstypen entsprechend der Familiengrößen, die ausreichend Angebotsspielraum bieten.

Die Bettenkapazitäten sollen zwischen 12 und 20 Betten variieren und in der Gesamtheit 160 Betten nicht übersteigen.

Zwischen den Suitenhäusern sind Verbindungswege als überdachte Laubengänge vorgesehen, die zur Qualitätserhöhung hinsichtlich der Witterungsunabhängigkeit beitragen.

Im Rahmen der Überplanung wird angestrebt, die Hotelanlage weitestgehend autofrei zu konzipieren.

Der Urlauber soll an der Rezeption vorfahren, einchecken und das Fahrzeug wird dann auf dem Parkplatz am nördlichen Eingang zum Planänderungsgebiet abgestellt.

Von dort erfolgt ein Shuttle mit umweltfreundlichen, z. B. elektrisch betriebenen Fahrzeugen (ähnlich wie ein Golfcar).

Da die Anlage ein ganzheitliches Angebot unterbreitet, der Weg zum Strand zu Fuß zurückgelegt werden kann bzw. ein Strandshuttle angeboten wird, ist davon auszugehen, dass sich der Kfz- Verkehr und damit der Umschlag auf dem Parkplatz auf einem niedrigen Niveau vollziehen wird.

Zusammenfassung der Kapazitäten

Im Zuge der Beteiligung zum Scoping für den Bebauungsplan Nr. 15 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 13.12.2011 darauf hingewiesen, dass davon ausgegangen wird, „dass die geplanten Kapazitäten von 398 Betten (400 Betten als Schwellenwert zur Prüfung eines Raumordnungsverfahrens) planungsrechtlich festgesetzt und nicht überschritten werden.“

Um dieser Forderung Rechnung zu tragen, wurden im verbindlichen Bauleitplan die notwendigen Regelungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB getroffen.

Fünf Appartementhäuser

vier Appartementhäuser a 48 Betten

ein Appartementhaus a 46 Betten 238 Betten

geplante Suitenhäuser

12 - 20 Betten je Suitenhaus 160 Betten

Gesamt 398 Betten

- **Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB**

Durch die Waldhof Hotel GmbH & Co. Investitions KG wurde mit der Gartenkolonie „Am Walde Trassenheide e.V.“ der Abschluss eines Grundstückstausch- und Kaufvertrages vereinbart.

Mit diesem Vertrag erfolgen die einvernehmliche Neuordnung der Kleingartenflächen und die rechtlich eindeutige Regelung der Zu- bzw. Abfahrten zur Forststraße.

Im Planänderungsgebiet vorhandene Kleingärten werden örtlich in den südwestlichen Planänderungsgebietsbereich verlagert.

Die Zufahrt zu den vorhandenen und geplanten Kleingärten wird entlang der nördlichen Planänderungsgrenze durch Anlage einer separaten Erschließungsstraße für die Kleingärtner gesichert.

Um die Dauerkleingärten im Planänderungsgebiet rechtlich sicherzustellen, erfolgte eine Ausweisung als Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

- **Grünflächen mit Zweckbestimmung parkartige Anlage gemäß § 5 (2) 5 BauGB**

Im Zuge der Überplanung werden die Freianlagen vollständig neu strukturiert und angeordnet.

Im Vorfeld wurde aber auch untersucht, ob die bereits jetzt für Sport und Spiel genutzten Flächen in das Gesamtkonzept einbezogen werden können.

In Abstimmung mit der Forstbehörde gehört hierzu der in der Planzeichnung als parkartige Grünfläche bezeichnete Bereich.

Eine Waldumwandlung wurde für rd. 4.430 m² in Aussicht gestellt und damit die Voraussetzungen für eine künftige Nutzung z. B. als Naturlehrpfad geschaffen.

Südlich angrenzend ist die Einrichtung eines kleinen „Streichelzoos“ vorgesehen.

- **Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB**

Die im Planänderungsgebiet verbleibenden rd. 14.317 m² Wald sollen als Erholungswald genutzt werden.

Die Waldflächen sollen einer Baumpflege unterzogen werden und in der Folge ausschließlich der Erholung dienen.

Teilflächen des Erholungswaldes und der Flächen innerhalb des 30 m - Waldabstandes sollen für ein vielfältiges Spiel - und Freizeitangebot genutzt werden.

Das Planvorhaben wurde der Forstbehörde am 08.11.2011 vorgestellt und erste Vorstellungen zur Nutzung der Wald- und Waldrandflächen dargelegt.

Dabei wurden auch Möglichkeiten der Einbeziehung der Forstbehörde in die Gestaltung des Freianlagenkonzeptes und die spätere Betreibung der Anlage z. B. durch Gastvorträge ausgetauscht.

- **Straßenverkehrsflächen (Forststraße) gemäß § 5 (2) 3 BauGB**

Entsprechend Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde die Forststraße im Bereich des Vorhabens in den Planänderungsbereich einbezogen.

Damit wird signalisiert, dass die Belange des Verkehrs, insbesondere gewürdigt durch die Verkehrsuntersuchung (siehe Punkt 2.2 der Begründung), umfassend in die Planung eingestellt wurden.

2.2 Wesentliche berücksichtigte Belange

- **Immissionsschutz, unterstützt durch eine Schallimmissionsprognose**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um rechtliche Planungssicherheit zu erlangen, wurden anhand einer Schallimmissionsprognose für das B- Planänderungsgebiet Nr. 15 und den erweiterten Untersuchungsbereich die vorhandenen und künftig zu erwartenden die Immissionsverhältnisse analysiert.

Untersucht wurden im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Schienenlärm
- Die Ermittlung der Immissionsbelastungen durch die südlich sich anschließende Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde wurden gemäß den Angaben der UBB zu
- o Streckengeschwindigkeit
 - o Gleisgeometrie
 - o Bauart der Züge
 - o Zugfrequenz im jeweiligen Beurteilungszeitraum Tag und Nacht

mit dem Berechnungsprogramm "soundplan" mit der Berechnungsvorschrift "Schall 03" berechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die Beurteilungszeiten

- o Tag 06 bis 22 Uhr
- o Nacht 22 bis 06 Uhr

für die einzelnen Immissionsorte der

- o Bestands- Einfamilienhäuser
- o Neubauvorhaben und
- o Kleingartenanlage.

Es wurde festgestellt, dass für die Beherbergungsbebauung an einigen Immissionsorten mit geringen Überschreitungen der Richtwerte zu rechnen ist.

Es treten an den Bestandsgebäuden

- App_Haus 2
- App_Haus 3
- App_Haus 4

geringfügige Pegelüberschreitungen bis 1 dB(A) an den der Bahntrasse zugewandten Seiten auf.

An den Suitenhäusern

- Haus 7
- Haus 8

tritt jeweils eine Pegelüberschreitung unter 1 dB(A) auf.

Zur optischen Abgrenzung der Bebauung vom Bahngelände soll der vorhandene Gehölzbewuchs weitestgehend erhalten bleiben und durch zusätzliche Pflanzungen aufgefüllt werden.

- **Parkplatz- und Verkehrslärm**

Im nördlichen Planänderungsbereich ist ein Gästeparkplatz vorgesehen, im südöstlichen Teil ein Personalparkplatz. Der Emission aus Verkehr der Anlage sind insgesamt hinzuzurechnen:

- o die Fahrbewegung der Gäste und des Personals auf dem Grundstück
- o die Fahrbewegung des Lieferverkehrs auf dem Grundstück
- o die Parkplatzgeräusche aus Personal- und Gästeparkplatz.

Die Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandene und geplante Beherbergungsbebauung und auf die vorhandenen sowie geplanten Kleingärten und die beiden Wohnbaugrundstücke wurden geprüft.

Im Ergebnis der Berechnung werden resultierend aus der Verkehrslärm - Emission des Hotel- Vorhabens keine Orientierungswerte an den Bestandsgebäuden überschritten.

Am Suiten- Haus 10 ist am südwestlichen und nordwestlichen Immissionspunkt, nahe am Gästeparkplatz eine Pegelüberschreitung im EG und 1. OG zu verzeichnen. Die Beurteilungspegel liegen an diesem Gebäude insgesamt gerade unter der Grenze der Orientierungswerte.

- **Forststraße**

Es wurde die Belastung der zwei vorhandenen Wohnhäuser und der kritischen Punkte der Hotelanlage durch den öffentlichen Verkehr mit den Prognosewerten der Forststraße berechnet.

In der Prognoserechnung zum öffentlichen Verkehr der Forststraße treten keine Pegelüberschreitungen auf.

- **Gewerbelärm**

Südlich der angrenzenden Bahnstrecke Zinnowitz - Peenemünde befinden sich Gewerbegebietsflächen (mbt Maschinen - und Metallbau GmbH & Co. KG).

Auch wenn keine Produktion mehr stattfindet, so sind die Ausweisungen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide zu berücksichtigen.

Hier ist der vordere Teil des Betriebsgeländes an der Strandstraße bis Verlängerung hintere Grenze SO Freizeit- Sport als Gewerbegebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Der hintere Teil des Betriebsgeländes wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet in Bezug auf folgende Obergrenzen zulässiger Immissionen als Zaunwerte definiert.

Folgende Immissionsrichtwerte sind einzuhalten:

tags	6.00 Uhr - 22.00 Uhr	55 dB(A)
nachts	22.00 Uhr - 6.00 Uhr	40 dB(A)

Für die Gewerbefläche ist festgelegt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet

tags	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	55 dB(A)
nachts	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr	40 dB(A)

einzuhalten sind. Dies stellt damit gleichzeitig den Einfluss auf die umliegende Gebietsnutzung dar. Diese Werte werden für die Berechnung des Einflusses des Gewerbegebietes auf die Immissionsorte für die Tag- und Nachtzeiten angesetzt. Mit der Festsetzung im F- Plan dürfen sich zukünftig keine Erhöhungen ergeben, somit gilt die Berechnung prognostisch.

Es werden die Immissionen an den Bestandshäusern, der Kleingartenanlage und am Neubauvorhaben berechnet.

Durch den Gewerbelärm treten an keinem Punkt der Bestands- und neuen Gebäude Pegelüberschreitungen auf.

Aus der Schallimmissionsprognose resultieren keine Erfordernisse zu Festsetzungen für aktive Schallschutzmaßnahmen.

Im Rahmen der weiteren Objektplanung ist für das Suiten- Haus Nr. 10 über passive Schallschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu entscheiden. Dies sollte in Zusammenhang mit der künftigen Nutzung betrachtet werden.

- **Verkehr,
unterstützt durch eine Verkehrsuntersuchung**

Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Forststraße, die im Mittel eine Ausbaubreite zwischen 3,5 m bis 4,0 m mit einem begleitenden Gehweg von 1 m aufweist.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Verkehrszunahme mit Umsetzung der im Planänderungsgebiet angestrebten Nutzungen und Kapazitäten ist die Leistungsfähigkeit der Verkehrsflächen der Forststraße zu prüfen.

Daher wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die sich mit den Auswirkungen des Planvorhabens auf die örtliche verkehrliche Situation, speziell im Bereich der Forststraße und der Zu- bzw. Abfahrt zur Strandstraße auseinandersetzt.

Im Zusammenhang mit der Rekonstruktion der Strandstraße hat die Gemeinde die Aufweitung des Einbindebereiches in die Forststraße vorgenommen.

Anschließend an diese Planung wurde die Forststraße untersucht und festgestellt, dass die Ausbaubreite sowohl vom Straßenquerschnitt als auch von der Gehweggestaltung ertüchtigt werden muss.

Im Ergebnis lässt sich erkennen, dass nur eine unwesentliche Zunahme der Hauptströme auf dem Querschnitt Strandstraße, aber eine Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Forststraße eintreten wird.

Jedoch wird auch im Prognosefall die Querschnittsbelegung der Strandstraße und der Forststraße jeweils unter 400 Kfz/h bleiben. Damit ist die Forststraße nach RASt 06 in die niedrigste Bemessungskategorie einzustufen, Querschnitt analog Wohnstraße. Nach der RASt 06 als maßgebender Entwurfsrichtlinie wird der Radfahrer im Bereich der Forststraße außerhalb des Knotenpunktbereiches mit der Strandstraße generell im Straßenraum geführt (kein extra Radweg), siehe hierzu die Entwurfs- und Abwägungsgrundsätze gem. Pkt. 5.1.2 der RASt 06.

Der Querschnitt wird nicht durch die Anzahl der Kfz, sondern durch den maßgebenden Begegnungsfall bestimmt. Daraus ergibt sich für den eingeschränkten Begegnungsfall Radfahrer / LKW lt. Gutachten der Vorschlag für eine Fahrbahnbreite von 4,70 m mit mindestens 0,5 m beidseitigen Bankettstreifen.

Von Seiten der Gemeinde wird ein Ausbau mit von 5,0 m Straßenbreite sowie 1,50 m Gehweg festgelegt, um langfristig die notwendige Verkehrsertüchtigung zu sichern.

Bankett	Fahrbahn LKW, PKW, Rad	Bankett	Fußweg	Bankett
0,7 -1 m	5,00 m	1 m	1,50 m	0,5 ... 0,8 m
8,70 ... 9,00 m				

- **Kompensation des Eingriffs**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15 wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Der vollständige Verlust von Biotopen durch die geplanten Bebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung auf den Grundstücksparzellen einen Kompensationsbedarf von 28.095 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) und 86 Einzelbaumpflanzungen.

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen, die jedoch ausschließlich als teilweiser Ersatz für die zur Fällung vorgesehenen Einzelbäume fungieren.

Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 35.975 KFÄ.

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Da in der Gemeinde Trassenheide und auf der Insel Usedom derzeit keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, ist der Ausgleich außerhalb des Gemeindegebietes im Landkreis Vorpommern- Rügen auf der Halbinsel Melow (Gemeinde Sundhagen) festgelegt.

Der Vorhabenträger unterstützt in Zusammenarbeit mit der Michael- Succow-Stiftung ein für die Region wichtiges Projekt zur Sicherung und Entwicklung naturschutzfachlich bedeutsamer Ökosysteme.

Die Stiftung ist derzeit mit der Ausarbeitung einer großräumigen Gesamtkonzeption landschaftspflegerischer Entwicklungsziele im Rahmen eines Ökokontos für ein Durchströmungsmoor und für Offenlandbereiche auf der Halbinsel Melow beschäftigt, in die sich die Ersatzmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Trassenheide einfügt.

Als externe Ersatzmaßnahme ist eine extensive Grünlandnutzung auf Mineralstandorten mit dem Ziel der Entwicklung und dauerhaften Sicherung artenreichen Vegetationsbestandes und der Schaffung wichtiger Strukturelemente des Landschaftsraumes in einer Größe von 24 000 m² festgelegt.

Der Ersatz wurde in einer Kompensationsvereinbarung zwischen dem Eigentümer der für die Kompensation vorgesehenen Grundstücke (Succow-Stiftung), dem Vorhabenträger, der Gemeinde Trassenheide als Planungsträger und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gesichert. Die Kosten der Pflegemaßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Dies wurde in einer Kostenvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Michael- Succow- Stiftung zum Schutz der Natur geregelt.

- **Artenschutz**

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Auf der Basis einer tabellarischen Darstellung (Abschichtungstabelle im Anhang zum Umweltbericht) ist das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Befindlichkeiten mit dem Bauvorhaben aufzuzeigen.

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

Für die Artengruppen des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen wurde eine Potentialabschätzung hinsichtlich der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten der Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen und Weichtiere kann aufgrund der fehlenden Habitate, insbesondere von Feuchtbiotopen ausgeschlossen werden.

Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe Falter und Käfer weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde speziell zu Fledermäusen, Vogelarten und Hornissen zusätzlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Bestandteil zu den Entwurfsunterlagen der 4. Flächennutzungsplanänderung genommen wurde.

Das Gutachten wurde erforderlich, da Abrissarbeiten und Modernisierungen an Gebäuden stattfinden, die möglicherweise Nist- und Brutplätze von geschützten Tierarten beherbergen.

Um die artenschutzrechtlichen Verbote nicht zu berühren und die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, wurden spezifizierte Aufnahmen gebäudebesiedelnder Tierarten erforderlich.

Nach Aussage des Fachgutachtens konnten im Untersuchungsgebiet vier verschiedene Fledermausarten mittels Lautanalyse bestimmt werden. An den zum Abriss und der Modernisierung vorgesehenen Gebäuden wurden keine Sommer- und Winterquartiere vorgefunden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Planänderungsgebiet hauptsächlich als Jagdhabitat fungiert. Auch in den zur Fällung vorgesehenen Bäumen wurden keine Baumquartiere für Fledermäuse vorgefunden.

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

Die Gehölzflächen im Planänderungsgebiet sind als Nahrungs- und Brutquartier für Vögel geeignet, wobei jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahmen keine Ast- und Zweigbruten festgestellt wurden.

An einem zum Abriss vorgesehenen Gebäude im westlichen Teil des Planänderungsgebietes wurden 3 Nester der Rauchschwalbe, an einem zur Sanierung vorgesehenen Gebäude der Nistplatz eines Nischenbrüters (Bachstelze) vorgefunden. Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, sind zur Erhaltung der geschützten Vogelpopulationen CEF- Maßnahmen vorgesehen, so dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden und eine Ausnahmefreiung nicht erforderlich ist. Im Plangeltungsbereich ist unter Einbeziehung eines Fachgutachters die Errichtung von Ersatz- Nistplätzen vorgesehen und der Erfolg der Maßnahme zu dokumentieren.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 15 entsprechende Festsetzungen getroffen.

- **Forstbehörde**

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurden mit dem Forstamt Neu Pudagla die betroffenen Belange hinsichtlich der Waldumwandlung und des 30 m -Waldabstandes einvernehmlich geregelt.

Für den als parkartige Grünfläche bezeichneten Bereich wurde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt, der gemäß Stellungnahme der Forstbehörde vom 11.07.2012 in Aussicht gestellt wurde.

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

Im Waldabstandserlass M-V sind Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes für Anlagen, die nicht Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, geregelt.

Dies ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Ausnahmen:

- Im Bereich der Forststraße sollen bis zur Flucht der auf den Flurstücken 231/1 und 232/3 sowie 233 vorhandenen Bebauung Unterschreitungen des 30 m - Waldabstandes zugelassen werden.
- Für die vorhandenen Appartementhäuser 4 und 5 wurde eine Ausnahme formuliert, da sich die Gebäude innerhalb des 30 m - Waldabstandes befinden.

Es handelt sich um Altbestand, der im Bebauungsplan Nr. 15 zwar nicht in die Baugrenzenausweisung als Entwicklungsfläche einbezogen werden kann, jedoch im Zuge der Umstrukturierung der Anlage aufgrund der soliden Bausubstanz erhalten und modernisiert werden soll.

Die Ausnahme wurde formuliert, um die Bestandssicherung zu untermauern und im Schadensfall Ersatzmaßnahmen vornehmen zu dürfen.

• **Hochwasserschutz**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. 15 beteiligt und stellte mit den Stellungnahmen vom 27.10.2011 und 22.06.2012 fest, „dass durch den B-Plan Nr. 15 die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG nicht nachteilig berührt werden.“

Der Bereich Trassenheide wird durch Hochwasser von der Ostsee, der Krumminer Wieck, vom Achterwasser und Peenestrom beeinflusst.

Aufgrund neuer Erkenntnisse wurden die Bemessungshochwasserstände für die gesamte deutsche Ostseeküste (M-V und Schleswig-Holstein) neu abgestimmt. Danach setzt sich der Bemessungshochwasserstand (BHW) aus dem Hochwasserstand mit definierter Eintrittswahrscheinlichkeit (ein Ereignis welches im statistischen Mittel einmal in 200 Jahren auftritt - HW₂₀₀) zuzüglich langfristiger Wasserstandsänderungen (zur Berücksichtigung der klimawandelinduzierten Beschleunigung des Meeresspiegelanstiegs wird ein Klimazuschlag in Höhe von 0,5 m bis zum Jahr 2100 angesetzt) zusammen. Hieraus resultieren folgende Bemessungshochwasserstände:

Außenküste Usedom	2,90 m NHN
Peenestrom (Karlshagen)	2,60 m NHN

Diese Wasserstände stellen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Bei extremen Sturmflutereignissen (BHW) ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom's (z. B. zwischen Deich Peenemünde und Außendüne Peenemünde) lt. einer Studie der ARCADIS CONSULT GmbH Rostock von 2005, die ihre Grundlage in einem digitalen Geländemodell hat, eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser (BHW Außenküste) nicht auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung der Binnenküstengewässer eine Gefährdung möglich.

Die betroffenen Gebiete werden gegenüber erhöhten Wasserständen am Achterwasser durch den Landesschutzdeich „Neuendorf“ sowie an der Krumminer Wiek durch den Landesschutzdeich „Krummin“ gesichert, wobei beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung das BHW nicht kehren können.

Das zu überplanende Gebiet weist lt. topografischem Kartenmaterial Höhen zwischen 1 und 2 m NHN auf, eine Überflutungsgefährdung ist angesichts der obigen Aussagen nicht auszuschließen.

Grundsätzlich sollte im Zuge einer Bauleitplanung mittels einer auf NHN bezogenen Vermessung die konkrete Höhenlage und somit das Gefährdungspotential ermittelt werden.

In Abhängigkeit von der Nutzung sind ggf. zum Schutz gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) festzulegen...“

* NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN- Niveau (3,00 m NHN entspricht somit 2,85 m HN).

Den Forderungen des StALU wurde gefolgt und im Bebauungsplan Nr. 15 textliche Festsetzungen zu Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, Standsicherheitsnachweis gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers und Ausweis von ausreichenden Aufenthaltsräumen für Menschen in den Obergeschossen der Wohn- und Beherbergungsbebauung getroffen.

Ergänzende Hinweise gemäß Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 09.10.2015/27.10.2015:

„Für die Oberkante des Fertigfußbodens wurde abweichend von der empfohlenen Mindesthöhe (2,0 m NHN) eine Mindesthöhe von 1,50 m NHN, Standsicherheitsnachweis gegenüber BHW und Ausweisung von Aufenthaltsräumen in Obergeschossen festgelegt.

In meiner Stellungnahme vom 22.06.2015 habe ich mitgeteilt, dass diesen Festsetzungen gefolgt wird. Allerdings weise ich ergänzend darauf hin, dass weitere Schutzmaßnahmen wie Mauerwerksabdichtung bzw. das Vorsehen von Verschlussmöglichkeiten in Gebäudeöffnungen im Sturmflutfall zur Minimierung des Schadenpotentials beitragen können.“

- **Denkmalschutz**

Gemäß der zum Bebauungsplan Nr. 15 bereits vorliegenden Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 20.10.2011 und 21.06.2012 sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde vom 23.03.2011 ist davon auszugehen, dass Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege nicht betroffen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Denkmalfachbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine neuen Hinweise vorgebracht.

- **Ver- und Entsorgung**

Da das Planänderungsgebiet bereits als Hotel genutzt wird, liegen alle notwendigen Medien an.

Aufgrund der Kapazitätserhöhung und Neuordnung der Flächen ist jedoch die innere Erschließung neu zu planen. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ vom 09.11.2015:

„Entsprechend den geltenden Rechtsgrundlagen obliegt dem Zweckverband die ihm von den Verbandsmitgliedern übertragene Aufgabe zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in den Mitgliedsgemeinden. Der Zweckverband hat in der Beteiligung bei den Bauleitplänen in der Stadt- und Dorfentwicklung dafür Sorge zu tragen, dass Planungsansätze entwickelt werden, die den spezifischen Anforderungen wie dem gestiegenen Trinkwasserbedarf als auch dem damit verbundenen häuslichen Abwasseranfall in der örtlichen Bebauung gerecht werden. Dabei gilt, für diese Aufgaben angemessene wirtschaftliche Lösungen zu planen.

Über die seit DDR Zeiten als Erholungsgebiet genutzten Flächen (230/2 und 231/3) verläuft eine öffentliche Abwasserleitung. Daran ist auch die Hotelanlage „Waldhof“ angeschlossen. Weiterhin wird über diese Leitung sämtliches südlich der Bahnlinie anfallendes Abwasser der Gemeinde Trassenheide zur Kläranlage Zinnowitz geleitet.

Mit der Überplanung des Gebietes und der damit verbundenen Überbauung der Leitungstrasse muss die Leitung umverlegt werden. Dazu gab es bereits erste Gespräche mit dem Betreiber der Hotelanlage „Waldhof“. Zur Bereitstellung finanzieller Mittel muss der Bauträger den Beginn der Baumaßnahmen so früh wie möglich anzeigen. Zwei Anschreiben des Zweckverbandes hinsichtlich des Baubeginnes blieben bisher unbeantwortet. Für die Neuordnung der Abwasseranlagen müssen auch weiterhin private Flächen beansprucht werden. Die Benutzung privater Flächen zur Verlegung von Abwasserleitungen muss vor Baubeginn dinglich im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks gesichert sein.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind also umfangreiche planerische sowie bauliche Maßnahmen notwendig. Zum heutigen Zeitpunkt können wir noch keine genauen Aussagen darüber treffen, bis wann die Abwasseranlagen neu geordnet und damit die Bauflächen von öffentlichen Leitungen beräumt sind.

Die Gemeinde Trassenheide ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Trinkwasserverordnung. Der Anschluss an die Versorgungsleitung ist möglich. Diese befindet sich unmittelbar vor dem Geltungsbereich.

Der Zweckverband Insel Usedom stimmt dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide unter der Voraussetzung zu, dass **mit der Beherbergungsbebauung entlang unserer bisherigen Leitungstrasse (Flur 2, Flurstücke 230/2 und 231/3) erst dann begonnen werden darf, wenn die Abwasseranlagensituation bereinigt worden ist.**

Die Vorgaben des Zweckverbandes sind durch den Vorhabenträger zu beachten.

Bereits im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 15 zwischen der Gemeinde Trassenheide und dem Vorhabenträger wurden in § 3 (2) c) folgende Festlegungen getroffen:

„Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung haben durch Anschluss an das vorhandene örtliche Leitungsnetz zu erfolgen.

Für die Zustandsermittlung des Bestandes der Trink- und Abwasserhausanschlüsse zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.

Die Kosten für die innere Erschließung sowie die Anbindung an das öffentliche Trink- und Abwassernetz sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung werden durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Ückeritz vorgegeben.

Zwischen Vorhabenträger und Zweckverband ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Eine Abwassertransportleitung verläuft streckenweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Für diesen Bereich ist eine Umverlegung der Abwassertransportleitung erforderlich.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist durch den Vorhabenträger mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Ückeritz ein Gestattungsvertrag zur Sicherung für eine neue Leitungstrasse zu unterzeichnen.“

Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Mitteilung von der Abwägung über die Forderungen des Zweckverbandes in Kenntnis gesetzt.

Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserversorgung zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich. Gemeinde und Vorhabenträger haben sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung zum Bebauungsplan Nr. 15 eingehend mit den Belangen des Brandschutzes und der Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung auseinandergesetzt.

Hierzu wurde am 21.06.2012 eine Abstimmung mit den Wehrführern der Freiwilligen Feuerwehren Trassenheide und Karlshagen durchgeführt und das notwendige Maßnahmenkonzept vereinbart.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich wie folgt zu verfahren:

- Es sind zwei Zisternen im Planänderungsgebiet anzulegen, die der Regenwasserspeicherung und gleichzeitig der Löschwasserversorgung dienen.
- Für die Zisternen ist spätestens mit Wiederinbetriebnahme der Hotelanlage der Nachweis der Funktionstüchtigkeit als Löschwasserentnahmestelle beizubringen.
- Im Planänderungsgebiet sind bereits 2 Saugbrunnen vorhanden, die ebenfalls genutzt werden können.
- Die notwendigen Parameter von 96 m³/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 192 m³ sind nachzuweisen,
- Innerhalb des Gebietes sind Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen einzuordnen, so dass alle Gebäude erreichbar sind. Grundlage bildet der dem Aktenvermerk zur Abstimmung vom 21.06.2012 beigefügte Übersichtsplan mit Darstellung der Löschwasserentnahmestellen und Feuerwehrezufahrten. Die Feuerwehrezufahrten sind in einer Breite von 4 m vorzusehen. Sie können in Schotterrasen ausgeführt werden und müssen mindestens die Belastungsklasse für 20 t aufweisen. Im Bereich der überdachten Verbindungswege sind zu öffnende Türen einzubauen und mit entsprechender Kennzeichnung als Feuerwehrezugang zu versehen.
- Hydranten sind im brandschutztechnisch notwendigen Umfang vorzusehen.
- Im Rahmen der Erschließungsplanung sind mit der Freiwilligen Feuerwehr die notwendigen Detailabstimmungen durchzuführen.
- Der geplante Badeteich kann, falls erforderlich, ebenfalls für eine Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen.

Regenentwässerung

Aufgrund der geringen Höhenlage des Grundstückes von rd. 1 m über HN und der Erfahrungen aus jahrzehntelanger Vornutzung des Grundstückes wurde der Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom und Peenestrom“ in die Planung einbezogen. Bei einem Vororttermin am 10.11.2011 wurde deutlich, dass das Regenwasser im Plangebiet zu entwässern ist.

Ein Regenwasserkanalnetz ist nicht vorhanden.

Der nächste im Umfeld vorhandene Graben mit Vorflut liegt im B-Plangebiet Nr. 4 „Am Walde“ und ist bereits jetzt an der Obergrenze der Aufnahmekapazität angelangt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und privaten Verkehrsflächen ist daher innerhalb des Planänderungsgebietes zu versickern. Für das überschüssige Wasser werden zwei Zisternen angelegt.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Forststraße) ist im Bankett zu versickern.

Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der EON e.dis AG (zuletzt mit Stellungnahme vom 21.10.2015) befinden sich im Planänderungsgebiet diverse Trassen von Nieder- und Mittelspannungskabeln sowie in der Forststraße ein Fernmeldekabel der e.dis.

Die Leitungen liegen teilweise im Bereich geplanter Neubauten, so dass Umverlegungen erfolgen müssen.

Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist mit der e.dis eine konkrete Bestandsaufnahme durchzuführen und im Rahmen des Erschließungsvertrages sind mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Vereinbarungen zur umfassenden Versorgung und zu den Umverlegungen zu treffen.

Sollte das Stellen einer Trafo-Station für die Hotelanlage erforderlich werden, so ist lt. Bebauungsplan Nr. 15 hierfür unmittelbar an der Forststraße und östlich des geplanten Parkplatzes eine Vorhaltefläche ausgewiesen.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Trassenheide und dem Vorhabenträger wurde in § 3 (2) f) vereinbart, dass der Grundstückseigentümer für die Baufreimachung hinsichtlich notwendiger Umverlegungen von Leitungen sowie für die Neuerschließung des Gebietes einschl. Ausweisung einer Vorhaltefläche für eine Trafo-Station verantwortlich zeichnet und rechtzeitig vor Baubeginn mit der E.ON edis AG einen Erschließungsvertrag abzuschließen hat.

Gasversorgung

- o Gasversorgung Vorpommern GmbH
(letzte Stellungnahme vom 12.10.2015)

Im Geltungsbereich befinden sich Niederdruckleitungen, die im Rahmen der Erschließung umzuverlegen sind.

Eine Versorgung mit Erdgas wäre möglich.

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Absprachen zu treffen.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Trassenheide und dem Vorhabenträger (§ 3 (2)h)) wurde vereinbart, dass der Grundstückseigentümer für die Baufreimachung hinsichtlich notwendiger Umverlegungen von Leitungen verantwortlich ist und im Falle von Neuerschließungen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH die notwendigen Vereinbarungen zu treffen hat.

o Verbundnetz Gas AG

Der Versorgungsträger informierte mit den Stellungnahmen vom 28.04.2011, 14.06.2012 und 19.10.2015, dass „das Vorhaben weder die vorhandenen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt.

Auflage:

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

Telekom

Entsprechend der letzten Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 04.11.2015 sind im Planänderungsgebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) vorhanden.

„Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für die zukünftige Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich, hierfür sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“

Im Zuge der Erschließungsplanung sind durch den Vorhabenträger rechtzeitig notwendige Umverlegungen bzw. Erweiterungen des Netzes mit der Telekom abzustimmen.

3. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich 76.062 m²

davon

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung 53.119 m²
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten 1.581 m²
- Grünflächen mit Zweckbestimmung parkartige Anlage 4.430 m³
- Straßenverkehrsflächen (Forststraße) 2.615 m²
- Flächen für Wald 14.317 m²

4. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 27.10.2015)

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme
Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Trassenheide

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 wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Die Bergbauberechtigung hat keine Auswirkungen auf die Planung und Realisierung des Vorhabens.

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 03.11.2015)

„Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern – Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt und die vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz vorgebrachten Hinweise in die Abwägung eingestellt.

Das Auskunftsersuchen ist durch den Vorhabenträger zu beantragen. Dies wurde im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 15 zwischen der Gemeinde Trassenheide und dem Vorhabenträger in § 3 (2)a), Unterpunkt „Munitionsbergung“ festgeschrieben.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund

(Stellungnahme vom 04.11.2015)

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu den o. g. Bauvorhaben derzeit keine Bedenken gibt.

Eventuell 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.

Hinweis

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

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

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

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Stellungnahmen vom 03.07.2012 zur Planungsanzeige und vom 26.10.2015 gemäß § 4 (2) BauGB)

• Kataster- und Vermessungsamt

„Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich die Aufnahmepunkte (AP) 007 und 008 (siehe Anlage Festpunktbild), deren Erhalt gesichert werden muss. Diese Festpunkte sind mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVerm M-V) vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713), gekennzeichnet.

Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVerm M-V genannten Stellen, eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht und er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.“

Aus dem Festpunktbild ist ersichtlich, dass die Aufnahmepunkte außerhalb der Bauflächen liegen.

In der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgte eine nachrichtliche Darstellung.

• Sachbereich Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Für die Gebietseinstufung gilt der Bebauungs- bzw. der Flächennutzungsplan der Kommune. In unbeplanten Gebieten ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage auszugehen.

Die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden. Hiernach gelten folgende Grenzwerte:

	tagsüber	nachts
Mischgebiet und auch Dorfgebiet:	60 dB(A)	45 dB(A)
allg. Wohngebiet:	55 dB(A)	40 dB(A)
reines Wohngebiet:	50 dB(A)	35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr. (A)

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 15 wurden die Anforderungen an den Immissionsschutz umfassend berücksichtigt und durch eine Schallimmissionsprognose unterstützt, die die Einhaltung der geforderten Immissionsrichtwerte untersetzt.

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. (A)

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar. (H)

Die beim Abriss und Neubau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten, zu behandeln oder zu entsorgen.

Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen. (A)

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. (A) Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen. (H)

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten.

Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern.

Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.

Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen. (A)“

- **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)

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

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

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

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

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

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

Die Auflagen und Hinweise sind durch den Vorhabenträger bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den grünordnerischen Maßnahmen und den Vorgaben der Einbindung der Erschließung in das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz wird den Belangen des Bodenschutzes entsprochen.

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Grundsätzlich bestehen 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.“

Die Forderungen sind durch den Vorhabenträger in die Verkehrsplanung einzustellen und die objektkonkrete Entwurfsplanung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Verbände, Institutionen

- **Tourismusverband Insel Usedom e.V.**

(Stellungnahme vom 27.10.2015)

„Grundsätzlich begrüßt und unterstützt der TVIU die Entwicklung der touristischen Infrastruktur im Inselnorden der Insel Usedom. Der Verband steht dem Projekt hinsichtlich der Angebotserweiterung im Bereich Kinder und Familie positiv gegenüber.“

Zur Qualitätssicherung und Gewährleistung eines umfangreichen und hochwertigen touristischen Angebotes in der Region, insbesondere zur Entwicklung eines ganzheitlichen Familienproduktes, wäre dieses Angebot sicherlich eine Bereicherung.

Der TVIU empfiehlt, eine Verbindungen der bereits bestehenden Angebote für Kinder- und Familien im Inselnorden, sowohl in der Gestaltung als auch in der Vermarktung, mit einzubeziehen und diesen Bezug des Vorhandenen nicht als Konkurrenzprodukte anzusehen.

Die Erhöhung der Übernachtungskapazitäten um 144 Betten wird seitens des Verbandes als kritisch angesehen.

Dennoch wäre es wünschenswert zu erfahren, ob die Anzahl der neuen Übernachtungsmöglichkeiten auch mit der Bettenplanung des Amtes Usedom Nord korrespondiert?

Der Tourismussektor ist der wichtigste Wirtschaftszweig der Insel Usedom. Der TVIU spricht sich deshalb in Zeiten des erhöhten Fachkräftebedarfs dafür aus, der attraktiven Schaffung und Gestaltung des Wohn- und Arbeitsortes hohe Priorität beizumessen. Das beinhaltet auch die Ausweisung von bezahlbarem Wohnraum für Fachkräfte, Pendler und Auszubildende.

Mit jedem touristischen Angebot auf der Insel nimmt aber auch der Besucherverkehr zu. Um die Ziele der Investitionen wie gewünscht zu erreichen, ist es daher dringend erforderlich, dass parallel die Weiterentwicklung der Infrastruktur erfolgt. Dabei sollten nicht nur die Aspekte der Touristenströme, sondern auch Verkehre der Lieferanten, Angestellten und Einwohner sowie Parkmöglichkeiten betrachtet werden.

Hierbei möchten wir auf die aufgezeigten Maßnahmen zum Thema Kinder, Familie und Jugend, sowie zum Thema Verkehr im Tourismuskonzept Insel Usedom 2015 und deren Fortschreibung verweisen.“

Gleichlautende Stellungnahme wurde auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgebracht. Die Gemeinde Trassenheide hat hierzu im Rahmen der abschließenden Abwägungen zum Bebauungsplan Nr. 15 und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung genommen:

„Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das mit der vorliegenden Planung verfolgte touristische Angebot ist mit den bereits vorhandenen und geplanten Freizeit- und Kinderangeboten im Inselnorden vereinbar.

Zunächst handelt es sich nicht um eine neues zusätzlich geplantes touristisches Gebiet, sondern um ein bereits seit Jahrzehnten als Hotelanlage genutztes Gelände, auf welchem der Gebäudebestand einer umfassenden Sanierung unterzogen und Standortreserven für eine zusätzliche Bebauung erschlossen werden sollen.

Mit der Planaufstellung sollen infrastrukturelle Defizite behoben und vielfältige kinder- und familienfreundliche Freizeiteinrichtungen geschaffen werden.

Die Gemeinde plant eine städtebauliche Neuordnung der Flächen mit der Absicht, den Betreiber der vorhandenen Hotelanlage bei der Umsetzung seines Konzeptes zur Etablierung eines Kinder-Familienhotels zu unterstützen, welches in der funktionalen Ausstattung auf die spezifischen Bedürfnisse der Kinder aller Altersgruppen ausgerichtet wird und bisher auf der Insel Usedom und in Mecklenburg - Vorpommern so nicht vorhanden ist.

Da das Vorhaben eine Reihe von Alleinstellungsmerkmalen gegenüber bereits vorhandenen und geplanten Freizeit- und Kinderangeboten aufweist, stellt es eine Bereicherung und Erweiterung der Angebotspalette für familien- und kinderfreundlichen Urlaub dar und entspricht den für den Themenbereich Familie im Tourismuskonzept Usedom 2015 gestellten Zielsetzungen.

Hinsichtlich der Kapazitäten ist anzumerken, dass es sich um eine vorhandene Hotelanlage mit bereits 254 Betten im Bestand handelt, die um 144 Betten erweitert werden soll.

Die Deckelung der Kapazitäten auf maximal 398 Betten wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie mit der Regelung der „Höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ gesichert.

Die Gemeinde Trassenheide hat sich im Zuge der Planaufstellung eingehend mit den zu prognostizierenden verkehrlichen und damit im Zusammenhang stehenden immissionsrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens auseinandergesetzt und ein Verkehrsgutachten und eine Schallimmissionsprognose erstellen lassen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass durch die derzeit realisierte Rekonstruktion der Strandstraße einschl. Aufweitung des Einbindepunktes zur Forststraße sowie die geplante Ertüchtigung der Forststraße bis zum Plangebiet durch eine Fahrbahnverbreiterung und eine neue Gehweggestaltung der künftig zu erwartende Verkehrszustrom ausreichend berücksichtigt ist.

In der Schallimmissionsprognose konnte ermittelt werden, dass infolge des öffentlichen Verkehrslärms mit keinen erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu rechnen ist.“

Trassenheide im Juni 2016

Der Bürgermeister