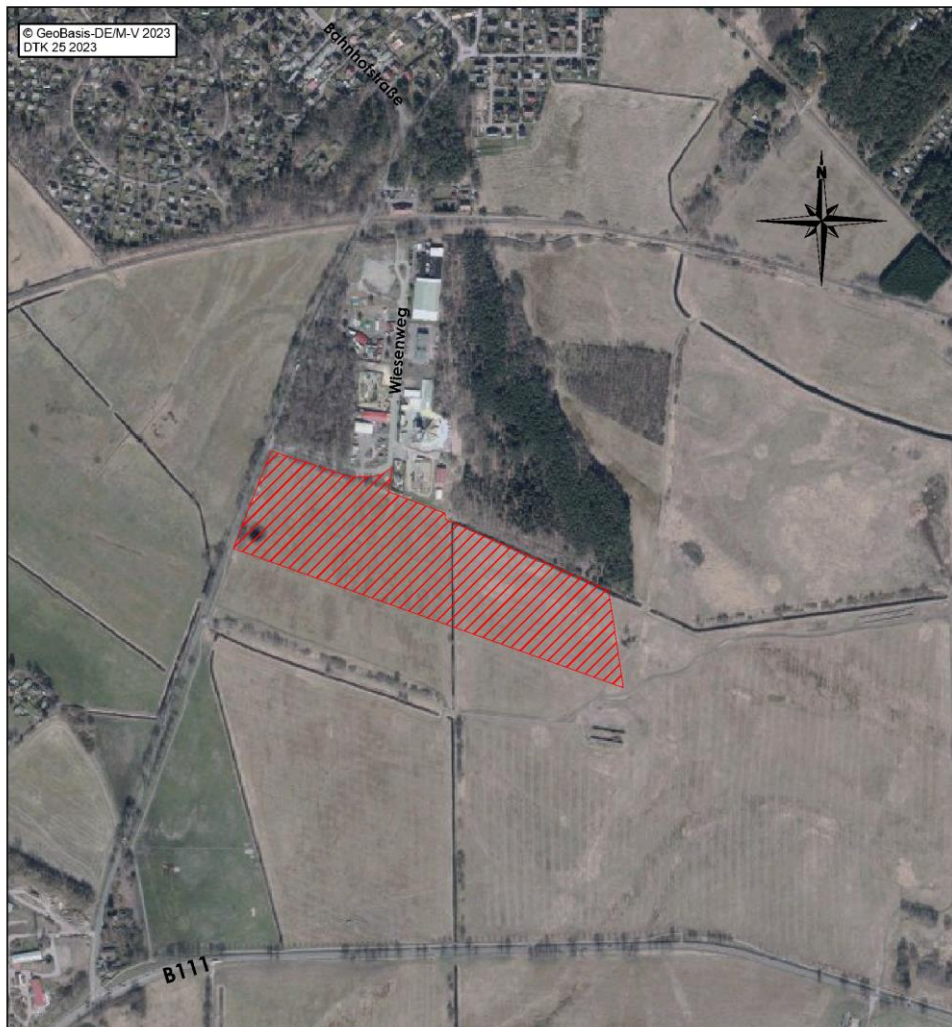


BEGRÜNDUNG

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
„Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“



ENTWURFSFASSUNG VON 11-2024

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

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

| | Seite |
|--|---------|
| 1. Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes | 3 - 4 |
| 2. Bisherige Zielstellung | 4 - 5 |
| 3. Erfordernis der Planaufstellung der 6. Änderung | 5 - 7 |
| 4. Alternative Standortprüfung | 7 - 12 |
| 5. Neue Zielstellung | 12 - 14 |
| 6. Erläuterung der Planinhalte der 6. Änderung | 14 - 17 |
| 7. In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen | 17 - 33 |
| 8. Aufstellungsverfahren/ Zeitraumen für Planung und Realisierung/ Rechtliche Grundlagen | 33 - 35 |
| 9. Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 35 - 38 |

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

1. Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

| | |
|------------|---|
| Land | Mecklenburg - Vorpommern |
| Landkreis | Vorpommern - Greifswald |
| Gemeinde | Ostseebad Trassenheide |
| Gemarkung | Trassenheide |
| Flur | 1 |
| Flurstücke | 10/30 teilweise, 10/31, 10/32, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 13, 14 und 15 teilweise |
| Fläche | rd. 10,5 ha |

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (**im Folgenden als Plangebiet bezeichnet**) befindet sich am südlichen Ortsrand. Er wird im Norden durch den Wiesenweg und das Gewerbegebiet Trassenheide (Bebauungsplangebiet Nr. 1 "Am Bahnhof"), im Osten und Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und im Westen durch die Landesstraße 264 begrenzt.



Auszug GeoBasis-DE M-V 2024 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Hauptteil des Plangebietes besteht aus Grünlandflächen.

Im nördlichen Bereich ist eine Gehölzfläche mit Baumbeständen an Erlen, Ulmen, Pappeln und Birken vorhanden. In östlicher Richtung nimmt die Dichte des Gehölzbestandes ab und es dominieren gepflegte Rasenflächen mit einzelnen neu angepflanzten Bäumen.

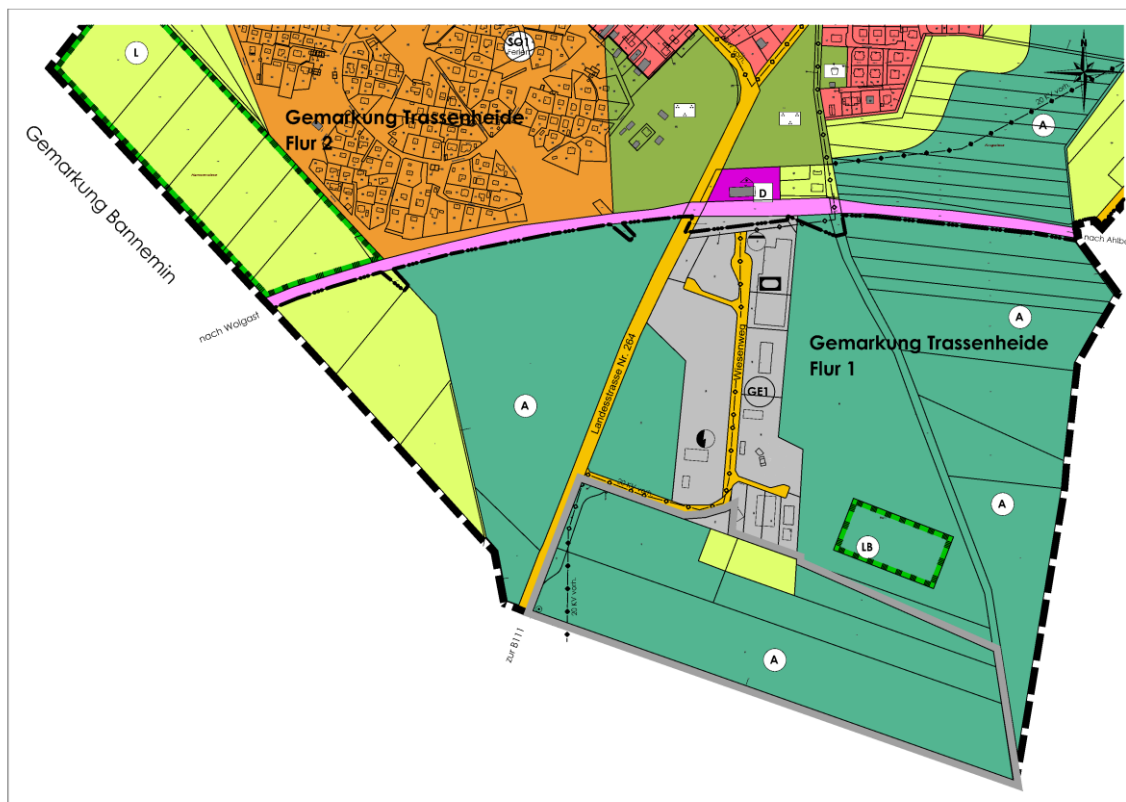
Ein schmaler ruderaler Saumbereich mit Ulmen erstreckt sich westlich der Grünlandflächen und bildet die Grenze zu einem Rad- und Gehweg entlang der Landesstraße 264. Die Bäume unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Im südwestlichen Teil befindet sich ein wasserführendes Kleingewässer, welches laut dem Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V gelistet ist.

2. Bisherige Zielstellung

Die Gemeinde Trassenheide verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 3., 4. und 5. Änderung.

In dem seit 18.04.2001 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Geltungsbereichsflächen der 6. Änderung als Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB mit der Zweckbestimmung als Aufforstungsflächen und in kleinem Umfang als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB ausgewiesen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Trassenheide mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung

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

- nördlich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- östlich Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB mit der Zweckbestimmung als Aufforstungsflächen
- südlich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB (FNP Gemeinde Mölschow)
- westlich Straßenverkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Landesstraße 264)

Begrenzung im weiteren Umfeld:

- nördlich Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck - Swinemünde und Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- östlich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB (Gemeinde Zinnowitz)
- südlich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB und Straßenverkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Bundesstraße 111) (Gemeinde Mölschow)
- westlich Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB

3. Erfordernis der Planaufstellung der 6. Änderung

Der Anlass für die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Notwendigkeit einer am mittelfristigen Bedarf orientierten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, da die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableitbaren Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.

Die Gemeinde hat im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen südlich des Bahnhofs für eine Entwicklung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für diese Flächen wurde der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ erstellt, der am 03.11.1998 in Kraft getreten ist.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1 wurde erschlossen und alle Grundstücke an Ansiedlungswillige veräußert. Die Grundstücke werden von einer Firma zur Bereitstellung von Frischbeton, einem Gasversorgungsunternehmen und einer Firma für Fahrzeug- und Baumaschinenservice genutzt. Als touristische Gewerbe einzustufende Firmen haben sich eine Schmetterlingsfarm, ein Großspielplatz, eine Minigolfanlage und ein Ausstellungsgelände etabliert. Reserveflächen für Ansiedlungen stehen nicht mehr zur Verfügung.

Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt die Gemeinde Trassenheide das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Firmen, vorwiegend für den gemeindlichen Bedarf zu stellen.

Der gemeindliche Bauhof ist im Ortszentrum angesiedelt.

Das Grundstück ist von Wohnbebauung eingeschlossen, so dass notwendige Erweiterungen am Standort nicht möglich sind.

Um den gestiegenen Anforderungen an die Bewirtschaftung der gemeindlichen Flächen zu entsprechen, hat die Gemeinde bereits alternative Standorte erörtert.

Als eine mögliche Option wird die Ansiedlung im Gewerbegebiet erwogen. Der derzeitige Standort im Ortskern könnte einer Nachnutzung zu Wohnzwecken und/oder z. B. für gemeindliche Einrichtungen zugeführt werden.

Des Weiteren hat die Gemeinde in den letzten Jahren vermehrt Anträge auf Bereitstellung von Bauland zur Ansiedlung gewerblicher Firmen erhalten und diese in einer Liste mit Angaben zum beantragten Flächenbedarf zusammengefasst.

Dabei handelt es sich u. a. um

- einheimische Gewerbetreibende in den Branchen Hochbau, Heizung, Sanitärinstallation und Bodenleger, Bereitstellung von Lagerflächen zur Vermietung,
Die Baufirmen verfügen innerörtlich über kleine Standorte für die Verwaltung und haben die darüber hinaus erforderlichen Flächen für Fuhrpark und Lagerflächen an anderen Standorten angepachtet.
- Mit der Zusammenfassung der Flächen an einem Gewerbebestandort kann eine Optimierung der betrieblichen Abläufe und eine langfristige Sicherung des Gewerbes gefördert werden.
- Firmen für Fahrzeug- und Bootsheizungen, Brauerei,
- Deutsche Post - Sortier- und Verladungsflächen sowie
- touristische Gewerbebetriebe für Ausstellungsflächen.

Die Gemeinde Trassenheide liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

In Tourismusschwerpunkträumen müssen zusätzlich zu den Einwohnern auch viele Urlauber und Tagesgäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. Da dieser Bedarf allein in den zentralen Orten nicht gedeckt werden kann, wurden touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Die Gemeinde Trassenheide ist gemäß Punkt 3.3.(3) RREP VP als ein touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Dies erfordert für die weitere qualitative Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes die hierfür notwendigen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen zukunftsfähig aufzustellen.

In Umsetzung dieser gemeindlichen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Trassenheide eine Ausweisung von Flächen für den gewerblichen Bedarf vorzunehmen. Dabei handelt es sich um Betriebe und Einrichtungen, die aufgrund ihres Profils nicht in Wohngebieten angesiedelt werden können. Mit der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen sollen vorrangig einheimischen Gewerbebetrieben perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Vorhaben zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung von Qualität und ganzjähriger Auslastung der touristischen Angebote, Zufriedenheit der Urlauber, Tagesgäste, Einwohner und Mitarbeiter im Tourismussektor sowie zur dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen zur Erstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 18 werden von der Gemeinde verauslagt und anteilig gemäß eines von der Gemeinde noch zu erarbeitenden Aufteilungsschlüssels auf die Grundstückserwerbskosten umgelegt.

4. Alternative Standortprüfung

Gemäß Punkt 4. 1 (5) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg – Vorpommern sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Gemeinde plant ein Gewerbegebiet, welches aufgrund des konkreten Flächenbedarfs mindestens 5 ha aufweisen soll.

Innerhalb der Ortslage des Ostseebades Trassenheide bestehen keine Möglichkeiten für eine Nachverdichtung in dem geplanten Umfang.

Da es sich um die Ausweisung eines Gewerbegebietes handelt, kommt zudem nur eine Ortsrandlage in Frage, welche die Belange des Immissionsschutzes umfassend berücksichtigt. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes dürfen durch Heranplanen an die bebaute Ortslage keine Beeinträchtigungen für die schutzbedürftige Bebauung entstehen. Insbesondere ist hier die Lage der Gemeinde in einem Tourismusschwerpunktraum zu beachten.

Im Vorfeld der Ansiedlungsentscheidung hat die Gemeinde auf Ebene der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes alternative Standorte im Gemeindegebiet Trassenheide geprüft.

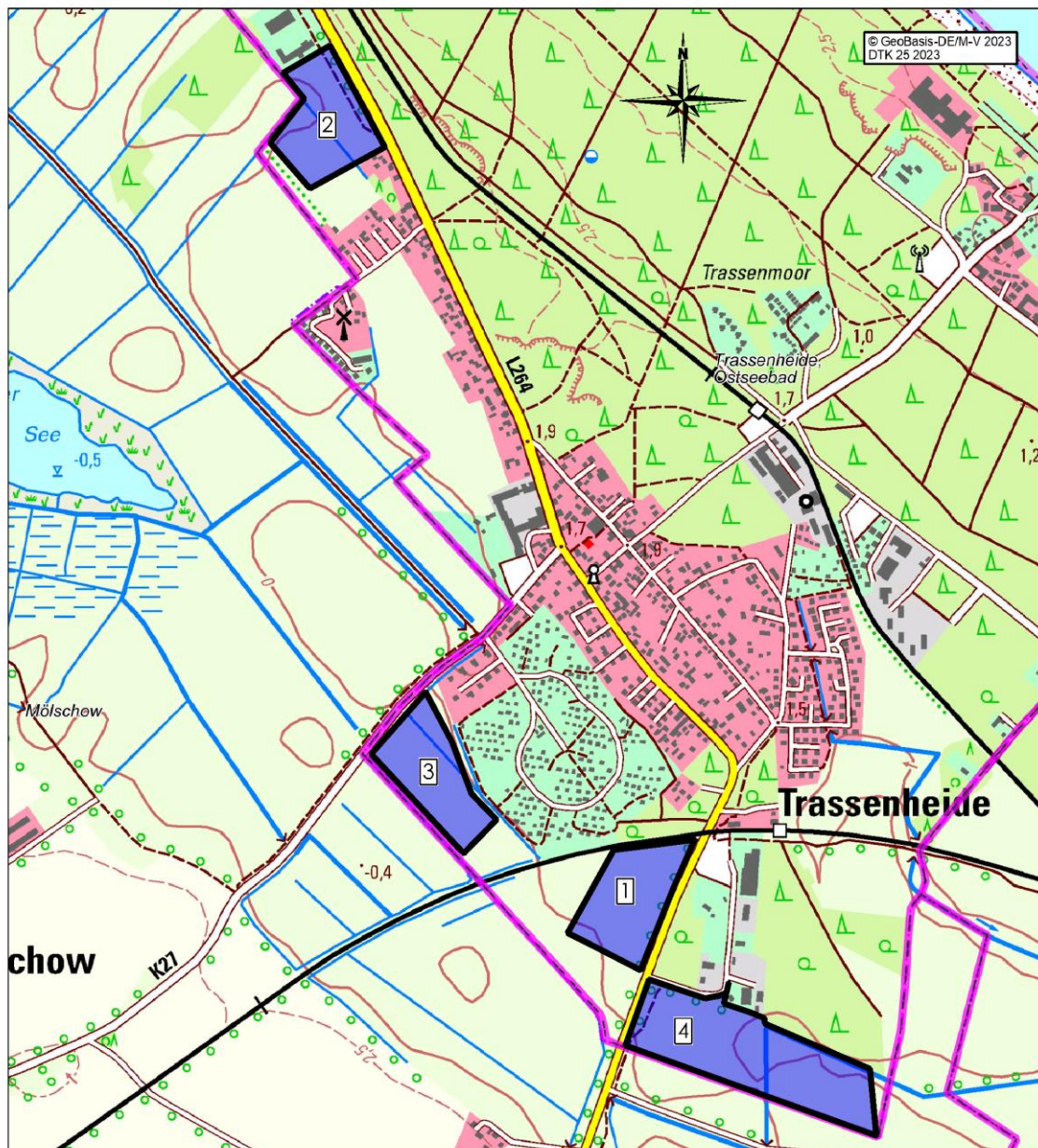
Für die beabsichtigte Gewerbegebietsentwicklung sind insbesondere folgende Kriterien unabdingbar:

1. Eignung der Grundstücke (Mindestgröße 5 ha, städtebauliche Lage)
2. Grundstücksverfügbarkeit
3. Gemeindliche Planungen (städtebauliche Situation, Darstellung im Flächennutzungsplan, aktuelle Planungsabsichten)
4. Erschließungssituation (Ausgangslage verkehrs- und medienseitige Erschließung)
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes (u. a. Betroffenheit von Schutzgebieten, Immissionsschutz)

Die Reihenfolge der Kriterien gibt auch die Gewichtung an. Werden die Anforderungen gemäß den Punkten 2-5 erfüllt, ist jedoch die Eignung der Grundstücke nicht gegeben, so ist das Vorhaben an dem Standort dennoch nicht umsetzbar.

Insgesamt wurden 4 Gebiete auf Eignung untersucht.

Zur visuellen Darstellung ist ein Übersichtsplan des Ostseebades Trassenheide mit Kennzeichnung der 4 untersuchten Standorte beigefügt.



Alternativstandort 1

westlich der Landesstraße 264, gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet

1. Fläche rd. 5.000 m², derzeitige Nutzung als extensives Grünland
2. Privatgrundstücke
3. Fläche für Wald, Zweckbestimmung Aufforstung

4. unerschlossen, verkehrsseitige Anbindung an die Landesstraße 264 würde Eingriff in Alleenbestand erfordern
5. Betroffenheiten hins. Alleenschutz

Alternativstandort 2

westlich der Landesstraße 264, Nördlich der Wohnbebauung am Mühlenweg und dem Friesenhof (Beherbergung und Reiterhof)

1. Fläche rd. 5.000 m², derzeitige Nutzung überwiegend als Weideland
2. Privatgrundstücke
3. Fläche für die Landwirtschaft
4. unerschlossen
5. Betroffenheiten hins. Landschaftsbildbeeinträchtigung, Immissionschutzkonflikte aufgrund der Nachbarschaft zu Wohn- und Beherbergungsbebauung, Anfahrt zum Gewerbegebiet durch das Ostseebad bedeutet verkehrliche Mehrbelastung

Alternativstandort 3

südlich der Kreisstraße 27 nach Mölschow

1. Fläche rd. 5.000 m², derzeitige Nutzung als extensives Grünland
2. Privatgrundstücke
3. Fläche für die Landwirtschaft
4. unerschlossen
5. größtenteils Landschaftsschutzgebiet, Einstandsgebiet seltener Vogelarten, Betroffenheiten hins. Landschaftsbildbeeinträchtigung, Immissionsschutzkonflikte aufgrund der Nachbarschaft zu Wohn- und Beherbergungsbebauung, Anfahrt zum Gewerbegebiet durch das Ostseebad bedeutet verkehrliche Mehrbelastung

Alternativstandort 4

östlich der Landesstraße 264, südlich anschließend an das vorhandene Gewerbegebiet

1. Fläche rd. 105.000 m²
2. Grundstücksverfügbarkeit seitens der Gemeinde
3. größtenteils Fläche für Wald, Zweckbestimmung Aufforstung
4. verkehrs- und medienseitig über den Wiesenweg erschlossen
5. geeignet, keine Betroffenheiten der Schutzgebiete, Biotop wird von Gewerbegebietsausweisung ausgenommen, keine Beeinträchtigung aus Gründen Immissionsschutz, Verkehr wird weitestgehend vor dem Ostseebad abgefangen, Nutzung von Synergieeffekten mit dem vorhandenen Gewerbegebiet

Für die Alternativstandorte 1 bis 3 liegt keine Grundstücksverfügbarkeit seitens der Gemeinde vor.

Die Nachteile der Alternativstandorte 2 und 3 liegen zudem vorrangig in den verkehrstechnischen und in naturschutzrechtlichen Problematiken. Sie sind von der Bundesstraße 111 ausschließlich über die Ortsdurchfahrten Trassenheide bzw. Mölschow anzufahren.

Bereits die jetzige saisonale Verkehrsbelastung führt insbesondere innerörtlich zu Problemen im fließenden Verkehr und zur Zunahme des Unfallrisikos. Zusätzlich sind verkehrliche Barrieren durch beschränkte Bahnübergänge gegeben.

Die Alternativstandorte 2 und 3 können auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden, da sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten und Sonderbieten für Erholung und für Fremdenbeherbergung befinden würden.

Kein Alternativstandort weist baulich vorbelastete Bereiche auf, so dass alle Standorte einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen würden. Bei den Alternativstandorten 1 bis 3 wird zusätzlich der Eingriff in das Landschaftsbild als hoch bewertet. Bei Alternativstandort 3 treten die Schutzgebietsbelange durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet und bei Alternativstandort 1 des Alleenschutzes hinzu.

Hinsichtlich der Aufnahme der Abwässer gelten für alle Standorte die Abhängigkeiten hinsichtlich der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Trassenheide ist keiner der 4 Alternativstandorte als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Daher ist mit Aufstellung eines Bebauungsplanes für die gewerbliche Ansiedelung standortunabhängig in jedem Fall die Erstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Auf Grundlage der Kriterienbewertung ist festzustellen, dass die Alternativstandorte 1 bis 3 nicht für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Betracht kommen.

Nur der **Alternativstandort 4** südlich des vorhandenen Gewerbegebietes ist aus folgenden Gründen für die Erweiterung der gewerblichen Gebietsausweisung geeignet:

- Im Bebauungsplangebiet Nr. 1 Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ und an anderer Stelle im Gemeindegebiet stehen keine Flächen mehr für Gewerbeansiedelungen zur Verfügung. Dies hat die alternative Standortuntersuchung erbracht.
- Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.
Die Flurstücke werden von der Landgesellschaft MV GmbH bereitgestellt. Die Gemeinde hat eine Optionalvereinbarung zum Erwerb der Grundstücke abgeschlossen.
Die Flurstücke sind flächenmäßig für die geplanten Ansiedlungen ausreichend.
- Die Gemeinde tritt als Planungs- und Erschließungsträger auf und hat damit die Hoheit über den Verkauf der Grundstücke an Ansiedlungswillige.

- Die im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung entstehenden Kosten werden durch die Gemeinde verauslagt. Im Rahmen des Verkaufs der Gewerbegrundstücke an Ansiedlungswillige werden die Planungs- und Erschließungskosten in den Verkaufserlösen berücksichtigt.
- Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist von öffentlichem Interesse, da diese der Stärkung der gemeindlichen gewerblichen und touristischen Infrastruktur dient.
- Es werden mit Umsetzung der Vorhaben zusätzliche Gewerbeeinnahmen erwartet, die in die Vervollkommnung der gemeindlichen Infrastruktur investiert werden sollen.
- Eine Beeinträchtigung der Belange des Tourismusschwerpunktraumes ist aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes nicht zu befürchten.
- Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in südlicher Richtung ermöglicht die Nutzung der vorhandenen verkehrs- und medienseitigen Infrastruktur.
Der Standort liegt nur ca. 2 km nördlich der Bundesstraße 111 (Hauptverkehrsachse der Insel Usedom) und grenzt im Westen an die Landesstraße 264.
Die Erschließung des Plangebietes ist von der Landesstraße 264 über den Wiesenweg, der als Erschließungsstraße für das Bebauungsplangebiet Nr. 1 angelegt wurde, geplant. Im Bereich der Kurve des Wiesenweges soll nach Süden der verkehrsseitige Anschluss für die Gewerbegebietserweiterung erfolgen, so dass ausschließlich eine innere Erschließung notwendig wird.
Der Wiesenweg ist hinsichtlich des Straßenquerschnittes für ein Gewerbegebiet ausgelegt und mit begleitenden Parkplätzen und beidseitigen Gehwegen ausgestattet.
- Die Medien der Ver- und Entsorgung liegen im Wiesenweg an.
Das Plangebiet liegt nahe der Haltestelle der Usedomer Bäderbahn GmbH bzw. des ÖPNV am Bahnhof Trassenheide.
- Das Plangebiet grenzt südlich an das vorhandene Gewerbegebiet, so dass sich Synergien z. B. im Bereich der Vermarktung, Angebotsvielfalt ergeben werden.
- Das Vorhaben kann mit den Belangen des Naturschutzes, des Trinkwasserschutzes sowie mit den forstlichen Belangen in Übereinstimmung gebracht werden.
Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.
- Aufgrund der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet und die Einbettung durch die angrenzenden Waldflächen können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden. Der sich mit der Umsetzung der Planungen ergebende Eingriff kann mit der Anlage eines Kleingewässers einschließlich des Pufferstreifens auf der östlich des Plangebietes gelegenen Flächen teilweise ausgeglichen werden.
- Immissionsschutzkonflikte wie Konflikte zu Wohn- und Beherbergungsbebauung können durch die Ortsrandlage im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Der Standort südlich des vorhandenen Gewerbegebietes erfüllt somit alle Anforderungskriterien, um eine Erweiterung der gewerblichen Flächen städtebaulich, verkehrs- und medienseitig in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen und eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu befördern.

Im Ergebnis der Standortuntersuchung hat sich die Gemeinde Ostseebad Trassenheide daher für die Umsetzung der Gewerbeansiedlung südlich des vorhandenen Gewerbegebietes am Alternativstandort **4 entschieden.**

Die Gemeindevertretung Trassenheide hat in der öffentlichen Sitzung am 16.08.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“ gefasst.

5. Neue Zielstellung

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ in Übereinstimmung gebracht werden.

Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Da der Radwanderweg an der Landesstraße 264 im wirksamen Flächennutzungsplan noch der Aufforstungsfläche zugeordnet war, wird dieser entsprechend Bestand im Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radwanderweg gekennzeichnet.

Die Trasse der Planstraße ab Anbindung an den Wiesenweg sowie das Biotop und das vorhandene unterirdische MS- Kabel der E.DIS Netz GmbH werden in die Darstellungen der 6. Änderung übernommen.

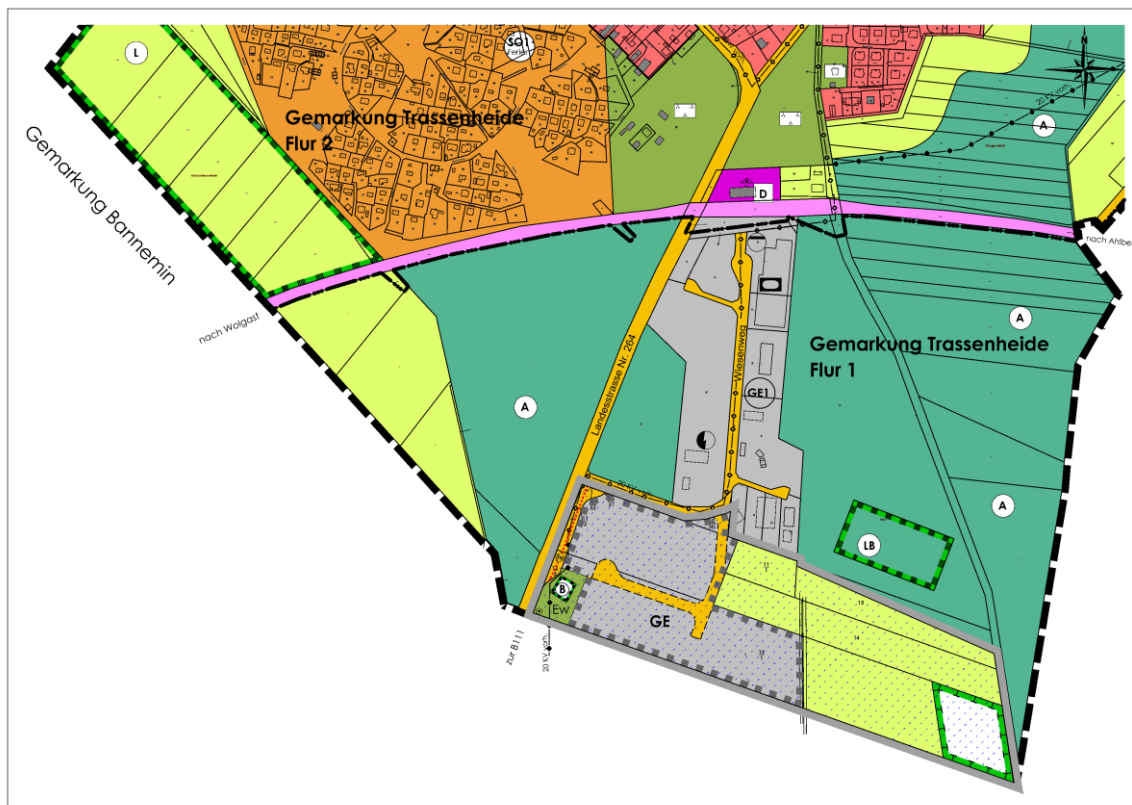
Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB werden die Gewerbegebietsflächen als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, ausgewiesen.

Nachrichtlich wird das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 4a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet. (blau gestrichelte Schrägschraffur)

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes kann zeitnah und bedarfsgerecht der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen entsprochen werden. Die gewerblichen Bauflächen werden entsprechend dem kurz- und mittelfristig zu erwartender Bedarf ausgewiesen.

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

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



Auszug aus dem Plan zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide (Entwurfassung von 11-2024)

Im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen wurde östlich des Grabens 45 (Teilflächen aus den Flurstücken 12/1 und 13) eine Fläche für CEF-Maßnahmen diskutiert.

Die CEF-Maßnahme wurde am vorgeschlagenen Standort von den betroffenen Entscheidungsträgern grundsätzlich befürwortet.

Daher werden die für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen erforderlichen Teilflächen der Flurstücke 12/1 und 13 in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die bisher noch als Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b) BauGB als Aufforstungsfläche ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 12/1 und 13 werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung Kompensation und Artenschutz gekennzeichnet.

Des Weiteren werden die bisher noch als Aufforstungsflächen ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 12/1 und 13 zwischen der Maßnahmenfläche und den Gewerbegebietsflächen und die sich nördlich anschließenden Flurstücke 14 und 15 teilweise bis zum Anschluss an die vorhandenen Waldflächen in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend der derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Dies ist erforderlich, um die Entwicklungsziele der Maßnahmenfläche, u.a. als Ersatzhabitat für die Feldlerche, die einen 120 m großen Abstand zu Vertikalstrukturen benötigt, zu erreichen. Auch eine im Tagesverlauf längere Besonnung des Habitats ist zu gewährleisten.

6. Erläuterung der Planinhalte der 6. Änderung

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rd. 10,5 ha.

Unter Hinzuziehung der differenzierten Flächenbilanzierung im Bebauungsplan Nr. 18 wird eine Nettobaupläche von rd. 4,1 ha zur Verfügung stehen.

Die verbleibenden Flächenanteile entfallen mit rd. 4,3 ha auf die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, rd. 0,7 ha auf die Anlage der Verkehrsflächen und mit rd. 1,4 ha auf Grünflächen, Maßnahmenflächen und das Biotop.

Städtebaulicher Entwurf



Aus beigefügter Skizze ist anhand der vorliegenden Ansiedlungsanträge eine angedachte Grundstücksaufteilung ersichtlich, die aufzeigt, dass das Dargebot an Nettobauflächen bedarfsseitig bereits weitestgehend durch konkrete Ansiedlungsanfragen untersetzt werden kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde.

Über Verkauf bzw. Verpachtung der gewerblichen Baugrundstücke entscheidet die Gemeinde anhand der konkreten Ansiedlungsanträge.

- **Zulässige, ausnahmsweise und nicht zulässige Nutzungen**

Das Plangebiet wird entsprechend dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 18 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes für die Ansiedlung von vorwiegend einheimischen Gewerbebetrieben die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Laut § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Diese Regelungsmöglichkeit wird angewendet und festgesetzt, dass Tankstellen nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese der Versorgung der betriebsgebundenen Fahrzeuge dienen.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden nur für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Zulässigkeit einer betriebsbezogenen Wohnung ist im Einzelfall zu prüfen und darf nicht zu einer Einschränkung der im Plangebiet ansässigen Nutzungen führen.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes handelt und sich das Gebiet in einiger Entfernung zu Einkaufsstätten und Gastronomie befindet, sollen eine kleinteilige Einzelhandelseinrichtung für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren und Zeitungen) und ein Imbiss zugelassen werden, sofern diese der Pausenversorgung der im Plangebiet ansässigen Betriebe dienen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht gelassen werden:

- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNO,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Ölmühlen,
- Biogasanlagen,
- Windenergieanlagen,
- freistehende Photovoltaikanlagen sowie
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

- **Städtebauliche Kennziffern**

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurden entsprechend den standörtlichen Erfordernissen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 BauNVO mit 0,8 als Orientierungswert für die Obergrenze bei Gewerbegebieten festgelegt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen zur Ausweisung von gewerblichen Angebotsflächen und entspricht den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Es sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze, untersetzt durch eine zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m über NHN, zulässig. Zusätzlich werden Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen, wenn diese für die Funktionstüchtigkeit gewerblicher Anlagen von unabdingbarer Notwendigkeit sind.

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der Anforderungen an die geplanten gewerblichen Nutzungen, der Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 1 und der standörtlichen Bedingungen.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 0,3 m und 0,6 m über NHN. Unter Beachtung der aufgrund des vorbeugenden Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Geländeaufhöhung bzw. Festsetzung einer Mindesthöhe des Fertigfußbodens ist von einer absoluten Gebäudehöhe von max. 9,00 m auszugehen.

Die angrenzende Waldflächen weisen Wipfelhöhen zwischen 17 m und 23 m über NHN auf. Daher bleibt die geplante Bebauung weit unter den Wipfelhöhen. Eine Auseinandersetzung mit den Betroffenheiten des Landschaftsbildes ist in der Umweltprüfung erfolgt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zugelassen werden die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Länge von höchstens 50 m aufweisen. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude von mehr als 50 m Länge zugelassen, die jedoch auch zu allen Grundstücksgrenzen die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten haben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan Nr. 18 durch Baugrenzen festgelegt.

- **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Der Bebauungsplan Nr. 18 beinhaltet zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung baugestalterische Festsetzungen, die jedoch auf ein Mindestmaß begrenzt werden, da es sich um ein gewerbliches Vorhaben handelt.

Diese betreffen Vorgaben für die Oberflächen der Fassaden und Dächer, die darauf abzielen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern und durch gestalterische Elemente eine Gliederung der Gebäude zu erreichen, die die Massivität der Bebauung optisch mindert.

Für Werbeanlagen werden entsprechend dem Erfordernis eines Gewerbegebietes die örtliche Einordnung und zulässige Ansichtsflächen festgelegt.

Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen, bezogen auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten, sollen einer einheitlichen Handhabung und Gewährleistung der notwendigen Objektsicherung für die Gewerbebetriebe dienen.

7. In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen

Belange der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 29.03.2023 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen.

Es sind jedoch folgende raumordnerische Belange gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 zu berücksichtigen:

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

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

„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren.“

(Pkt. 4.1(5) RREP VP)

In Punkt 3 der Begründung wurde dargestellt, dass der Bedarf zur Ausweisung des Gewerbegebietes überwiegend aus dem Eigenbedarf der Gemeinde resultiert.

Alternative Standorte wurden in Punkt 4 der Begründung untersucht und die Entscheidung für die Standortentwicklung im Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet.

- 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)

Gemäß Punkt 3. 3 (3) RREP VP gehört die Gemeinde Ostseebad Trassenheide zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.

„In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt.“

„In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“

Der Tourismus stellt den wichtigsten Wirtschaftszweig in der Region Vorpommern dar. Im touristischen Dienstleistungssektor wird der größte Teil der Wirtschaftsleistung erbracht. Diese Entwicklung spiegelt sich auch kleinteilig in der gewerblichen Struktur der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wider.

Zur weiteren Profilierung des Tourismus- und Gesundheitsstandortes Trassenheide als Tourismusschwerpunktraum müssen die Rahmenbedingungen für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft weiter verbessert werden, um die Wettbewerbsfähigkeit zu wahren und weiter verbessern zu können.

Hierzu gehört insbesondere die Unterstützung von Firmen und Einrichtungen im touristischen Dienstleistungssektor, wie kleinen ortsansässigen Handwerksbetrieben und Dienstleistern, sowie eine zukunftsorientierte Neuaufstellung des gemeindlichen Bauhofs, der insbesondere die Verwaltung und Unterhaltung der öffentlichen Erholungsanlagen gewährleistet und dem Ortsbild ein gepflegtes Aussehen verleiht.

In Punkt 3 der Begründung wurde anhand der konkret vorliegenden Ansiedlungsanträge sichtbar, dass es sich überwiegend um gewerbliche Firmen handelt, die dem heimischen touristischen Dienstleistungssektor, der gemeindlichen Infrastruktur zuzuordnen sind.

- Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für 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.“

(Punkt 5.1(4) RREP VP)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der zeitgleichen Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
- Das Kataster des Landes M-V weist im westlichen Bereich des Plangebietes ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop auf. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festlegungen zum Schutz des Biotops festgelegt.
- Auch die im Plangebiet vorkommenden Gehölzbestände sowie Ufervegetationen des Biotops stellen wichtige Habitatstrukturen dar. Ihnen gilt ein besonderer Schutz.
- Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

- Zur Ermittlung der Bodensituation im Plangebiet und einer möglichen Betroffenheit eines Moorstandortes wurde eine Geotechnische Vorerkundung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass oberflächlich keine Torfe oder andere organogene Bildungen vorkommen, die auf Moorbildungen schließen lassen können.
- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über den Wiesenweg gesichert, so dass Beeinträchtigungen des Alleenbestandes an der Landesstraße 246 ausgeschlossen werden können.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
 (Pkt. 5.3 (2) RREP VP)

Es werden anhand der Vorgaben der zuständigen Behörden alle erforderlichen Festsetzungen zum Küstenschutz (wie Höheneinordnung der baulichen Anlagen, Verzicht auf Unterkellerungen etc.) getroffen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
 Es befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen.
„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)

Im Verfahren wird nachgewiesen, dass die Planung den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entspricht.

- Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“ (Pkt. 3.1.4(1) RREP VP)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften zum Umweltschutz in die Planung einzustellen. So sollen u. a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

In Punkt 3 der Begründung wurde anhand einer Standortuntersuchung nachgewiesen, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes am ausgewählten Standort alternativlos ist.

Die Flurstücke werden von der Landgesellschaft MV mbH bereitgestellt. Die Gemeinde hat eine Optionalvereinbarung zum Erwerb der Grundstücke abgeschlossen.

Die Größe des Plangebietes wurde auf den für die mittelfristige gewerbliche Entwicklung erforderlichen Umfang ausgelegt.

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

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aufgrund der Maßstäblichkeit der Flächennutzungsplanänderung und der Kleinteiligkeit der grünordnerischen Maßnahmen werden in der Flächennutzungsplanänderung ausschließlich der Lage des Biotopes einschließlich der geplanten Extensivwiese an der westlichen Plangebietsgrenze sowie die Maßnahmenfläche an der östlichen Plangebietsgrenze gekennzeichnet.

Alle weiteren beschriebenen Maßnahmen sind dem Bebauungsplan Nr. 18 zu entnehmen.

Öffentliche Grünflächen

Die südlich des Wiesenweges vorhandene Grünfläche, die mit Mobiliar zum Verweilen und Werbeaufstellern versehen ist, soll weitestgehend erhalten und aufgewertet werden.

Weitere im Plangebiet vorgesehene öffentliche Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün angelegt.

Um Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf das im Südwesten des Plangebietes gelegene gesetzlich geschützte Kleingewässer auszuschließen, ist im Umkreis des Biotops eine Extensivwiese zu entwickeln und zu sichern.

Um diesen naturnahen Standort erlebbar zu machen und eine gewisse Sensibilität und Verbindung zu den schützenswerten Landschaftselementen zu entwickeln, sollen in der Grünfläche Möglichkeiten des Aufenthalts und Verweilens angeboten werden.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, welches im Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop gelistet ist. Um Schädigungen und Beeinträchtigungen des Biotops auszuschließen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Gehölzfläche südlich des Wiesenweges soll mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

- Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Entlang der Erschließungsstraße ist einseitig die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Damit erfolgt eine Strukturierung der Verkehrsfläche und des Plangebietes, aber auch Vorteile von Baumpflanzungen an Straßen, wie Filterung von Schadstoffen aus der Luft, Schattenbildung, Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit sowie Produktion von Sauerstoff begründen die Maßnahmen im Gewerbegebiet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Grünanlagen entwickelt werden. Ergänzend zu Rasenvegetationen sollen die Grünanlagen mit Baum-, Strauch- und Staudenbepflanzungen gärtnerisch gestaltet werden. Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

- Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

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

Im Ergebnis der Bestandskartierungen wurden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die im verbindlichen Bauleitplan detailliert beschrieben als **Vermeidungsmaßnahmen** VM1 bis VM6 festgesetzt sind.

Die Grünlandflächen sind essenzielle Nahrungshabitate des **Weißstorchs**. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich drei Weißstorch-Horste (Zecherin, Bannemin, Zinnowitz), von denen in der Brutsaison 2021 ein Horstpaar (ohne flügge Junge) in Zinnowitz erfasst wurde und ein Horst in Bannemin nur gelegentlich besucht wurde. Der geringe Besatz und Bruterfolge weisen auf eine schlechte Habitatqualität hin, die mit der geplanten Umnutzung der Grünlandflächen weiter beeinträchtigt wird. Es sind geeignete CEF-Maßnahmen zur Aufwertung der Grünlandhabitats erforderlich.

Um die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter zu erfüllen, wird die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (**CEF-Maßnahmen**) erforderlich.

Als Ersatzhabitat für Amphibien (Laichgewässer und terrestrische Habitate) und als Ersatzhabitat für Fledermäuse und die betroffenen Vogelarten, insbesondere Wiesenpieper, Feldlerche, Greifvögel und Weißstorch soll östlich des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks 12/1 ein mind. 300 m² großes Kleingewässer angelegt werden. Dabei wurde bei der Standortwahl berücksichtigt, dass die Feldlerche einen 120 m großen Abstand zu Vertikalstrukturen benötigt. Zudem ist für den Standort der CEF-Maßnahme im Tagesverlauf eine längere Besonnung zu gewährleisten. Der Anteil besonnener Flachwasserzonen soll 70% am Gesamtflächenanteil betragen.



Vorgeschlagener Standort der CEF-Maßnahme mit Kleingewässer und 30 m-Pufferstreifen östlich des Plangebietes. Der Standort der Maßnahme wurde unter Berücksichtigung des für Feldlerchen erforderlichen Abstandes zu Vertikalstrukturen mit Gehölzbeständen festgelegt.

Eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes ist zu gewährleisten. Bei einer ergänzenden Bodensondierung im Jahr 2024 wurde ein Grundwasserstand von 1,14 m (entspricht einer Höhenkote von - 1,31 m NHN) festgestellt, so dass bei einer Tiefe der Sohle des Kleingewässers von ca. 2,00 m bis 2,20 m unter Gelände eine ausreichende Wasserhaltekapazität gegeben ist. Zudem konnte bei der Bodensondierung an dem Standort die Betroffenheit eines Niedermoorstandortes ausgeschlossen werden.

Gehölze am Ufer und in der Pufferzone sollen nicht angepflanzt werden. Um das Gewässer wird eine 30 m breite Pufferzone angelegt, um den Schadstoff- und Düngemittelintrag zu reduzieren und Bodenbrütern als Brut- und Nahrungshabitat dienen zu können. Die Pufferzone ist durch eine extensive Mahd offen zu halten (Mahd ab August).

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse hat die Gemeinde Trassenheide in Abstimmung mit der Landgesellschaft M-V mbH und dem Landwirt die Grünlandflächen östlich des Plangebietes als Standort für die Umsetzung der CEF-Maßnahme favorisiert. Die Maßnahmenfläche ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu sichern.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF-Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Aufgrund der örtlichen Lage des Plangebietes und der geringen Geländehöhen sind gemäß den Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus der Stellungnahme vom 30.11.2023 die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes wie folgt betroffen:

„Der Bereich der 6. Änderung des F-Planes wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Peenestrom, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Im Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit folgenden Bemessungshochwasserständen (BHW) zu rechnen:

- Ostsee für Außenküste Usedom 3,40 m NHN
- Peenestrom Peenemünde 3,20 m NHN
- Peenestrom Karlshagen 3,10 m NHN
- Peenestrom Zecherin 2,90 m NHN
- Krumminer Wieck und Achterwasser 2,60 m NHN

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW - Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs; hier: 2,40 m NHN, 2,20 m NHN, 2,10 m NHN, 1,90 m NHN, 1,60 m NHN) und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen.

Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen liegt das Plangebiet auf einem durchschnittlichen Geländeniveau von 0,3 m bis 0,6 m über NHN. Der Wiesenweg weist auf Höhe der vorgesehenen Plangebietszufahrt ca. 1 m über NHN auf.

Aus Richtung Nord/Nordost ist aufgrund des ausreichend vorhandenen hohen Geländes keine Gefährdung vor Überflutung durch das Küstengewässer Ostsee zu befürchten.

Allerdings können die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen im Nordwesten, Süden und Südosten des Plangebietes keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen (vgl. Anlage). Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Planbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht auszuschließen.

Das Land M-V sieht im Rahmen des Vorhabens Sturmflutschutz Nordusedom u. a. mit dem Teilvorhaben Peenemünde eine Ringeindeichung und einen Riegeldeich in Karlshagen vor. Das Vorhaben befindet sich gegenwärtig in der Planfeststellung. Die Umsetzung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

Aber auch aus Richtung der Binnenküstengewässer ist eine Gefährdung möglich. Der Bereich Trassenheide wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Peenestrom durch den Landesküstenschutzdeich Karlshagen, am Achterwasser durch den Landesschutzdeich „Neuendorf“ sowie an der Krumminer Wiek durch den Landesschutzdeich „Krummin“ gesichert, wobei die Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung nicht das BHW von 3,00 m NHN (Peenestrom Zecherin) bzw. von 2,60 m NHN (Krumminer Wiek und Achterwasser) kehren können.

Mit der Fertigstellung bzw. der Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist allerdings erst mittel- bis langfristig zu rechnen. Somit ist das B-Plangebiet überflutungsgefährdet.“

Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials (Stand sicherheitsnachweis, Höheneinordnung uam.) sind im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert. Folgende Nachweise sind in Umsetzung der Planungen zu erbringen:

- Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN (BHW-Peenestrom Zecherin)
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung mindestens bis zu einem Wasserstand von 1,90 m NHN (entspricht etwa einem RHW Peenestrom Zecherin) mittels baulicher Vorkehrungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante)
- Für die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Ausschluss einer Überflutungsgefährdung gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN

- Ausschluss von Unterkellerungen
- Sicherheit gegenüber Wasserständen von 2,90 m NHN für elektrische Anlagen und bei Lagerung wassergefährdender Stoffe

Entsprechend den Forderungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird das Planänderungsgebiet in der Planzeichnung wie folgt gekennzeichnet:

- gemäß § 5 Abs. 4a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (nachrichtlich -blau gestrichelte Schrägschraffur)
- gemäß § 5 Abs. 3 BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (Planzeichen 15.11 der PlanZV)

Wasserrahmenrichtlinie

Die WRRL-Zielstellungen für den WRRL- berichtspflichtigen Graben 45 (Oberflächenwasserkörper USNO-0920) werden in der Planung berücksichtigt. Hierzu werden gemäß Abwägung der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 29.11.2023 zum Bebauungsplan Nr. 18 textliche Hinweise und Erläuterungen in die Begründung aufgenommen.

Forstliche Belange

Nördlich des Plangebietes schließen auf den Flurstücken 10/23 und 10/24 in der Flur 1 Gemarkung Trassenheide Waldflächen an.

Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m sind keine baulichen Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können für die in § 2 Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V aufgeführten baulichen Anlagen zugelassen werden.

Die Kennzeichnung des 30 m- Waldabstandes ist in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt.

Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom

Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen grenzen im Osten an den Graben 45-2-011 (Gewässer II. Ordnung).

Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom – Peenestrom aus der Stellungnahme vom 03.11.2023 insbesondere zur Grabenbewirtschaftung und den Einleitbedingungen werden beachtet.

„Bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante bemisst sich der Abstand ab Böschungsoberkante. Der WBV benötigt für eine maschinelle Gewässerunterhaltung einen mindestens 5 m breiten Streifen (Lichtraum). Ich weise hiermit darauf hin, dass gemäß § 41 (3) WHG die Anlieger verpflichtet werden können, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.“

Es ist auch darauf zu achten, dass auch von außerhalb der Unterhaltungsstrasse keine Bäume, Sträucher und andere Hindernisse die Trasse einschränken.“

Im Bebauungsplan Nr. 18 ist die im Plangebiet befindliche westliche Böschung des Grabens 45-2-011 als Fläche für die Wasserwirtschaft und der Bewirtschaftungsstreifen in einer Tiefe von 5 m als Freihaltefläche festgesetzt. Zusätzlich erfolgte die textliche Festsetzung, dass in dem Freihaltestreifen bauliche Anlagen und Bepflanzungen unzulässig sind.

Der Unterhaltungsstreifen wird zudem als freizuhaltender und extensiv zu bewirtschaftender Gewässerrandbereich fungieren und damit artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung tragen.

Die Einleitung von Regenwasser in den Graben 45-2-011 mit RW-Einleitstelle und Vorreinigung ist seitens des WBV vorstellbar.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden von der unteren Wasserbehörde und dem WBV die erforderlichen Zustimmungen/Genehmigungen eingeholt.

„Bei Einleitung von Regenwasser ist folgendes zu beachten:

Grundsätzlich ist eine fachgerecht ausgeführte RW-Einleitstelle mit entsprechender Vorreinigung vorstellbar. Die Lage muss mit der Gemeinde, dem WBV und der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Der Einleitpunkt muss entsprechend der hydraulischen Randbedingungen abgesichert sein, um Böschungs- und Sohlrosion im Graben zu vermeiden.

Um Beschädigungen des Krautkorbes zu vermeiden, ist an der Einleitstelle in das Gewässer das Rohrendstück zu ummauern und plangleich in den Böschungsverlauf zu integrieren. Die Auslaufsicherung an der Böschung ist bis zur Sohle auszuführen, um ein Unterspülen zu verhindern.

Zur Vermeidung von Beschädigungen ist die Einleitstelle sichtbar zu kennzeichnen. Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung erteilt die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

Die in der wasserrechtlichen Genehmigung festgelegten Einleitmengen dürfen nicht überschritten werden.

Die Anlagen zur Vorreinigung müssen dem Betreiber des Regenwasserkanals zugänglich sein und regelmäßig kontrolliert und gewartet werden.

Aussagen über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Graben 45-2-011-4 können von uns nicht gemacht werden, da keine hydraulische Berechnung betroffener Gewässerabschnitte vorliegt.

Der Antragsteller hat den Nachweis der gefahrlosen Ableitung im Grabensystem zu erbringen.

Ein Ausbau zugunsten des Antragstellers erfolgt nicht.

Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ nicht.

Alle mit der geplanten Einleitung zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen.

Die Wasserstände im Poldergebiet werden in Absprache mit den landwirtschaftlichen Nutzern reguliert.

Die Schöpfwerkskosten werden auf die Flächen des Einzugsgebietes umgelegt.“

Verkehrliche Erschließung

Die gemeinsame Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ist von Westen über die Landesstraße 264 und den Wiesenweg vorgesehen.

Die im Vorentwurf vorgesehene gesonderte Abfahrt zur Landesstraße 264 südlich des Biotops wurde aus der Planung genommen.

Der Wiesenweg einschließlich Anbindung an die Landesstraße 264 wurde in den 90er Jahren im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 1 Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ angelegt.

Entsprechend der auf die gewerbliche Nutzung ausgerichteten Gebietsnutzung wurde der Wiesenweg mit einer Ausbaubreite von 6 m Fahrbahn, 2,50 m einseitigem Längsparkstreifen und jeweils 1,50 m beidseitigem Gehweg befestigt. Der Wiesenweg ist daher ausreichend geeignet, um den Verkehr für die Erweiterung des Gewerbegebietes aufzunehmen.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat in der Stellungnahme vom 14.12.2023 darauf hingewiesen, dass das Vorhaben an die freie Strecke der Landesstraße 264 grenzt.

Entsprechend den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 Metern, gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden. Im Bebauungsplan Nr. 18 ist die Baugrenze unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Belange festgesetzt.

Für die Erschließung des Plangebietes wird ab dem Anschluss Wiesenweg eine öffentliche Straße vorgesehen, deren geplanter Trassenverlauf aus der Planzeichnung ersichtlich ist.

Gemäß den derzeitigen Vorstellungen der Gemeinde wird ein Straßenquerschnitt in einer Gesamtbreite von 13,50 m vorgesehen. Aufgrund der Zweckbestimmung des Plangebietes wird der öffentliche Verkehrsraum geteilt in Fahrbahn mit 6,50 m, einem einseitigen Längsparkstreifen von 3,50 m sowie gegenüberliegend einem einseitigen Gehweg von 1,50 m und Bankett von 2,00 m. Straße und Gehweg werden im Trennsystem angelegt.

Die Planstraße wird als Stichstraße angelegt und endet mit einer Wendeanlage mit einem Radius von 14 m.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

In der vorliegenden Planänderung werden die immissionsschutzrelevanten Grundsätze berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ostseebades Trassenheide. Der Abstand vom Plangebiet zu den nördlich der Bahnstrecke am nächsten gelegenen schutzbedürftigen Wohn- bzw. Ferienwohnbebauungen beträgt mindestens 600 m.

Das Plangebiet wird im Norden durch ein gewachsenes Gewerbegebiet begrenzt. Daher sind immissionsbedingte Vorbelastungen u.a. durch Lärm, verursacht durch Verkehr und betriebsbedingte Geräusche, vorhanden.

Das Plangebiet wird an ein von der Immissionsbelastung gleichrangiges Baugebiet herangeplant.

Im Westen wird das geplante Gewerbegebiet durch die Landesstraße 264 begrenzt. Der betriebsbedingte Verkehr wird über die Landesstraße 264 und den vorhandenen Wiesenweg in das Plangebiet geleitet, so dass die bewohnten Bereiche des Ostseebades weitestgehend von zusätzlichen Belastungen freigehalten werden.

Im Osten und Süden schließen sich ausgedehnte Flächen für die Landwirtschaft an.

Das Gewerbegebiet wird somit auf dem der schutzbedürftigen Bebauung des Ostseebades abgewandten Seite in einem ausreichenden Abstand erweitert, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen auch nach Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind im Gewerbegebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 65 dB(A)

Aufgrund der vorliegenden Anträge werden keine produzierenden Gewerbe angesiedelt, die eine Betriebszeiterweiterung in den Nachtbereich hinein erfordern. Sollte dies beabsichtigt sein, so hat der Gewerbetreibende den Nachweis zu erbringen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht geplant.

Grundsätzlich zeichnet der jeweilige Gewerbetreibende dafür verantwortlich, die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes für die Schutzgüter vorgenommen.

Vorbelastungen durch unzulässige Überschreitungen der Richtwerte, für Lärmimmissionen, Luftschadstoffe, Erschütterungen u. ä. sind nicht vorhanden, so dass keine gesonderte Begutachtung erforderlich ist.

Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bekannte Bodendenkmale sind nicht betroffen. Da jedoch jederzeit Bodenfunde auftreten können, werden die vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in der Stellungnahme vom 09.11.2023 vorgebrachten Hinweise in die Planung eingestellt.

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

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

Trinkwasserschutz

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

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an dem medienseitig erschlossenen Wiesenweg.

Folgende Informationen liegen von den Trägern der Ver- und Entsorgung bereits vor:

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 15.09.2022 auf die im Wiesenweg vorhandenen Trinkwasserleitungen (GG 100) und Abwasserleitungen (Stz. 200) verwiesen.

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz bis zur Kläranlage Zinnowitz. Der Gemeinde ist bekannt, dass Kapazitäten für die Abwasserentsorgung über die Kläranlage Zinnowitz derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde hat bereits eine Erschließungskonzeption für das Plangebiet erarbeiten lassen. Die Abwasserleitungen im Plangebiet werden erst in Nutzung genommen, wenn die erforderlichen Anschlusskapazitäten bereitstehen. Daher wird eine temporäre Zwischenspeicherung über einen 200 m³ Betonbehälter vorgesehen, der nach Anschluss des Plangebietes an das zentrale Entsorgungsnetz außer Betrieb genommen wird und dann als Löschwasserspeicher dient.

Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers

Es wurde bereits eine Geotechnische Vorerkundung durchgeführt, die anhand der Untersuchungen zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen auch Aussagen zur Ableitung des Niederschlagswassers beinhaltet.

Die Gemeinde trifft in Auswertung der Geotechnische Vorerkundung folgende Regelungen für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers:

- Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und nach Vorreinigung in den östlich an das Plangebiet grenzenden Vorfluter einzuleiten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und privaten Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Gewerbegrundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Im Bereich des Wiesenweges sind Hydranten vorhanden.

Im Rahmen der trinkwasserseitigen Neuerschließung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom die Installation eines Hydrantennetzes vorzusehen. Die Hydranten dürfen jedoch lediglich für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden.

Daher sind im Plangebiet bzw. angrenzend die erforderlichen Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen.

Im Wiesenweg sind zwei Löschwasserbrunnen vorhanden, die hinsichtlich der Erbringung der jeweils vorgeschriebenen Fördermenge untersucht werden.

Sollten die Bestandsstandorte der Löschwasserbrunnen keine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen, so wird im Plangebiet eine neue Löschwasserentnahmestelle vorgesehen.

Hierzu werden im Planverfahren die notwendigen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und der Freiwilligen Feuerwehr Trassenheide geführt.

Durch den künftigen Bauherrn sind alle entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften notwendigen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

Insbesondere die Einhaltung der in den Richtlinien für den Brandschutz festgelegten Anforderungen an bauliche und betriebliche Maßnahmen, Brandschutzeinrichtungen und die Brandschutzorganisation sind bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben zu beachten.

Elektroenergieversorgung

Innerhalb des Plangebietes verläuft, parallel zur Landesstraße 264, eine Mittelspannungsleitung. Dies würde für die betroffenen Gewerbegrundstücke die Eintragung eines Leitungsrechtes und die Berücksichtigung des Bestandes bei Bautätigkeiten bedeuten.

Daher wird im weiteren Planverfahren geprüft, ob eine Umverlegung der Mittelspannungsleitung in die öffentlichen Verkehrsflächen technisch und kostenseitig machbar ist.

Gemäß Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH vom 30.10.2023 befinden sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

Gasversorgung

Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH hat mit Stellungnahme vom 18.07.2022 mitgeteilt, dass sich auf den geplanten Gewerbegrundstücken keine Bestände des Versorgers befinden.

Im Wiesenweg verlaufen Niederdruckleitungen, die der Versorgung des vorhandenen Gewerbegebietes dienen.

Im weiteren Verfahren ist abzuklären, ob für das Plangebiet eine Versorgung mit Erdgas durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes angestrebt wird.

Als überregionaler Versorger wurde die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (GDMcom GmbH) beteiligt. Gemäß den Stellungnahmen vom 15.07.2022 und vom 06.11.2023 befinden sich im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der vom Versorger vertretenen Anlagenbetreiber.

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 erneut zu beteiligen.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit der Stellungnahmen vom 27.07.2022 und 30.10.2023 erklärt, dass sich im Planungsbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Sollte die Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, ist rechtzeitig eine entsprechende Antragstellung erforderlich.

Breitband

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Breitband, hat mitgeteilt, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

„Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26_06 Cluster4 001. Das Projektgebiet VG26_06 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.“

8. Aufstellungsverfahren/Zeitraumen für Planung und Realisierung/ Rechtliche Grundlagen

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für Teilflächen geändert.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich daher aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- **Begründung**
(TEIL 1)
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
TEIL 2
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.
- Auf der Grundlage einer **Geotechnischen Vorerkundung** wurden unter dem Aspekt der möglichen Betroffenheit eines Moorstandortes Aussagen zur Bodenbeschaffenheit und zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser getroffen.

Im Ergebnis dieser wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet größtenteils homogener Oberboden ansteht, der als humoser, feinsandiger Mittelsand zu beschreiben ist. Oberflächlich kommen keine Torfe oder andere organogene Bildungen vor, die auf einen Moorstandort schließen lassen.

Zeitraumen für Planung und Realisierung

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide hat am 16.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 21.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die zur Planungsanzeige vom 22.09.2022 eingegangenen Hinweise aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, insbesondere zur alternativen Standortuntersuchung, wurden in die Planerarbeitung eingestellt.

Die Gemeinde hat einen **Vorentwurf von 07-2023** (Scopingunterlagen), bestehend aus Plan, Begründung (TEIL 1), Checkliste für die Umweltprüfung, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Geotechnischer Vorerkundung, erstellen lassen.

Der Vorentwurf von 07-2023 wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide am 06.09.2023 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Vorentwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 30.10.2023 bis zum 04.12.2023 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf von 07-2023 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 11-2024** erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen sollen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.

Das Planverfahren wird mit der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.

Die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung sollen im Jahr 2025 abgeschlossen werden und mit der Erschließungsplanung begonnen werden.

Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Zusätzlich sind die rechtlichen Grundlagen der Planung auf der Planzeichnung vermerkt.

9. Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 24.11.2023)

Aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht werden keine Einwendungen gegen den Entwurf erhoben.

Hinweise:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 27.11.2023)

„Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.“

Landesbehörden

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

(Stellungnahme vom 02.11.2023)

i.V.m.

- **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 24.11.2023/06.12.2023)

„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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhabengebiet vorhanden sind.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
(Stellungnahme vom 29.11.2023)

Aus Sicht der vom StALU Vorpommern zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts bestehen keine Hinweise zur Planänderung.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 24.11.2023/06.12.2023)

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

„Auflagen:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besonders Vorsicht geboten.

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

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom/Peenestrom“ ist zu informieren.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. Die Unterhaltungstrasse ist mit dem zuständigen WBV abzustimmen.

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

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom wurde im Verfahren beteiligt.

Mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom Peenestrom“ werden die Belange Gewässer II. Ordnung abgestimmt.

- Straßenverkehrsamt

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- *bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,*

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- die Straßen so angelegt werden, dass die angedachte Vorfahrtsregelung (z.B. rechts vor links) eindeutig erkennbar ist,
- 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.
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide in die Abschließende Planfassung eingearbeitet.

Ostseebad Trassenheide im November 2024

Der Bürgermeister