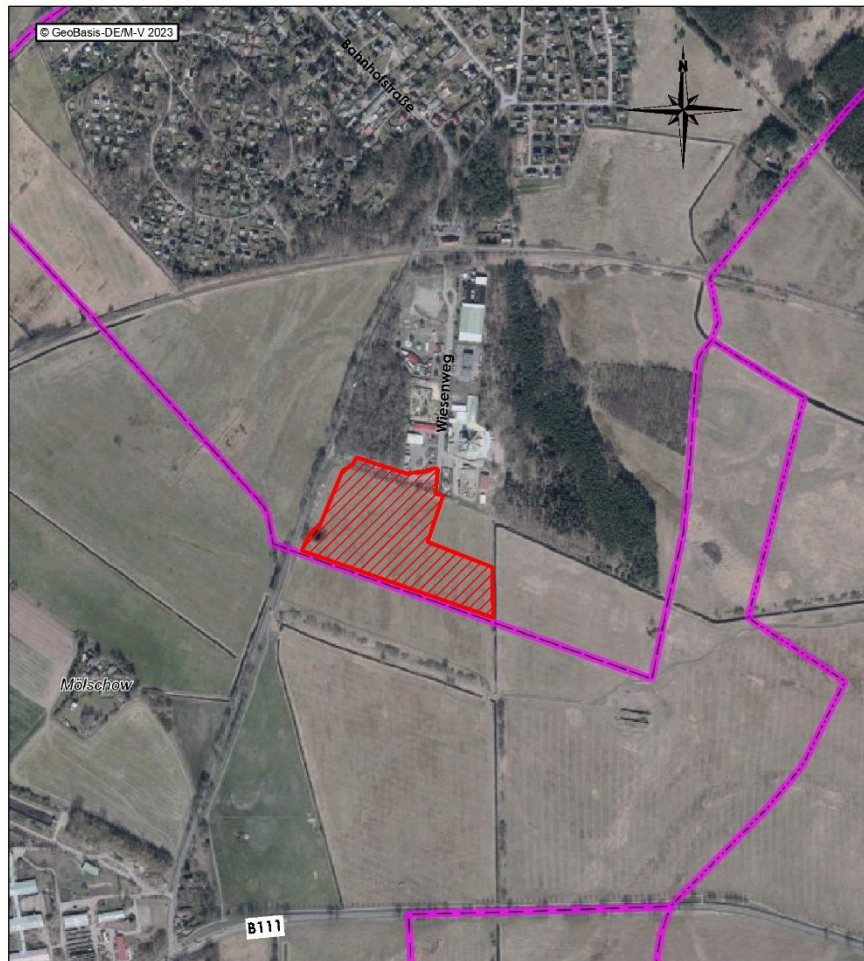


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

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 gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 22
1.1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4 - 5
1.2	Alternative Standortprüfung 5 - 11
1.3	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 11 - 15
1.4	Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan 15 - 20
1.5	Rechtsgrundlagen 20 - 21
1.6	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand 21 - 22
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	23 - 47
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 23 - 35
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung 23 - 28
2.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 28
2.1.3	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung 28
2.1.4	Verkehrsflächen 29
2.1.5	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen 30
2.1.6	Öffentliche Grünflächen 30 - 31
2.1.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft 31
2.1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 31 - 32
2.1.9	Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen 32 - 33
2.1.10	Höhenlage baulicher Anlagen und Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungs- maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind 33 - 35

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	36 - 37
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. Artenschutz (§ 44 BNatSchG) und Kompensation (§15 BNatSchG)	37 - 42
2.4 Nachrichtliche Übernahmen	42
2.5 Hinweise	43 - 47
2.5.1 Trinkwasserschutz/Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers	43 - 44
2.5.2 Forstliche Belange	45
2.5.3 Immissionsschutz	45 - 46
2.5.4 Denkmalschutz	46 - 47
3.0 VERKEHR	47 - 48
4.0 MEDIEN	49 - 51
5.0 FLÄCHENBILANZ	52
6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	52 - 56
6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	53 - 54
6.2 Kompensationsmaßnahmen	54 - 55
6.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen	55 - 56
7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	57 - 60

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

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 i.V.m. der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Notwendigkeit einer am mittelfristigen Bedarf orientierten Neuweisung 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 zur Verfügung 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 Gewerbestandort 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 Gewerbefirmen 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 Gewerbefirmen 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.

1.2 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.

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.

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.

Als Standort für das neue Gewerbegebiet wurden die Flächen südlich des vorhandenen Gewerbegebietes am südlichen Ortsrand des Ostseebades Trassenheide und östlich der Landesstraße 264 favorisiert.

Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat die zum Plangebiet gehörenden Grundstücke erworben und tritt als Vorhabenträgerin für die Planung und Erschließung des Baugebietes auf.

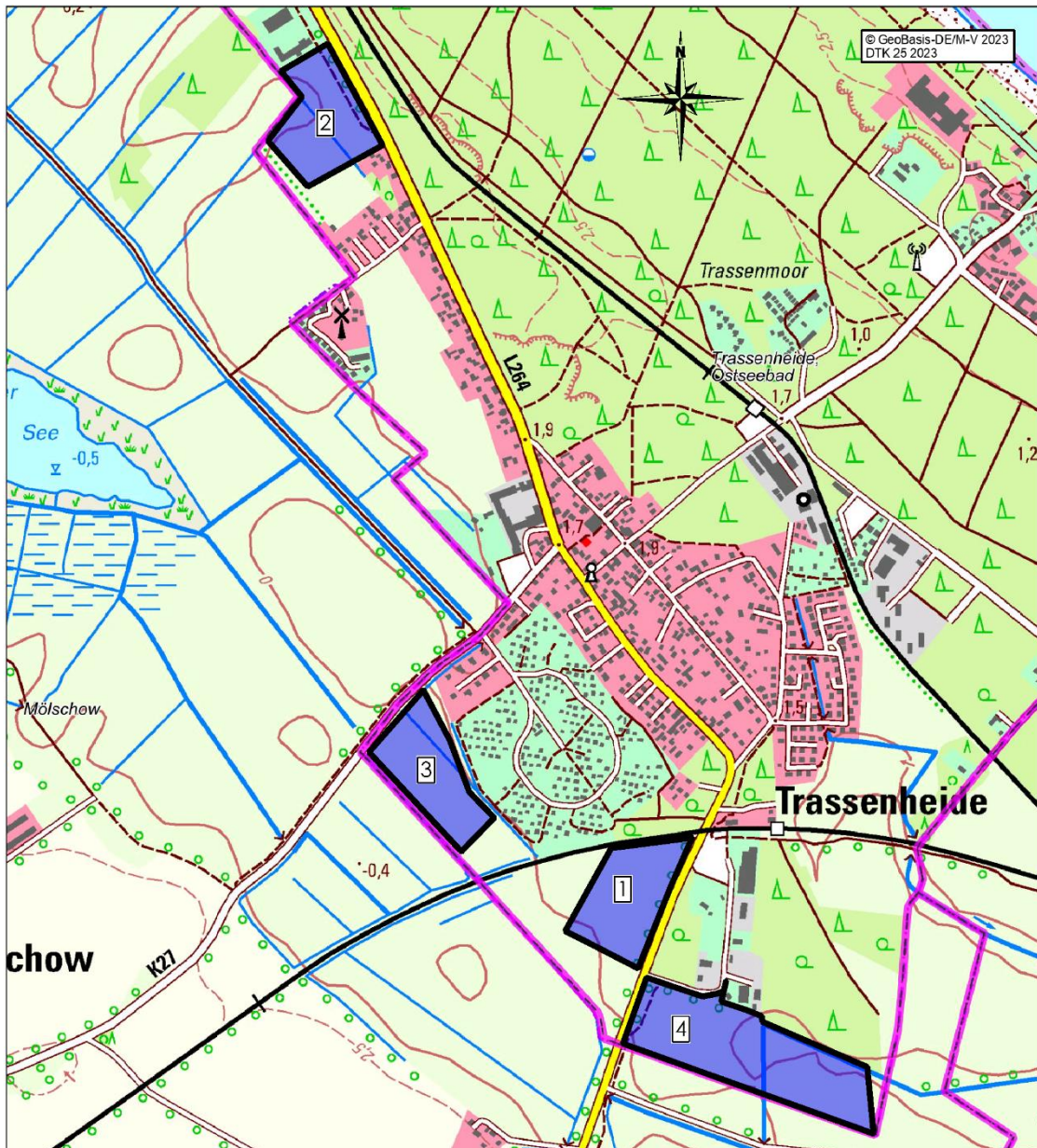
Im Vorfeld der Ansiedlungsentscheidung für den Standort südlich anschließend an das vorhandene Gewerbegebiet hat die Gemeinde auf Ebene der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes alternative Standorte im Gemeindegebiet Trassenheide geprüft.

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, Immissionsschutzkonflikte 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 Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Dies hat die alternative Standortuntersuchung erbracht.
- Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.
Die Flurstücke werden von der Landgesellschaft MV GmbH bereitgestellt. Die Gemeinde hat einen Optionalvertrag 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 im Bebauungsplangebiet Nr. 18 entschieden.

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

1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich



Lage- und Höhenplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch das Gewerbegebiet Trassenheide (Bebauungsplan-
gebiet Nr. 1 "Am Bahnhof"), im Osten durch einen Graben (Gewässer II.
Ordnung) und Flächen für die Landwirtschaft, im Süden durch Flächen für die
Landwirtschaft und im Westen durch die Landesstraße 264 begrenzt.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	1
Flurstücke	11/1, 12/1 teilweise und 13 teilweise sowie 10/20 teilweise und 10/30 teilweise (Wiesenweg)
Fläche	rd. 5,35 ha

Nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 18 grenzt das Bebauungsplangebiet
Nr. 1 Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ an.

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit 03.11.1998 rechtskräftig.



Eine Überlappung der beiden Geltungsbereiche wurde für den Bereich Wiesenweg und die südlich angrenzenden Grünflächen festgelegt.

Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 10/20 und 10/30. Dies ist zur Darstellung der verkehrlichen Erschließung, insbesondere zur Einordnung der geplanten straßenseitigen Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 vom Wiesenweg, sowie zur Aktualisierung der Ausweisungen im Bereich der Grünflächen mit Pflanzgeboten notwendig.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 53.475 m².

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des MAB Vermessungsbüro Vorpommern von 07-2022 verfasst.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksverfügbarkeit seitens Gemeinde ist gegeben.

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

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich eines gewerblich genutzten Areal. Der von der Landesstraße 264 in Richtung des Gewerbegebietes führende Wiesenweg wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Er wird nördlich von Waldflächen und Teilflächen des Gewerbegebietes begrenzt. Auf dieser Straßenseite befinden sich ein gepflasterter Gehweg sowie Stellplätze für Pkw. Die Straße selbst ist asphaltiert.

Südlich der Straße erstreckt sich mit vorgelagertem Straßensaum aus Rasenvegetationen eine Gehölzfläche mit Baumbeständen an Erlen, Ulmen, Pappeln und Birken. In östlicher Richtung nimmt die Dichte des Gehölzbestandes ab und es dominieren gepflegte Rasenflächen mit einzelnen neu angepflanzten Bäumen und Mobiliar zum Verweilen.

Die Bäume weisen zum Teil einen sehr hohen Totholzanteil bzw. Sturmschäden auf. Umfangreiche baumpflegerische Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit der Bäume sind erforderlich. Einzelne Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und sind demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Strauchschicht der Gehölzfläche besteht aus Gehölzinitialen der benannten Baumarten, die sich infolge der natürlichen Sukzession großflächig entwickeln konnten. Die Krautschicht weist hauptsächlich ruderale Pflanzenarten mit Indikatoren für eine höhere Nährstoffbelastung des Standortes auf.

Die ruderalen Vegetationen prägen auch die südlich der Gehölzfläche gelegenen Grundstücke in Richtung des Dauergrünlandes. Das Grünland macht den Hauptteil des Plangebietes aus. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist erkennbar.

Ein schmaler ruderaler Saumbereich erstreckt sich westlich der Grünlandflächen und bildet die Grenze zu einem Rad- und Gehweg entlang der Landesstraße 264. Hier ist jedoch ein größerer Anteil an Pflanzenarten erkennbar, die trockene und magere Standorte prägen.

Der Saumbereich mündet in einer Krautschicht im Bestand der Gehölzfläche, in der ruderalen Staudenfluren infolge einer natürlichen Sukzession ungehindert zur Entwicklung kommen. Hier ist eine Baumgruppe aus Ulmen besonders markant. Die Bäume unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Baumgruppe bildet mit einem sich östlich anschließenden Kleingewässer mit Schilfröhricht und den dieses umgebenden Weidengehölzen einen bedeutsamen Habitatverbund. Das zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wasserführende Kleingewässer ist laut dem Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V gelistet. Die Belange des Biotopschutzes wurden in die Planungen eingestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.



Blick in Richtung des gesetzlich geschützten Kleingewässers mit uferbegleitenden Weidengehölzen und einer Baumgruppe aus Ulmen. Die Grünlandfläche war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen gemäht. Ein schmaler Saumbereich mit ruderalen Staudenfluren begrenzt die landwirtschaftliche Nutzfläche.

Baugrundverhältnisse

Zur Ermittlung der Bodensituation im Plangebiet wurde im Juni 2023 eine Geotechnische Vorerkundung durchgeführt. 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.

Zu gleichen Ergebnissen kam eine ergänzende Bohrung am Standort eines geplanten Kleingewässers als CEF- und Kompensationsmaßnahme östlich des Plangebietes im Mai 2024. Hauptgegenstand der Untersuchung war die Ermittlung des Grundwasserstandes und ableitende Aussagen zur erforderlichen Tiefe des Kleingewässers, um eine ausreichende Wasserhaltung zu gewährleisten.

1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

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

Alternative Standorte wurden untersucht und die Entscheidung für die Standortentwicklung im Bebauungsplangebiet Nr. 18 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 Bauhof, der insbesondere die Verwaltung und Unterhaltung der öffentlichen Erholungsanlagen gewährleistet und dem Ortsbild ein gepflegtes Aussehen verleiht.

In Punkt 1.1 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 wurden 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. Es wurde ein Bestands- und Konfliktplan erstellt, 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).
 - 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 Überplanung wurden die erforderlichen Schutzabstände zum Biotop eingehalten und auf die Belange des Biotopschutzes besonderes Augenmerk gelegt.
 - 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 ausschließlich über den Wiesenweg gesichert, so dass Beeinträchtigungen des Alleenbestandes entlang der Landesstraße 264 ausgeschlossen werden können.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgbietes Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgbietes Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)

Anhand der Vorgaben der Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 29.11.2023 wurden alle erforderlichen Festsetzungen zum Küstenschutz (wie Höheneinordnung der baulichen Anlagen, Verzicht auf Unterkellerungen etc.) getroffen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgbietes Trinkwasser.
Es befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen.
„In den Vorbehaltsgbietes Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgbietes 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 1.1 der Begründung wurde anhand einer Standortuntersuchung nachgewiesen, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes am ausgewählten Standort alternativlos ist.

Die Grundstücke 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.

Flächennutzungsplan

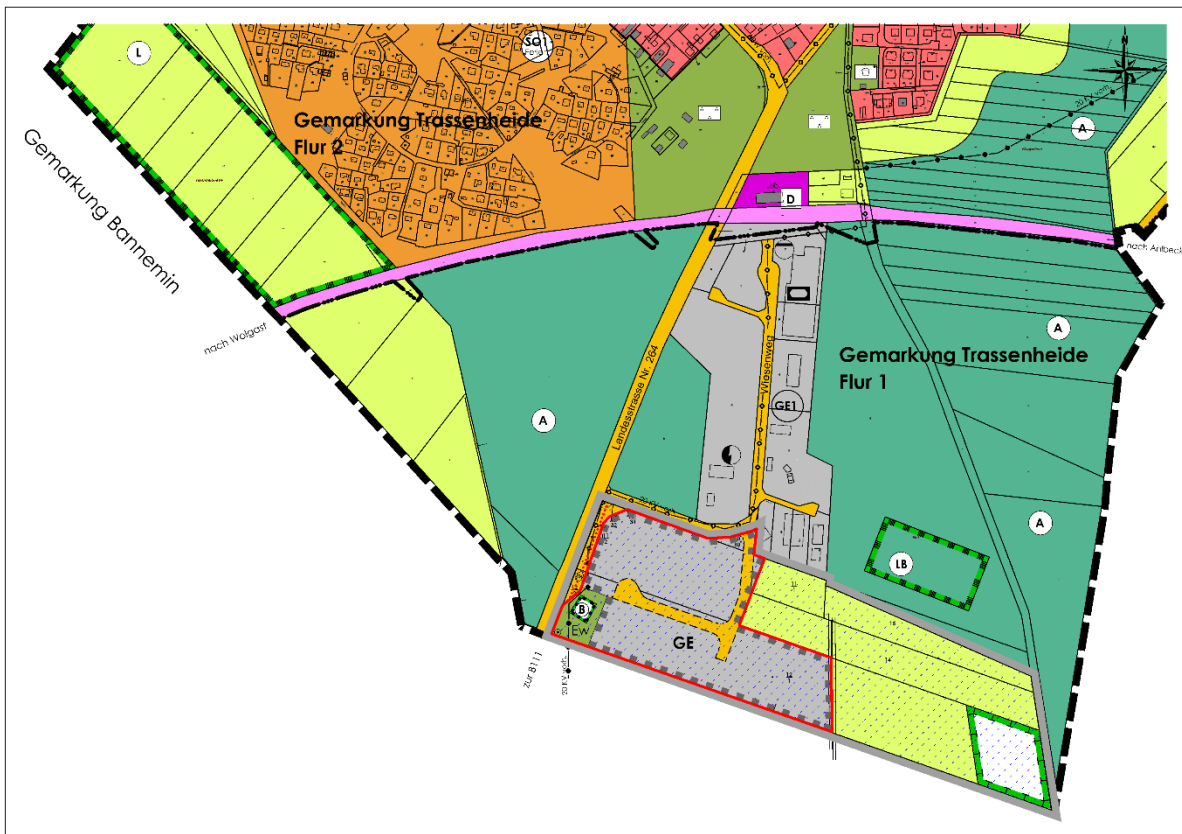
Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 3., 4. und 5. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trassenheide sind die Flurstücke 11/1 und 12/1 teilweise in der Flur 1 der Gemarkung Trassenheide bisher als Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 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.

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

Die Flurstücke 11/1 und 12/1 teilweise werden im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide 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 in das Plangebiet eingezogen und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radwanderweg gekennzeichnet. (Flurstücke 10/31, 10/32, 11/2 und 12/2)

Die Trasse der Planstraße ab Anbindung an den Wiesenweg (Flurstück 10/30) sowie das Biotop und das vorhandene unterirdische MS- Kabel der E.DIS Netz GmbH werden in die Darstellungen der 6. Änderung übernommen.



Auszug aus dem Plan zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide (Entwurfssfassung von 11-2024) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (rote Abgrenzung)

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

Die CEF-Maßnahme wurde am vorgeschlagenen Standort von den betroffenen Entscheidungsträgern grundsätzlich befürwortet. Daher wird die für die Umsetzung der CEF- Maßnahmen erforderliche Teilfläche des Flurstückes 12/1 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 ausgewiesene Teilfläche aus Flurstück 12/1 wird als Fläche 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 des Flurstückes 12/1 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.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **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)

Auf dem Plan sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt *Der Planung zugrunde liegende Vorschriften* jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 wird gemäß § 10 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 Bebauungsplan Nr. 18 setzt sich daher aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken

- **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** wird 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.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Vorhaben ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen.
- 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.

Verfahrensstand

- 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 wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Die Gemeinde hat einen Vorentwurf mit Stand 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 Satzungsbeschluss abgeschlossen.

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

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) Festsetzungen, eine Nachrichtliche Übernahme und Hinweise übernommen, die im Folgenden inhaltlich ausgeführt und begründet werden.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

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

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist erforderlich, um für die Umsetzung der Planungsabsichten zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes für die Ansiedlung von vorwiegend einheimischen Gewerbebetrieben die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

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

Zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 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 3. Tankstellen von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

Es wird festgesetzt, dass Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese der Versorgung der betriebsgebundenen Fahrzeuge dienen.

Die Gemeinde möchte die Beschränkung vornehmen, da es vorrangiges Ziel ist, einheimischen Gewerbetreibenden die Ansiedlung zu ermöglichen. Außerdem wären erhöhte Anforderungen an den Grundwasser- und Hochwasserschutz und verkehrliche Auflagen zu erwarten.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Zugelassen werden nur Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die 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.

In der Regel wird die Genehmigung von gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassenen betriebsbezogenen Wohnungen an die Eintragung einer Baulast geknüpft.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung tatsächlich in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe steht. Personalwohnungen, Mitarbeiterunterkünfte u. ä. sind somit nicht zulässig.

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 zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Von dieser Möglichkeit soll für Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird dies mit besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Flächen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen im Gemeindegebiet in deren innerörtlichem Bereich zur Verfügung.

Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés und Wettbüros. Diese Nutzungen werden von der Gemeinde ausgeschlossen. Sie gehören in Kerngebiete.

Nutzungskonflikte mit der gewerblichen Nutzung werden so ausgeschlossen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Ölmühlen und Biogasanlagen werden ausgeschlossen, um dem Entstehen von Nutzungskonflikten mit der schutzbedürftigen Bebauung der Ortslage Trassenheide entgegenzuwirken. Die Nachteile von Biogasanlagen und Ölmühlen sind u. a., dass bei der Vergärung von proteinhaltigen Stoffen Geruchsbelästigungen durch Schwefelverbindungen entstehen.

Zudem wird durch Biogasanlagen und Ölmühlen der Treibhauseffekt und Anbau von Monokulturen begünstigt.

Freistehende Photovoltaikanlagen werden ausgeschlossen, da diese der städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung eines Gewerbegebietes widersprechen. Techniken für erneuerbare Energien, die der Eigenversorgung der Gewerbebetriebe dienen, sind damit zulässig.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die gewerbliche Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Gewerbegebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Ansiedlungskonzept

Anhand der Flächenbilanzierung wird eine Nettobaupläche von rd. 4,06 ha zur Verfügung stehen. Aus beigefügter Skizze ist anhand den unter Punkt 1.1 dargestellten Ansiedlungsanträgen eine angedachte Grundstücksaufteilung ersichtlich, die aufzeigt, dass das Dargebot an Nettobauplächen 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.



- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

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.

Die Grundflächenzahl spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

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

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

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

Eine weitere Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen. Zur Klarstellung wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) unter I. 2 (1) aufgenommen.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO, § 18 und § 20 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO werden zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 11,00 m über NHN untersetzt.

Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe sollen zugelassen werden, wenn diese für die Funktionstüchtigkeit gewerblicher Anlagen von unabdingbarer Notwendigkeit sind.

Hierzu wird im Text (Teil B) unter I. 2 (2) festgesetzt:

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Gebäudehöhe von 11,00 m über NHN als Höchstmaß darf ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO punktuell durch bauliche Anlagen, die entsprechend den betrieblichen Anforderungen erforderlich sind, bis zu einer Höhe von maximal 20 m über NHN überschritten werden. Hierzu zählen u. a. Schornsteine sowie Kran-, Aufzugs- und Lüftungsanlagen.

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 angrenzenden 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 durch die geplante Bebauung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommen.

Infolge der Errichtung von Gebäuden und Hallen wird sich das Erscheinungsbild des vormals landwirtschaftlich geprägten Standortes verändern. Durch die Hallen und Gebäude in dem bereits bestehenden Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes sowie durch südlich gelegene Feldhecken und Baumgruppen ist eine gewisse Sichtverschattung gegeben, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt bleiben. Zudem werden zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer der Gebäude getroffen.

2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

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.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Um den Anforderungen an die gewerblichen Nutzungen z. B. bei der Errichtung von Hallenbauten zu entsprechen, wird die Zulassung einer abweichenden Bauweise notwendig und auf das Vorhaben bezogen wie folgt konkret im Text (Teil B), I. 3 definiert:

In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Zu allen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Da es sich um eine Angebotsplanung für gewerbliche Ansiedlungen handelt, wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.1.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Unterhaltungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom – Peenestrom für das angrenzende Gewässer II. Ordnung.

Für die freizuhaltenden Flächen ist eine Tiefe von 5 m ab Böschungsoberkante festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung und Bepflanzung unzulässig. Der Unterhaltungstreifen kann zudem als freizuhaltender und extensiv zu bewirtschaftender Gewässerrandbereich fungieren und damit artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung tragen (siehe Vermeidungsmaßnahme VM 4 gemäß AFB).

2.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Für die Erschließung des Plangebietes wird ab dem Anschluss Wiesenweg eine Planstraße vorgesehen.

Gemäß den derzeitigen Vorstellungen der Gemeinde wird für die Planstraße 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.

Der Regelquerschnitt ist unter der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

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

In § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist geregelt, dass die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden können.

Da die Planstraße von der großen Öffentlichkeit genutzt werden wird, erfolgt die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche.

Die im Vorentwurf bisher vorgesehene Einordnung einer gesonderten Abfahrt entfällt. Die Zu- und Abfahrt für das Plangebiet erfolgt ausschließlich über den festgesetzten gemeinsamen Ein- und Ausfahrtsbereich im Wiesenweg.

Die Geltungsbereichsgrenzen zur Landesstraße 264 und entlang des Wiesenweges bis zur festgelegten Plangebietszu- und abfahrt werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.1.5 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung vorgelegten Bestandsplänen liegen die vorhandenen Ver- und Versorgungsanlagen, mit Ausnahme von Leitungsbestand der E.DIS Netz GmbH im Wiesenweg, außerhalb der geplanten Gewerbegrundstücke.

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.

Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „4.0 Medien“.

2.1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Südlich des Wiesenweges befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die mit Mobiliar zum Verweilen und Werbeaufstellern versehen ist. Diese Grünanlage ist als straßenbegleitende Grünfläche mit Rasenvegetationen sowie Strauch- und Staudenpflanzungen zu sichern und zu entwickeln. Es ist zur Gestaltung der Freifläche eine Begrünung mit einer Regelsaatgutmischung vorzunehmen, die sich durch einen hohen Kräuteranteil und Blühvielfalt auszeichnet.

Der Jung- und Obstbaumbestand ist in die Gestaltung einzubinden und setzt dadurch weitere besondere Akzente.

Weitere im Plangebiet ausgewiesene öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind mit artenreichem Zierrasen der Regel- Saatgutmischung Gebrauchsrasen - Kräuterrasen (RSM 2.4) zu begrünen.

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. Die öffentliche Grünfläche ist mit einem Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil zu begrünen. Es werden damit Strukturen geschaffen, die in Verbindung mit dem Kleingewässer, den uferbegleitenden Saumbereichen und Gehölzbeständen der biologischen Vielfalt an dem Standort förderlich sind.

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.

2.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anhand des amtlichen Lage- und Höhenplanes ist ersichtlich, dass ein Gewässer II. Ordnung an der östlichen Grenze in das Plangebiet hineinreicht. Dem entsprechend erfolgt die Kennzeichnung bis Böschungsoberkante als Fläche für die Wasserwirtschaft mit dem Planzeichen 10.2 der PlanZV.

Es handelt sich um einen rd. 5 m breiten Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze, der zusammen mit dem sich anschließenden freizuhaltenden Bewirtschaftungsstreifen bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke vor Beeinträchtigungen zu schützen ist.

2.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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, sind Schutzmaßnahmen insbesondere im Zuge der Bauausführung einzufordern und zu kontrollieren. Dieses betrifft u.a. die Errichtung eines feststehenden Bauzaunes, der sowohl das Biotop mit den uferbegleitenden Weidengehölzen als auch einen Pufferstreifen um das Kleingewässers, der der geplanten öffentlichen Grünfläche entspricht, einschließt.

Auch Beeinträchtigungen des Biotopbestandes durch Bodenauffüllungen, die im Plangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes eingefordert werden, sind in diesen Flächen nicht zulässig.

Bei dem sich im Uferbereich des Kleingewässers befindenden Weidengehölz handelt es sich um ein landschaftsprägendes Element mit einer besonderen Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere. Um den Erhalt dieser Gehölzstruktur zu sichern, sind Schnittmaßnahmen nur zulässig, wenn landschaftspflegerische Erfordernisse dies begründen lassen bzw. ein zu starker Bewuchs zu Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Kleingewässers führt.

Der sich südlich des Wiesenweges in einer Grünfläche befindende Jungbaumbestand und ein Obstbaum wurden unter gestalterischen Aspekten gepflanzt und sind unter diesem Aspekt zu erhalten. Besonders markanter Einzelbaumbestand befindet sich in der Nähe des gesetzlich geschützten Biotops im südwestlichen Teil des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um Ulmen, die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen.

Da dieser Baumbestand nicht nur aus Sicht des Naturschutzes, sondern auch als landschaftsprägendes Element eine besondere Bedeutung hat, sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume vor Schädigungen erforderlich.

Auch die Gehölzfläche südlich des Wiesenweges hat als landschaftsprägende Zäsur und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine besondere Bedeutung. Maßnahmen zum Schutz des Gehölzbestandes einschließlich der Strauch- und Krautvegetationen sind insbesondere im Zuge der Bauausführung einzufordern. Da einzelne Bäume in den Kronen einen hohen Totholzbesatz aufweisen, sind zur Herstellung der Verkehrssicherheit baumpflegerische Maßnahmen erforderlich.

2.1.9 Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)

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

Entlang der Planstraße 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. Mit den Festsetzungen zu den Abständen der Bäume untereinander und der Pflanzqualität wird sowohl dem naturschutzfachlichen als auch gestalterischen Konzept zur Entwicklung einer Baumreihenstruktur entsprochen.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Grünanlagen entwickelt werden. Ergänzend zu Rasenvegetationen sollen die Grünanlagen mit Baum-, Strauch- und Staudenbepflanzungen gärtnerisch gestaltet werden. Um die Grünanlagen auch zum Verweilen und Aufenthalt nutzen zu können, wurde das Aufstellen von Sitzmobiliar und funktional erforderlichen Anlagen, wie Papierkörbe, zugelassen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

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

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

Die Baumpflanzungen entlang der Planstraße sollen eine bedeutende Zäsur in dem Gewerbegebiet darstellen. Die vorgeschlagenen Baumarten zeichnen sich durch einen besonderen Kronenhabitus aus, der mittels einer fachgerechten Pflege zu erhalten ist. Einkürzungen und Kappungen der Baumkronen sind nicht zulässig und machen einen Ersatz des so geschädigten Baumes erforderlich.

2.1.10 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

i. V. m.

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

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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 der Plangebietes und der geringen Geländehöhen sind gemäß den Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus der Stellungnahme vom 29.11.2023 die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes wie folgt betroffen:

„Das B- Plangebiet 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.“

„Da in absehbarer Zeit mit der Errichtung der Schutzbauwerke im Norden insbesondere hier dem Teilvorhaben Riegeldeich Karlshagen (Sturmflutschutz Nordusedom) zu rechnen ist, muss aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes die Standsicherheit für alle bauliche Anlagen sowie zum Schutz für elektrische Anlagen und dem Gefährdungsausschluss bzgl. der Lagerung wassergefährdender Stoffe zumindest gegenüber dem BHW Peenestrom Zecherin von 2,90 m NHN festgesetzt werden.

In Anbetracht des ungewissen Zeitpunktes der Fertigstellung des Schutzsystems sowie der angedachten Nutzung (Gewerbegebiet) ist darüber hinaus ein Überflutungsschutz mindestens bis zu einem Wasserstand von 1,90 m NHN (entspricht etwa dem RHW Peenestrom Zecherin). Die Schutzmaßnahmen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c oder nach § 9 Abs. 3 BauGB festsetzbar.

Bei einer Wohn- und/oder Beherbergungsbebauung ist grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und / oder Verzicht auf Unterkellerung) vorzugeben.

Insofern empfehle ich angesichts des unklaren Zeitraums der Ertüchtigung des gesamten Schutzsystems für bauliche Anlagen mit Wohnzwecken (hier: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) einen Überflutungsschutz bis mindestens 2,90 m NHN (BHW Peenestrom Zecherin) festzusetzen.“

Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials (Stand sicherheitsnachweis, Höheneinordnung uam.) sind durch folgende aktualisierte und ergänzte Festsetzungen im Text (Teil B) unter Punkt I. 1.9 gesichert:

(1)

Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN (BHW-Peenestrom Zecherin) sicherzustellen.

(2)

Der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung ist 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) nachzuweisen.

(3)

Für die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,90 m NHN nachzuweisen.

(4)

Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(5)

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

Die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, festgesetzt.

Entsprechend den Forderungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird das Plangebiet in der Planzeichnung (Teil A) zusätzlich nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 soll ein Gewerbegebiet in Ortsrandlage entwickelt werden, welches unbebaut ist. Eine Vorprägung ist durch die auf den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen vorhandenen Gebäude und Hallen gegeben.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll durch baugestalterische Vorgaben unterstützt werden, die im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ zusammengefasst wurden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die gestalterischen Vorgaben sollen auf ein Mindestmaß begrenzt werden, da es sich um ein gewerbliches Vorhaben handelt.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Für die **Oberflächen der Fassaden und Dächer** dürfen nur reflektionsfreie Materialien verwendet werden.

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind nur unauffällige Farben in Grau-, Blau- oder Grüntönen zu verwenden. Davon ausgenommen sind Glasflächen.

Bei Bauwerken mit Wänden über 10 m Gesamtlänge sind vertikale Gliederungs- oder Begrünungselemente im Abstand von maximal 8 m bei Büro- und Sozialgebäuden sowie maximal 12 m bei Betriebsgebäuden vorzusehen.

Die im Text (Teil B) unter II. 1. getroffenen Regelungen zielen darauf ab, 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** wird festgelegt, dass nur

- ein Werbeaufsteller an der Einfahrt Wiesenweg in die Planstraße mit einer Ansichtsfläche von maximal 4 m² und
- Werbeanlagen auf der Außenwand der Gebäude bis Traufunterkante zulässig sind.

Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.

Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sowie beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Festsetzungen im Text (Teil B) unter II. 1.2 werden entsprechend der gewerblichen Nutzung als notwendig und angemessen angesehen.

Beschränkungen wurden vorgenommen, um Überfrachtungen des Plangebietes zu vermeiden und eine Landschaftsbildbeeinträchtigung auszuschließen.

- **Einfriedungen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten begrenzt.

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden nur blickdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m sowie Hecken und Strauchpflanzungen zugelassen.

Die Höhenfestlegung dient einer einheitlichen Handhabung und Gewährleistung der notwendigen Objektsicherung für die Gewerbebetriebe.

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

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen

i.V.m. Artenschutz (§ 44 BNatSchG) und Kompensation (§15 BNatSchG)

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung 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.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg und Frau Dr. Schatz, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse, Fischotter und Biber sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht. Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden, da im Gehölzbestand keine geeigneten Höhlungen festgestellt werden konnten.

Ein Vorkommen des **Großen Feuerfalters** (*Lyceana dispar*) ist in Trassenheide bekannt. Der Feuerfalter benötigt zur Eiablage und als Raupenfutterpflanze Bestände des Fluss-Ampfers in den Uferbereichen von Gräben und Stillgewässern, die nicht oder nur sporadisch bewirtschaftet werden. Distelarten dienen der Nektaraufnahme. Entlang des Grabens 19:0:45/2/011, der sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom befindet, können laut Gutachten Feuerfaltervorkommen nicht ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung eines Pufferstreifens von 5 m zwischen dem Graben II. Ordnung und den gewerblichen Nutzungen, der auch als Pflegestreifen von dem WBV als Unterhaltungstreifen genutzt wird, sind Beeinträchtigungen der Populationen nicht zu erwarten (**VM 4**). Zudem schließen südöstlich des Grabens eine Grünlandfläche sowie eine CEF-Maßnahmenfläche an, so dass hinreichend offene und geeignete Wasserrandbereiche vorhanden sind.

Die sich im Umfeld des Vorhabens befindenden Wassergräben und Kleingewässer sind potenzielle Laichhabitate von **Amphibien**. Aus der Umgebung von Trassenheide sind Nachweise des **Nördlichen Kammolches** (*Triturus cristatus*) bekannt. Auch Vorkommen von **Knoblauchkröte** (*Pelobates fuscus*) und **Moorfrosch** (*Rana arvalis*) sind möglich. Das Kleingewässer und der Graben II. Ordnung im Plangebiet sind aufgrund der Lage an der Landesstraße und der Nähe gewerblicher Nutzungen kein geeignetes Laichhabitat für Amphibien. Mit der Errichtung eines Gewerbegebietes wird sich die Situation verschärfen. Das Plangebiet selbst stellt sich als terrestrisches Teilhabitat für die benannten Arten dar. Infolge der geplanten Nutzungsänderung gehen Habitate von Amphibien verloren, so dass Ersatzlebensstätten geschaffen werden müssen. Auch können baubedingte Gefährdungen von Individuen nicht ausgeschlossen werden, so dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Als Vermeidungsmaßnahme (**VM 2**) ist nach Nutzungsaufgabe durch den Landwirt die Grünlandfläche ab März durch regelmäßige Mahd bis zum Baubeginn offen zu halten und damit Amphibien und andere Kleintiere zu vergrämen. Zur Verhinderung von Tötungen und Verletzungen durch temporäre Fallenwirkung sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen mobile Schutzzäune zu errichten und somit das Hineinwandern in das Plangebiet zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**).

Im Gemeindegebiet und Umgebung sind Vorkommen von **Zauneidechsen** (*Lacerta agilis*) bekannt. Aufgrund der Habitatausstattung sind Vorkommen in den nördlichen Waldrandstrukturen sowie in den nordöstlich angrenzenden Flächen bekannt. In den Randflächen der gewerblichen Nutzungen können somit Vorkommen einzelner Individuen nicht ausgeschlossen werden, so dass Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind, die denen zum Schutz der Amphibien entsprechen (**VM 2** und **VM 3**).

Der Gehölzbestand des Plangebietes weist keine Höhlungen auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Im Plangebiet und Umfeld stellen die Waldränder, Gehölzstreifen, Kleingewässer und Gräben potenzielle Jagd- und Nahrungshabitats für **Fledermausarten** wie Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügel- und Fransenfledermaus sowie Großer Abendsegler und Braunes Langohr dar. Die benannten Strukturen bleiben erhalten, so dass Tötungen und Verletzungen durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten sind. Erhebliche Störungen im Jagdhabitat sind jedoch durch Lichtemissionen gegeben, so dass Minderungsmaßnahmen erforderlich werden (**VM 4**).

Das Vorkommen von **Biber** (*Castor fiber*) und **Fischotter** (*Lutra lutra*) entlang von Wassergräben zwischen den Grünlandflächen nahe Trassenheide ist bekannt. Ein regelmäßiges Auftreten des Bibers im Plangebiet ist nicht wahrscheinlich. Eine Frequentierung des Plangebietes durch den Fischotter kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der Populationen durch das Vorhaben ist auch in Anbetracht der für den Fischotter nutzbaren Habitatstrukturen in den Randflächen nicht gegeben.

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße und einem bestehenden Gewerbegebiet mit Verkehrswegen kann ein Vorkommen von störungsempfindlichen **Vogelarten** ausgeschlossen werden. Freibrüternester wurden im Plangebiet und nahen Umfeld nicht festgestellt, können jedoch in der Brutsaison jederzeit angelegt werden. Ein **Brutvorkommen** von Höhlenbrütern kann aufgrund fehlender Höhlungen in den Gehölzen ausgeschlossen werden.

Die Offenlandflächen des Grünlandes sind potenzielle Bruthabitats für Feldlerche, Wiesenpieper, Bachstelze bzw. Wiesenschafstelze.

Die **Feldlerche** hält zu Vertikalstrukturen und geschlossenen Gehölzkulissen einen großen Abstand. Aufgrund strukturbedingter Störwirkungen im Vorhabengebiet durch das bestehende Gewerbegebiet sowie Waldflächen, Allee und Einzelbäume verbleibt ein Areal von ca. 1,5 ha sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, das von der Feldlerche potenziell genutzt werden kann. Mit der geplanten Entwicklung zusätzlicher gewerblich genutzter Flächen gehen weitere potenzielle Habitats verloren.

Im Gutachten wird eingeschätzt, dass das intensiv genutzte Grünland des Plangebietes und des Umfeldes kein optimales Bruthabitats darstellt. Eine Betroffenheit der Feldlerche ist nur in geringem Umfang zu erwarten. Um Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu vermeiden, ist die Anlage von Ersatzhabitats erforderlich.

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist auch ein Vorkommen des **Wiesenpiepers** nur in geringem Umfang zu erwarten.

Ein Vorkommen der **Bachstelze** kann auch nicht ausgeschlossen werden, da diese offene und halboffene Landschaften bevorzugt und praktisch überall vorgefunden werden kann. Dieses betrifft auch die **Wiesenschafstelze**, die weit verbreitet ist und feuchte Wiesen und Felder nutzt.

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 Grünlandhabitate erforderlich.

Neben den Habitatverlusten geht von Glasflächen der Neubebauung eine Kollisionsgefahr aus, so dass Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren erforderlich werden. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und damit verbundene Individuenverluste sind zu vermeiden (**VM 5**).

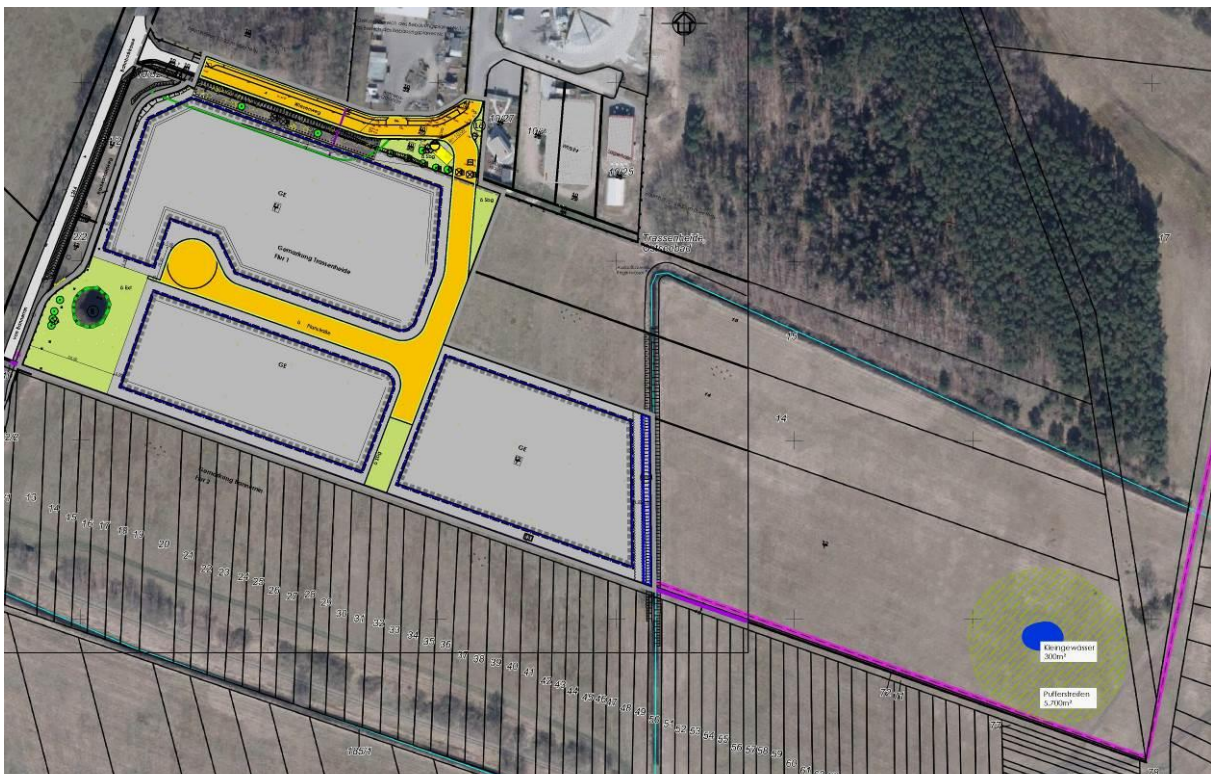
Um Tötungen und Schädigungen von Vogelarten auszuschließen, sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen und die Umsetzung baulicher Maßnahmen zu treffen (**VM 1**). Im Überschneidungsbereich des Plangebietes mit dem potenziellen Feldlerchenhabitat sind im Abstand von 10 m Holzpflocke in den Boden einzuschlagen. An der Spitze der 2 m herausragenden Pflöcke ist 3 m langes Flatterband anzubringen (**VM 2**).

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 im näheren Umfeld ein mind. 300 m² großes Kleingewässer angelegt werden. Dabei ist bei der Standortwahl zu berücksichtigen, dass die Feldlerche 120 m Abstand zu Vertikalstrukturen benötigt. Zudem ist für den Standort der CEF-Maßnahme im Tagesverlauf eine längere Besonnung zu gewährleisten.

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.

Das Kleingewässer soll zu 70% am Gesamtflächenanteil eine besonnte Flachwasserzone aufweisen. 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 breiten Pufferzone angelegt, um den Schadstoff- und Düngemiteleintrag zu reduzieren und Bodenbrütern als Brut- und Nahrungshabitat dienen zu können. Die Pufferzone ist durch eine extensive Mahd offen zu halten (Mahd ab August).



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.

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

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und der CEF- Maßnahme, die multifunktional als Kompensationsmaßnahme bewertet wird, im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. Artenschutz (§ 44 BNatSchG) und Kompensation (§ 15 BNatSchG)“ entsprechende Festsetzungen getroffen.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Biotopschutz

Die Belange des Biotopschutzes gemäß § 20 NatSchAG M-V sind in die Planungen einzustellen.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wasserführendes Kleingewässer, welches mit Schilfbeständen und Weidengehölzen umgeben ist. Es ist im Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung Stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation (GIS-Code: 0309-432B5134) gelistet. Die Größe des Biotops ist gemäß den Katasterdaten mit 403 m² angegeben.

Das Biotop befindet sich im Nahbereich eines Radwanderweges. Die umgebenden Vegetationsflächen haben ruderalen Charakter.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen, unzulässig.

Die gemäß dem Kataster ausgewiesene Biotopfläche wurde in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen und weitergehende Festsetzungen zum Ausschluss von bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Biotopbestandes einschließlich der Gehölze im Umfeld getroffen.

Um das gesetzlich geschützte Biotop wurde ein Pufferstreifen von ca. 15,0 m in Richtung der geplanten gewerblich genutzten Flächen eingerichtet, der extensiv zu pflegen ist. Der Abstand zur Baugrenze beträgt 20,0 m.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und ist daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit einer unterbrochenen Schrägschraffur in Blau gekennzeichnet.

2.5 Hinweise

2.5.1 Trinkwasserschutz/ Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers

Trinkwasserschutz

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

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.

Die Darlegungen sind im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 2 Abs. (1) und (2) dargestellt.

Wasserrahmenrichtlinie

Entsprechend den Ausführungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in der Stellungnahme vom 29.11.2023 befindet sich das Plangebiet im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Usedom Nord. In dem Zusammenhang wurde der an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende der EG-WRRL-berichtspflichtige Graben 45 (Wasserkörper USNO-0920) angeführt.

„Für den Graben 45 als künstliches Fließgewässer wurde nach § 27 WHG als Bewirtschaftungsziel das „gute ökologische Potential/ guter chemischer Zustand“ ausgewiesen. Aufgrund erheblicher struktureller Defizite, Nährstoffeinträgen und einer schlechten biologischen Ausstattung erreicht das Gewässer derzeit erst das „schlechte ökologische Potential“.

Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) wurden im Bewirtschaftungsplan für die FGE Warnow/ Peene für den Graben 45 als Maßnahmen u.a. die Ausweisung von beidseitigen je 5 m breiten Gewässerrandstreifen vom Schöpfwerk bis Trassenheide, insbesondere als Pufferstreifen, sowie die weitere Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung festgeschrieben.

Gemäß Unterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gesammelt und vorgereinigt über das östlich angrenzende Grabensystem in den WRRL- berichtspflichtigen Graben 45 eingeleitet werden.

Zur Minderung der Nährstoffeinträge aus dem Plangebiet sind hier alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers auszuschöpfen. Ich empfehle in diesem Zusammenhang für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M 153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK- Arbeitsblätter A-102-1/ BVVK-A-3-1, DVVA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblatt M-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

Vorsorglich wird auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

Hinsichtlich erforderlich er Kompensation ist zu prüfen, ob der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durch Umsetzung von WRRL-Maßnahmen am Graben 45 erbracht werden kann.“

Die WRRL-Zielstellungen für den WRRL- berichtspflichtigen Graben 45 (Oberflächenwasserkörper USNO-0920) werden in der Planung berücksichtigt.

Als textlicher Hinweis wird in Punkt 2 folgender Absatz (3) ergänzt:

Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3 -1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird nachgewiesen, dass mit Umsetzung der Planung eine nachteilige Änderung des Zustandes des Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) ausgeschlossen werden kann.

2.5.2 Forstliche Belange

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

Der gemäß § 20 LWaldG* einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zum Wald wurde durch eine 30 m – Waldabstandslinie nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. 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.

Mit Stellungnahme vom 04.12.2023 hat das Forstamt Neu Pudagla eine Ausnahmegenehmigung nach § 3 Absatz 2 Punkt 2 WAbstVO M-V für die Unterschreitung des vorgeschriebenen Abstandes von 30 Metern zum Wald auf dem Flurstück 10/23 um etwa 6 m in Aussicht gestellt.

„Da zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem Wald eine öffentliche Straße verläuft und der betreffende Waldbestand mit einer Höhe von etwa 22m standortbedingt auch seine zu erwartende Endhöhe erreicht hat, erhöht sich die Verkehrssicherungspflicht für den angrenzenden Waldbesitzer nur unwesentlich.“

* **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V, S. 790)

Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)

2.5.3 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 Planung 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 der dem 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 Betriebszeitenerweiterung 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.

2.5.4 Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Da jedoch im Plangebiet jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als textliche Hinweise unter Punkt 1 aufgenommen.

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

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und die Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

3.0 VERKEHR

Äußere Erschließung

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

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

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

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

Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich im Schnitt im 60- Minutentakt von 4.30 Uhr bis 22.00 Uhr, so dass ein guter Service besteht.

Ein Haltepunkt nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes ermöglicht eine hervorragende fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes über den Wiesenweg.

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

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und der Anziehungspunkte gut ausgebaut.

Das Plangebiet ist durch den parallel zur Landesstraße 264 verlaufenden Radfernweg direkt angebunden.

Örtlich

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

Der Wiesenweg einschließlich Anbindung an die Landesstraße 264 wurden in den 90er Jahren im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 1 Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ angelegt. Entsprechend der auf die gewerbliche Nutzung ausgerichteten Gebietes 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.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden. Alle Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese werden als Planstraße bezeichnet.

Hierzu erfolgt im Kurvenbereich des Wiesenweges eine Anbindung in südlicher Richtung.

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.

Der Regelquerschnitt ist unter der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

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

Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge und private Stellplätze für Betriebsangehörige sind auf den einzelnen Grundstücken in ausreichendem Umfang zu berücksichtigen.

Darüber hinaus können die Längsparkplätze an der Planstraße von den Besuchern genutzt werden.

Zwischenzeitlich hat der Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern- Greifswald mitgeteilt, am derzeitigen Standort im Bebauungsplangebiet Nr. 17 an der Strandstraße zu verbleiben und sich nicht im Plangebiet anzusiedeln. Daher entfällt die bisher vorgesehene Einordnung einer gesonderten Abfahrt für den Rettungsdienst.

Die im Vorentwurf bisher vorgesehene Einordnung einer gesonderten Abfahrt entfällt. Die Zu- und Abfahrt für das Plangebiet erfolgt ausschließlich über den festgesetzten gemeinsamen Ein- und Ausfahrtsbereich im Wiesenweg.

Die Geltungsbereichsgrenzen zur Landesstraße 264 und entlang des Wiesenweges bis zur festgelegten Plangebietszufahrt werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Straßenbauamt Neustrelitz wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

4.0 MEDIEN

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.

Der Vorzugsstandort für den Zwischenspeicher wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) in der öffentlichen Grünfläche im Einfahrtsbereich vom Wiesenweg in die Planstraße vorsehen.

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 bzw. der für die temporäre Zwischenspeicherung des Abwassers vorgesehene Betonbehälter einer Nachnutzung zur Löschwasserversorgung zugeführt.

Im Gewerbegebiet werden Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“ eingeplant und hergerichtet.

Durch die 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.

Regenentwässerung

Die Vorstellungen zur Ableitung des Regenwassers sind Punkt „2.5.1 Trinkwasserschutz/Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers“ zu entnehmen.

Elektroenergieversorgung

Der Bestandsauskunft der E.DIS Netz GmbH vom 18.07.2022 ist zu entnehmen, dass sich im Wiesenweg Mittel- und Niederspannungsleitungen befinden. Außerdem verläuft über das Plangebiet, 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.

Sollte seitens des Versorgungsträgers die Ausweisung eines Vorhaltestandortes zur Errichtung einer zusätzlichen Trafo- Station erforderlich werden, schlägt die Gemeinde den Bereich am Eingang zum Plangebiet und nördlich der Planstraße vor, der derzeit als Fläche für Straßenbegleitgrün festgesetzt ist.

Die E.DIS Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Bereich des Vorhabens Planungen für Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/Kabel) laufen. Hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsunternehmen die notwendigen Abstimmungen geführt.

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 Ortsnetze 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 30.10.2023 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 Stellungnahme vom 30.12.2023 erklärt, dass sich im Planungsbereich am Wiesenweg 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 die Planung, 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.“

Die bereits bekannten Leitungsbestände wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und die angestrebte Umverlegung der Mittelspannungsleitung gekennzeichnet.

Die im Bereich des Plangebietes geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße verlegt werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich 53.475 m²

davon

- Nettobaufläche 40.619 m²
- öffentliche Verkehrsflächen 6.927 m²
 - davon
 - Wiesenweg (Bestand) 2.102 m²
 - Planstraße 4.825 m²
- Grünflächen 4.315 m²
 - davon
 - Straßenbegleitgrün 1.517 m²
 - Extensivwiese 2.798 m²
- Fläche für temporäre Entsorgung 90 m²
- Fläche zum Erhalt von Bäumen 1.121 m²
- Gesetzlich geschütztes Biotop 403 m²

6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Errichtung der Gebäude und Hallen im Gewerbegebiet und der Anlage der Verkehrsflächen sind vollständige Biotopverluste sowie Beeinträchtigungen von im Plangebiet vorkommenden Biotopen zu erwarten. Betroffen sind vorrangig intensiv bewirtschaftet Grünlandflächen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einschließlich Bestands- und Konfliktplan zu entnehmen. Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Fachgutachtens.

6.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden alle vom Vorhaben betroffenen bzw. sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindenden Biotope gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V erfasst und ihnen ein Biotopwert zugeordnet. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein durchschnittlicher Biotopwert gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eingestellt.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgte differenziert für das geplante Gewerbegebiet sowie für die Planstraße.

Von den geplanten Bebauungen und Umnutzungen betroffen sind insbesondere intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen auf Mineralstandorten sowie in geringem Maße siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind (Wertstufe 1). Der Biotopverlust wurde entsprechend der Wertigkeit des betroffenen Biotops und der Flächengröße ermittelt. In die Bilanzierung des Eingriffs wurde zudem ein Lagefaktor eingestellt, der abhängig von der Entfernung zu Störquellen differenziert bewertet wurde.

Darüber hinaus wurden aufgrund der Nähe von gesetzlich geschützten Biotopen sowie Biotopen mit der Wertstufe 3 zu den geplanten gewerblichen Nutzungen mittelbare Funktionsbeeinträchtigungen als Eingriffe bilanziert. Dieses betraf das gesetzlich geschützte Kleingewässer mit umgebenden Schilfbeständen und Weidengebüschen im Plangebiet sowie ein Feldgehölz südlich des Plangebietes.

Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung folgendes Kompensationserfordernis:

- Bebauung und Umnutzung im Gewerbegebiet: 52.921,4 EFÄ/m²
- Anlage der Verkehrsflächen: 6.193,1 EFÄ/m²
- Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen: 3.535,2 EFÄ/m²

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen, die eine Kompensation in Höhe von **62.649,7 EFÄ/m²** erfordern.

Zusätzlich zu den Biotopverlusten wurden die sich mit den Versiegelungen durch die geplanten Bebauungen und Anlage der Verkehrsflächen ergebenden Eingriffe ermittelt. Die Flächenbilanzen für die Neuversiegelungen wurden auf der Grundlage der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet (GRZ=0,8) berechnet. Für Vollversiegelungen wurde ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs eingestellt. Die mit den geplanten Bebauungen im Gewerbegebiet und der Anlage der Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen bedingen folgendes Kompensationserfordernis:

Versiegelungen durch Bebauung im Gewerbegebiet: 16.247,6 EFÄ/m²

Versiegelungen durch geplante Verkehrsflächen: 2.412,5 EFÄ/m²

Die Versiegelungen bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis in Höhe von **18.660,1 EFÄ/m²**.

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 18 ein Kompensationsbedarf in Höhe von **81.309,8 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen. In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Die entlang der Planstraße vorgesehene Pflanzung einer Baumreihe kann unter Berücksichtigung der Kriterien zur **Maßnahme 6.21 - Anlage von Alleen oder Baumreihen** - als Ausgleichsmaßnahme **im Siedlungsbereich** gemäß HzE angerechnet werden.

Insgesamt sind auf einem Bankettstreifen einseitig der Planstraße mindestens 22 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Der Abstand der Baumpflanzungen untereinander sollte 8,00 m betragen. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25 m² angesetzt. Die Maßnahme wird mit einem Kompensationswert von 2,0 berechnet. Die Pflanzung einer Baumreihe im Siedlungsbereich erbringt eine Kompensation in Höhe von **1.100 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist für den Habitatverlust für Amphibien, Fledermäuse, Weißstorch, Feldlerche und verschiedene Vogelarten ein Ersatz zu erbringen. In Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter wird als Standort für die Umsetzung einer CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) als Ersatzhabitat die Anlage eines Kleingewässers östlich des Plangebietes auf dem Flurstück 12/1 favorisiert. Die Maßnahme beinhaltet die Anlage eines Kleingewässers (300 m²) mit einem mind. 30 m Pufferstreifen (5.700 m²), der durch extensive Mahd offen zu halten ist und als Brut- und Nahrungshabitat dient. Das Kleingewässer ist mit Flach- und Tiefwasserbereichen zu versehen und eine längere Besonnung vorauszusetzen. Gehölzanpflanzungen am Kleingewässer und im Pufferstreifen sind nicht zulässig. Für das Kleingewässer konnte an dem Standort im Ergebnis einer Bodensondierung eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes nachgewiesen werden.

Die Gemeinde Trassenheide hat mit dem Eigentümer des Grundstückes, der Landgesellschaft M-V mbH, einen Gestattungsvertrag für eine Grundstücksnutzung abgeschlossen. Zudem liegt das Einverständnis des Landwirtes, der die Grünlandflächen bewirtschaftet, vor.

Die Maßnahmenfläche wird über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesichert.

Das Kleingewässer und der Pufferstreifen können sowohl als artenschutzrechtliche Maßnahme als auch zur Kompensation der Eingriffe multifunktional angerechnet werden. Die Anlage eines Kleingewässers einschließlich des Pufferstreifens entspricht der Maßnahme **4.21 – Neuanlage/Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern** – Anlage 6 der „Hinweise der Eingriffsregelung“ und wird mit einer Kompensationswertzahl von 3,0 bewertet. Zusätzlich wird ein Leistungsfaktor in Abhängigkeit der Lage der Maßnahme von Störquellen in die Berechnung eingestellt. Als Störquelle wird das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 betrachtet. Ein Teil der Maßnahmenfläche befindet sich weniger als 200 m von der östlichen Plangebietsgrenze, so dass für diesen Flächenanteil ein Leistungsfaktor von 0,85 in die Berechnung eingestellt wird. Die weiter entfernten Maßnahmenflächen werden mit dem Leistungsfaktor von 1,00 berechnet.

Die Bilanzierung der Maßnahme erbringt eine Kompensation in Höhe von **17.473,5 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Die Kompensationsmaßnahmen ergeben in der Gesamt-Bilanz einen Ausgleich in Höhe von **18.573,5 KFÄ**. Damit reduziert sich das verbleibende Kompensationserfordernis auf **62.736,3 KFÄ**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine weiteren geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, sieht die Gemeinde die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus Ökokonten vor.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Diesen Kriterien entspricht das Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-015). Hier wurden Maßnahmen zur Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald umgesetzt. Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und kann somit als Kompensationspool für das Planvorhaben genutzt werden.

Mit dem Eigentümer des Ökokontos wird die Gemeinde Trassenheide eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der verbleibenden **62.736 KFÄ** treffen. Die Ablösung der Ökopunkte erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide nachgewiesen werden.

6.3 Kompensationserfordernis für Baumfällungen

Einzelbaumbestand befindet sich auf einer Grünfläche südlich des Wiesenweges. Es handelt sich hierbei um Schwarz-Erlen, eine Birke, eine Pappel und ein Obstgehölz. Die Fällung von vier Bäumen kann zum Zwecke der fußläufigen Zuwegung zum Gewerbegebiet bzw. zur Anlage der Planstraße im Anschluss an den Wiesenweg nicht vermieden werden.

Es handelt sich hierbei um eine Pappel, die dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt sowie um zwei Schwarz-Erlen und eine Birke. Diese Bäume sind gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geschützt.

Weiterer Einzelbaumbestand befindet sich im Nahbereich des Gewässerbiotops an der südwestlichen Grenze des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um Ulmen, die den Bestand einer Baumgruppe prägen. Der Großteil der Ulmen ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Bäume wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Auch der Gehölzbestand in der Gehölzfläche südlich des Wiesenweges wurde zum Erhalt festgesetzt, so dass auf die Darstellung der Einzelbäume verzichtet werden konnte.

Für die Fällung der vier Bäume in der Grünfläche südlich des Wiesenweges ist in Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses jeweils eine Ersatzpflanzung nachzuweisen. Die Ersatzpflanzungen können in die zu pflanzende Baumreihe entlang der Planstraße integriert werden. **Damit kann der Nachweis des Ersatzes für erforderliche Baumfällungen im Plangebiet erbracht werden.**

Der folgenden Tabelle ist der im Plangebiet vorhandene Einzelbaumbestand mit baumspezifischen Kriterien, die erforderlichen Baumfällungen sowie die Ersatzerfordernisse zu entnehmen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1	Pappel	Populus spec.	10	141	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
2	Sand-Birke	Betula pendula	7	94	Fällung	Baumschutz-KE	1 Baum
3	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	6	75	Erhalt	Baumschutz-KE	
4	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	11	94	Erhalt	Baumschutz-KE	
5	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	63	Erhalt	Baumschutz-KE	
6	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Erhalt	Baumschutz-KE	
7	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Erhalt	Baumschutz-KE	
8	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Fällung	Baumschutz-KE	1 Baum
9	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	4	50	Fällung	Baumschutz-KE	1 Baum
10	Birne	Pyrus communis	5	94	Erhalt		
11	Ulme	Ulmus spec.	12	94_94_94_94	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
12	Ulme	Ulmus spec.	9	157	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
13	Ulme	Ulmus spec.	6	94	Erhalt	Baumschutz-KE	
14	Ulme	Ulmus spec.	10	173	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
15	Ulme	Ulmus spec.	6	94_94	Erhalt	§18NatSchAG M-V	
Ersatzpflanzungen							4 Bäume

7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Deutscher Wetterdienst**

(Stellungnahme vom 17.11.2023)

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

- **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 keine bestehen keine Hinweise zur Planung.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 24.11.2023/06.12.2023)

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Anfallender Hausmüll und/oder hausmüllähnlicher Gewerbeabfall zur Beseitigung ist entsprechend der Abfallsatzung des LK VG andienungspflichtig. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt Vorhaben unter Beachtung folgender Hinweise zu:

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

Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

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

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

Die Hinweise werden in den weiteren Planungen beachtet.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

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

- 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.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide im November 2024

Der Bürgermeister