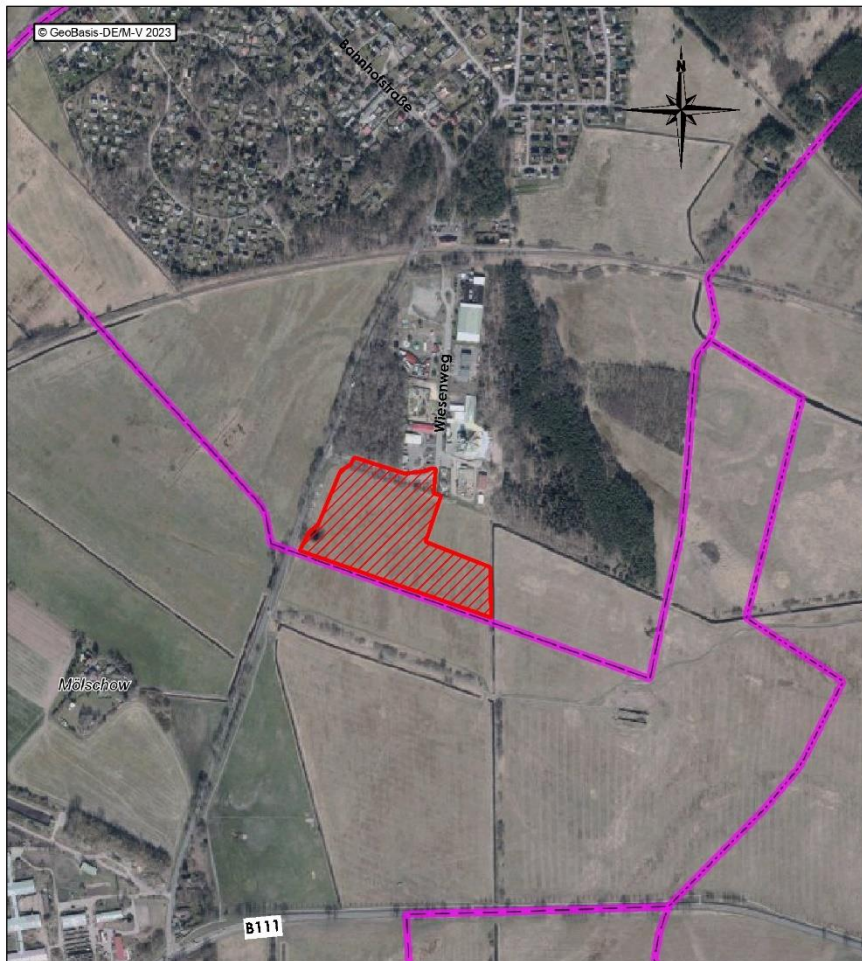


BEGRÜNDUNG

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

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

„Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“



VORENTWURFSFASSUNG VON 07-2023

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 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	6 - 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 - 42
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	23 - 33
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	23 - 27
2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27 - 28
2.1.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	28
2.1.4 Verkehrsflächen	28 - 29
2.1.5 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	29
2.1.6 Öffentliche Grünflächen	29 - 30
2.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	30
2.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30 - 31
2.1.9 Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen	31 - 32
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	32 - 33

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	33 - 35
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	35 - 39
2.4 Nachrichtliche Übernahme zum Biotopschutz	39 - 40
2.5 Hinweise	40 - 42
2.5.1 Trinkwasserschutz/Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers	40
2.5.2 Forstliche Belange	41
2.5.3 Immissionsschutz	41 - 42
2.5.4 Denkmalschutz	42
3.0 VERKEHR	43 - 44
4.0 MEDIEN	45 - 47
5.0 FLÄCHENBILANZ	47
6.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	47 - 48
7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	48

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

**(Ergänzung mit Vorlage des Entwurfes, Bestandteil des
Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung)**

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 Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, da die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableitbaren Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind.

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

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

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

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

- Landkreis Vorpommern - Greifswald, Eigenbetrieb -Rettungsdienst, Der Eigenbetrieb Rettungsdienst des Landkreises Vorpommern - Greifswald ist derzeit auf dem ehemaligen Firmengelände der Volkswerft Stralsund (Bebauungsplangebiet Nr. 17) ansässig. Mit Auslaufen der Pachtverträge beabsichtigt der Eigenbetrieb die Ansiedlung auf einem Grundstück, welches flächenmäßig sowohl für Gebäude als auch Freiflächen mit Hubschrauberlandeplatz geeignet ist und eine optimale verkehrsseitige Erreichbarkeit für den Versorgungsbereich gewährleistet.
- 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 und dem Rettungsdienst 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.

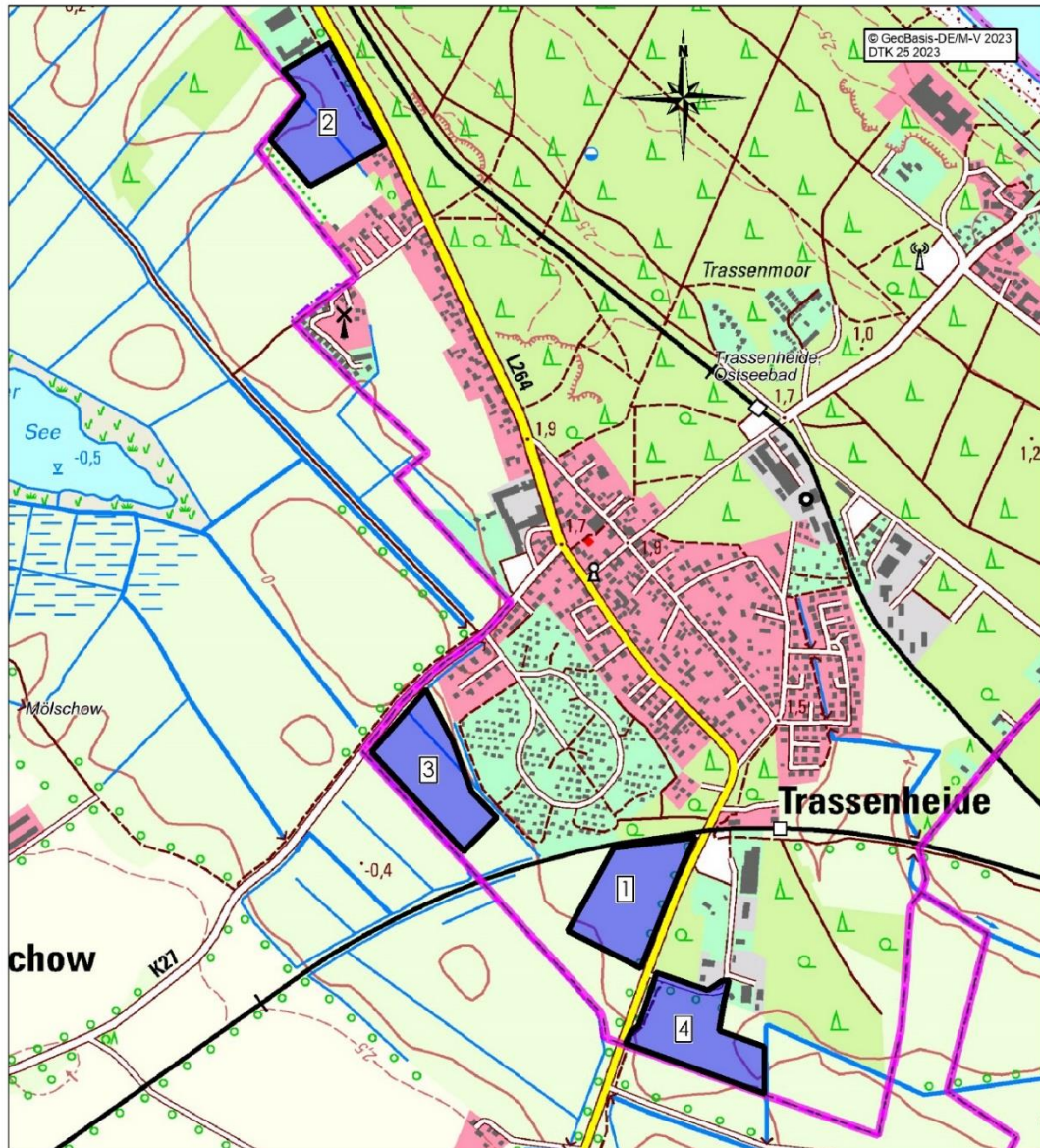
Für die beabsichtigte Gewerbegebietsentwicklung sind insbesondere folgende Kriterien unabdingbar:

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. 54.000 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 und 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 sowie zur Verbesserung der Notfallversorgung auf der Insel Usedom beiträgt.

- Es werden mit Umsetzung der Vorhaben zusätzliche Gewerbebeeinträchtigungen 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 kann der Eingriff in das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“ gefasst.

1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

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 und 12/1 teilweise sowie 10/20 teilweise und 10/30 teilweise (Wiesenweg)
Fläche	rd. 5 ha



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 ruderalen 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 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.

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 und dem kreislichen Rettungswesen zuzuordnen sind.

- Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“
(Punkt 5.1(4) RREP VP)

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

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen der Planaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).
- 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 werden 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 über den Wiesenweg gesichert, so dass Beeinträchtigungen des Alleenbestandes ausgeschlossen werden können.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)

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

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

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

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

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

In Punkt 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.



Auszug aus dem Plan zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trassenheide (Vorentwurfsfassung von 07-2023)

Der Flächennutzungsplan soll für die o.g. Flurstücke 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 werden.

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.

Mit der zuständigen Forstbehörde werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mögliche Ersatzflächen für eine Aufforstung erörtert.

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.

Wird im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen die vorgeschlagene Fläche für die CEF- Maßnahmen (Teilfläche aus Flurstück 12/1) östlich des Planänderungsgebietes (siehe Darstellung in Punkt 2.3 der Begründung) von allen betroffenen Entscheidungsträgern befürwortet, erfolgt in der Entwurfsfassung eine Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die bisher noch als Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b) BauGB als Aufforstungsflächen ausgewiesene Teilfläche aus Flurstück 12/1 wird dann 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.

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** sind die Biotopverluste und die sich aus den Vorhaben ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden zu ermitteln und ein entsprechendes Kompensationserfordernis auszuweisen.
- 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.

Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen sind Plan, Begründung (TEIL 1), Checkliste für die Umweltprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und die Geotechnischen Vorerkundung. Umweltprüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden mit den Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

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.
- Die **Vorentwurfsunterlagen von 07-2023** werden den Gremien der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt. Für die von der Gemeinde autorisierte Vorentwurfsfassung erfolgt dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

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 für 3. festgesetzt, dass Tankstellen nur zulässig sind, wenn diese der Versorgung der betriebsgebundenen Fahrzeuge dienen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

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 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 im Flächenbilanzierung wird eine Nettobaufläche von rd. 4,1 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 Nettobauflächen bedarfsseitig bereits weitestgehend durch konkrete Ansiedlungsanfragen untersetzt werden kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde.

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

- 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 § 1 a 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 angrenzende Waldflächen weisen Wipfelhöhen zwischen 17 m und 23 m über NHN auf. Daher bleibt die geplante Bebauung weit unter den Wipfelhöhen.

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 in 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 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.

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 Entsorgungsanlagen, 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 Mittelspanungsleitung 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 befindende 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 die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes betroffen.

Gemäß den Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus den vorangegangenen Planungen (Bebauungsplangebiete Nr. 16 und Nr. 17) wird Trassenheide durch Hochwasser von der Ostsee, der Krumminer Wieck, vom Achterwasser und Peenestrom beeinflusst.

Das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand:

- für die Außenküste Usedom 2,90 m NHN
- Peenestrom 2,60 m NHN
- Krumminer Wieck und Achterwasser 2,10 m NHN

(siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

Infolge des fehlenden Schutzsystems zwischen dem nördlichen Ende des Deiches Karlshagen und den Dünen an der Außenküste besteht für die im Zusammenhang bebauten Gebiete des Nordteils der Insel Usedom zurzeit kein dem Bemessungshochwasser gerecht werdendes Küsten- bzw. Hochwasserschutzsystem.

Daher ist eine Beeinflussung von Baugebieten durch einströmendes Wasser bei extremen Sturmflutereignissen infolge der natürlichen Höhenlage entsprechend der topografischen Karte vermutlich zwischen 1 und 2 m NHN nicht ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt auf einem durchschnittlichen Geländeniveau von 0,3 m bis 0,6 m über NHN.

Die Landesstraße 264 liegt höher als 2 m über NHN, der Wiesenweg schließt bei rd. 2 m über NHN an die Landesstraße 264 an und fällt auf Höhe der vorgesehenen Plangebietszufahrt auf rd. 1 m über NHN ab.

Da die Geländehöhen unterhalb des BHW liegen, sind Schutzmaßnahmen unumgänglich. Daher werden zunächst folgende Festsetzungen vorgeschlagen, die im weiteren Verfahren mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu präzisieren und zu ergänzen sind:

(1)

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

(2)

Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(3)

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

Bei der Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sollten die ausschließliche gewerbliche Nutzung und die bestehenden Anschlusshöhen der verkehrs- und medienseitigen Erschließung in die Betrachtung einfließen.

Zur Untersetzung der Festsetzungen werden die Baugrenzen mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB für „*Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind*“ versehen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

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 Nahrungshabitate 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 Bruthabitate 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 Habitate verloren.

Im Gutachten wird eingeschätzt, dass das intensiv genutzte Grünland des Plangebietes und des Umfeldes kein optimales Bruthabitat 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 Ersatzhabitaten 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 Flutterband 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. Der Anteil besonnener Flachwasserzonen soll 70% am Gesamtflächenanteil betragen. Eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes ist zu gewährleisten und eventuell im Voraus zu prüfen, ansonsten können geeignete natürliche Materialien zur Abdichtung verwendet 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).

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



Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- 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 CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ entsprechende Festsetzungen getroffen.

2.4 Nachrichtliche Übernahme zum 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 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.

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 dargestellt.

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.

* **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)

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. Ferienwohnbebauung 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.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und die Denkmalfachbehörde werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 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 des 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.

- **Gesonderte Abfahrt für Rettungsdienst**

In erster Reihe zur Landesstraße 264 und zur südlichen Plangebietsgrenze soll ein Grundstück für den Eigenbetrieb Rettungswesen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorgehalten werden, welches das vom Eigenbetrieb eingeschätzte Flächendargebot mit Hubschrauberlandeplatz berücksichtigt. Im Vorfeld wurde das Straßenbauamt Neustrelitz um Stellungnahme hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit einer gesonderten Ausfahrt zur Landesstraße 264 für Notfalleinsätze ersucht. Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 17.02.2023 die Schaffung einer gesonderten Zu- und Abfahrt abgelehnt.

Mit der vorliegenden Planung wird ausschließlich die Zustimmung für eine Abfahrt beantragt, so dass keine Verkehrsbehinderungen auf der Landesstraße 264 zu erwarten sind. Gefahren für die Nutzer des Radweges können bei Notfalleinsätzen durch Schaltung einer Bedarfsampel minimiert werden.

Mit dieser direkten Abfahrt zur Landesstraße 264 können in Notfällen wichtige Minuten zur Rettung von Menschenleben gewonnen werden.

Entsprechend ist hierzu im Text (Teil B) unter Punkt I. 5 dargestellt, dass der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Ausfahrtsbereich an der südlichen Grenze des Plangebietes ausschließlich zweckgebunden für den Rettungsdienst bei Notfalleinsätzen genutzt werden darf.

Das Straßenbauamt Neustrelitz wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

4.0 MEDIEN

Das Plangebiet liegt an dem medienseitig erschlossenen Wiesenweg.

Bei den Trägern der Ver- und Entsorgung wurden vorab Abfragen zu den Leitungsbeständen durchgeführt.

Folgende Informationen liegen 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.

Im weiteren Verfahren ist daher mit dem Zweckverband abzustimmen, ab wann die für das Gewerbegebiet erforderlichen Anschlusskapazitäten bereitstehen bzw. ob übergangsweise eine dezentrale Entsorgung in Betracht kommt.

Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Im Bereich des Wiesenweges sind Hydranten vorhanden.

Im Rahmen der trinkwasserseitigen Neuerschließung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom die Installation eines Hydrantennetzes vorzusehen.

Die Hydranten dürfen jedoch lediglich für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden.

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

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

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

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

Durch die künftigen Bauherren 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 „2.4.2 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.

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 Stellungnahme vom 15.07.2022 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 27.07.2022 erklärt, dass sich im Planungsbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

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

Breitband

Der Stand der Planung wird im weiteren Verfahren abgefragt.

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. 1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **53.475 m²**

davon

- Nettobaufläche 41.433 m²
- öffentliche Verkehrsflächen 6.927 m²
 - davon
 - Wiesenweg (Bestand) 2.102 m²
 - Planstraße 4.825 m²
- Grünflächen 3.069 m²
 - davon
 - Straßenbegleitgrün 1.607 m²
 - Extensivwiese 1.461 m²
- Fläche zum Erhalt von Bäumen 1.121 m²
- Gesetzlich geschütztes Biotop 925 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.

Im Rahmen der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. 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.

Die unter artenschutzrechtlichen Aspekten umzusetzende CEF-Maßnahme, die die Anlage eines 300 m² großen Kleingewässers mit Saumbereich beinhaltet, kann multifunktional als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Das verbleibende Kompensationserfordernis soll in einem Ökokonto abgelöst werden, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt.

7.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide im Juli 2023

Der Bürgermeister