

BEGRÜNDUNG

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

i.V.m. 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 DER PLANÄNDERUNG

	Seite
1. Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes	3 - 4
2. Bisherige Zielstellung	4 - 5
3. Erfordernis der Planaufstellung der 6. Änderung	5 - 7
4. Alternative Standortprüfung	7 - 12
5. Neue Zielstellung	12 - 13
6. Erläuterung der Planinhalte der 6. Änderung	14 - 17
7. In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen	17 - 29
8. Aufstellungsverfahren/ Zeitraumen für Planung und Realisierung/ Rechtliche Grundlagen	29 - 31
9. Sonstige Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	32

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. Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	1
Flurstücke	10/30 teilweise, 10/31, 10/32, 11/1, 11/2, 12/1 teilweise und 12/2
Fläche	rd. 5,3 ha

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



Lage- und Höhenplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Hauptteil des Plangebietes besteht aus Grünlandflächen.

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

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

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

2. Bisherige Zielstellung

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

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



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

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

Begrenzung im weiteren Umfeld:

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

3. Erfordernis der Planaufstellung der 6. Änderung

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

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

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

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

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

4. Alternative Standortprüfung

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

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

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

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

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

Für die beabsichtigte Gewerbegebietsentwicklung sind insbesondere folgende Kriterien unabdingbar:

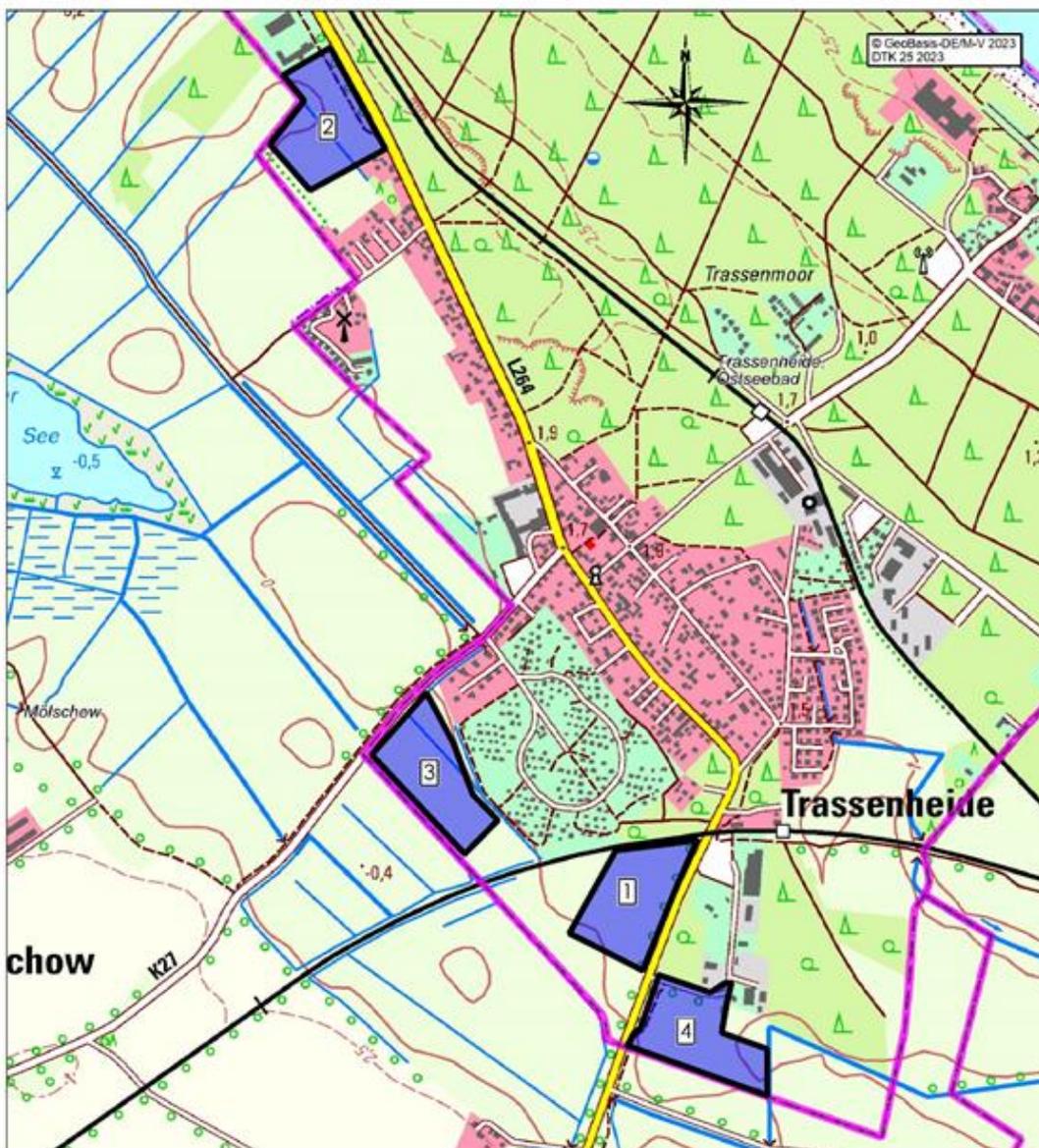
1. Eignung der Grundstücke (Mindestgröße 5 ha, städtebauliche Lage)
2. Grundstücksverfügbarkeit
3. Gemeindliche Planungen (städtebauliche Situation, Darstellung im Flächennutzungsplan, aktuelle Planungsabsichten)

4. Erschließungssituation (Ausgangslage verkehrs- und medienseitige Erschließung)
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes (u. a. Betroffenheit von Schutzgebieten, Immissionsschutz)

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

Insgesamt wurden 4 Gebiete auf Eignung untersucht.

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



Alternativstandort 1

westlich der Landesstraße 264, gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet

1. Fläche rd. 5.000 m², derzeitige Nutzung als extensives Grünland
2. Privatgrundstücke
3. Fläche für Wald, Zweckbestimmung Aufforstung
4. unerschlossen, verkehrsseitige Anbindung an die Landesstraße 264 würde Eingriff in Alleenbestand erfordern
5. Betroffenheiten hins. Alleenschutz

Alternativstandort 2

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

1. Fläche rd. 5.000 m², derzeitige Nutzung überwiegend als Weideland
2. Privatgrundstücke
3. Fläche für die Landwirtschaft
4. unerschlossen
5. Betroffenheiten hins. Landschaftsbildbeeinträchtigung, 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 Gewerbeansiedelungen zur Verfügung. Dies hat die alternative Standortuntersuchung erbracht.
- Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.
Die Flurstücke werden von der Landgesellschaft MV GmbH bereitgestellt. Die Gemeinde hat eine Optionalvereinbarung zum Erwerb der Grundstücke abgeschlossen.

Die Flurstücke sind flächenmäßig für die geplanten Ansiedlungen ausreichend.

- Die Gemeinde tritt als Planungs- und Erschließungsträger auf und hat damit die Hoheit über den Verkauf der Grundstücke an Ansiedlungswillige.
- Die im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung entstehenden Kosten werden durch die Gemeinde verauslagt. Im Rahmen des Verkaufs der Gewerbegrundstücke an Ansiedlungswillige werden die Planungs- und Erschließungskosten in den Verkaufserlösen berücksichtigt.
- Die Entwicklung des Gewerbegebietes ist von öffentlichem Interesse, da diese der Stärkung der gemeindlichen gewerblichen und touristischen Infrastruktur dient sowie zur Verbesserung der Notfallversorgung auf der Insel Usedom beiträgt.
- Es werden mit Umsetzung der Vorhaben zusätzliche Gewbeeinnahmen 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 am Alternativstandort **4 entschieden.**

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

5. Neue Zielstellung

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

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

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

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

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes kann zeitnah und bedarfsgerecht der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und Flächen für das kreisliche Rettungswesen entsprochen werden.

Die gewerblichen Bauflächen werden entsprechend dem kurz- und mittelfristig zu erwartenden Bedarf ausgewiesen.

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

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

Plan austauschen



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

Wird im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen die vorgeschlagene Fläche für die CEF- Maßnahmen (Teilfläche aus Flurstück 12/1) östlich des Plangebietes (siehe Darstellung in Punkt 7, Unterpunkt Artenschutz 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.

6. Erläuterung der Planinhalte der 6. Änderung

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5,3 ha.

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

Die verbleibenden Flächenanteile entfallen mit rd. 0,7 ha auf die Anlage der Verkehrsflächen und mit rd. 0,5 ha auf Grünflächen, Maßnahmenflächen und das Biotop.

Städtebaulicher Entwurf

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde.

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



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

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

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

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

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

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

Diese Regelungsmöglichkeit wird angewendet und für 3. festgesetzt, dass Tankstellen nur zulässig sind, wenn diese der Versorgung der betriebsgebundenen Fahrzeuge dienen.

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

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

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes handelt und sich das Gebiet in einiger Entfernung zu Einkaufsstätten und Gastronomie befindet, sollen eine kleinteilige Einzelhandelseinrichtung und ein Imbiss zugelassen werden, sofern diese der Pausenversorgung der im Plangebiet ansässigen Betriebe dienen.

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

Nicht gelassen werden:

- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNO,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- Ölmühlen,

- Biogasanlagen,
- Windenergieanlagen,
- freistehende Photovoltaikanlagen sowie
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

- **Städtebauliche Kennziffern**

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

Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

- **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

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

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

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

7. In die Planänderung einzustellende Belange und Fachplanungen

Belange der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

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

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

(Pkt. 4.1 (5) RREP VP)

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

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

- Die Gemeinde Ostseebad Trassenheide liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“

(Punkt 3.1.3 (4) RREP VP)

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

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

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

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

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

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

In Punkt 3 der Begründung wurde anhand der konkret vorliegenden Ansiedlungsanträge sichtbar, dass es sich überwiegend um gewerbliche Firmen handelt, die dem heimischen touristischen Dienstleistungssektor, der gemeindlichen Infrastruktur 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 zeitgleichen Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
 - Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
 - Das Kataster des Landes M-V weist im westlichen Bereich des Plangebietes ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop auf. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festlegungen zum Schutz des Biotops festgelegt.
 - Auch die im Plangebiet vorkommenden Gehölzbestände sowie Ufervegetationen des Biotops stellen wichtige Habitatstrukturen dar. Ihnen gilt ein besonderer Schutz.
 - Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
 - Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.
 - Zur Ermittlung der Bodensituation im Plangebiet und einer möglichen Betroffenheit eines Moorstandortes wurde eine Geotechnische Vorerkundung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass oberflächlich keine Torfe oder andere organogene Bildungen vorkommen, die auf Moorbildungen schließen lassen können.
 - Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über den Wiesenweg gesichert, so dass Beeinträchtigungen des Alleenbestandes ausgeschlossen werden können.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Aufgrund der Maßstäblichkeit der Flächennutzungsplanänderung und der Kleinteiligkeit der grünordnerischen Maßnahmen wird in der Flächennutzungsplanänderung ausschließlich die Lage des Biotopes gekennzeichnet.

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

- Öffentliche Grünflächen

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

Weitere im Plangebiet vorgesehene öffentliche Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün angelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Artenschutz

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

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

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

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

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

Als Ersatzhabitat für Amphibien (Laichgewässer und terrestrische Habitate) und als Ersatzhabitat für Fledermäuse und die betroffenen Vogelarten, insbesondere Wiesenpieper, Feldlerche, Greifvögel und Weißstorch soll 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 breite Pufferzone angelegt, um den Schadstoff- und Düngemittelintrag zu reduzieren und Bodenbrütern als Brut- und Nahrungshabitat dienen zu können. Die Pufferzone ist durch eine extensive Mahd offen zu halten (Mahd ab August).

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



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

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

Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes

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

Aufgrund der örtlichen Lage 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 nördlichem 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. Im weiteren Verfahren sollen daher in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern konkrete Maßnahmen wie Standsicherheitsnachweise, Verzicht auf Unterkellerung, Höheneinordnung der baulichen Anlagen abgestimmt werden, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 verbindlich festgesetzt werden.

Forstliche Belange

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

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

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

Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben, der ein Gewässer II. Ordnung darstellt. In einer Tiefe von 5 m ab Böschungsoberkante des Grabens ist jegliche Bebauung und Bepflanzung unzulässig.

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

Verkehrliche Erschließung

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.

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

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

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

Geplante gesonderte Abfahrt für den 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.

Immissionsschutz

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

In der vorliegenden Planänderung werden die immissionsschutzrelevanten Grundsätze berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ostseebades Trassenheide. Der Abstand vom Plangebiet zu den nördlich der Bahnstrecke am nächsten gelegenen schutzbedürftigen Wohn- bzw. 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 der schutzbedürftigen Bebauung des Ostseebades abgewandten Seite in einem ausreichenden Abstand erweitert, so dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen auch nach Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

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

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

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

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

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

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

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

Denkmalschutz

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

Trinkwasserschutz

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

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt an dem medienseitig erschlossenen Wiesenweg.

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.

Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers

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

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

- Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

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

Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Im Bereich des Wiesenweges sind Hydranten vorhanden.

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

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

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

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

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

Durch 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.

Elektroenergieversorgung

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

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

Gasversorgung

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

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

Im weiteren Verfahren ist abzuklären, ob für das Plangebiet eine Versorgung mit Erdgas durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes angestrebt wird. Als überregionaler Versorger wurde die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH (GDMcom GmbH) beteiligt. Gemäß 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.

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

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für Teilflächen geändert.

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

- **Plan** mit Planzeichnung einschließlich Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

- **Begründung**

(TEIL 1)

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung 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.

Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes sowie gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen.

- 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.

Die Umweltprüfung wird mit den Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Zeitraumen für Planung und Realisierung

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

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

Die Gemeinde hat einen Vorentwurf 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 Vorentwurfssfassung 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.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung soll im Jahr 2024 abgeschlossen werden und mit der Erschließungsplanung begonnen werden.

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.

Auf dieser Grundlage wird der Zeitrahmen für die Planung und Realisierung der Vorhaben präzisiert.

Rechtliche Grundlagen

- **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)

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

9. 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.

Ostseebad Trassenheide im Juli 2023

Der Bürgermeister