

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide  
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18  
„Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“  
in der Fassung von 11-2024**

**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.

Das Plangebiet umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Trassenheide
Flur	1
Flurstücke	11/1, 12/1 teilweise, 13 teilweise sowie 10/20 teilweise und 10/30 teilweise (Wiesenweg)
Fläche	rd. 53.475 m <sup>2</sup>



1.

Die Gemeindevertretung Trassenheide hat in der öffentlichen Sitzung am 11.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung einschl. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Geotechnischer Vorerkundung in der Fassung von 11-2024 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“ in der Fassung von 11-2024, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung einschl. Umweltprüfung,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Geotechnischer Vorerkundung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **von Montag, den 03.03.2025 bis Freitag, den 04.04.2025 (jeweils einschließlich)** auf der Internetseite des Amtes Usedom-Nord unter: <https://amtusedomnord.de> (Pfad: Bekanntmachungen, Gemeinde Trassenheide) sowie zusätzlich im Internetportal des Landes M-V unter: <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> (Pfad: Pläne in Aufstellung) zu jedermanns Einsicht veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 1 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zur Verfügung gestellt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an: [info@amtusedomnord.de](mailto:info@amtusedomnord.de) übermittelt werden.

Stellungnahmen zum Entwurf können bei Bedarf auch auf anderem Wege (zum Beispiel schriftlich vor Ort während der o. g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord zur Niederschrift oder postalisch unter der oben genannten Adresse) vorgebracht werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann zusätzlich jedermann Auskunft über die Inhalte der Planung während der o. g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord erhalten.

Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“ der Gemeinde Ostseebad Trassenheide unberücksichtigt bleiben.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom-Nord (Bauamt) Möwenstraße 1, 17454 Zinnowitz eingesehen werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zuge der öffentlichen Auslegung erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Datenschutzgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beteiligung der Öffentlichkeit am Planentwurf unterrichtet.

### 3.

#### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Für gewerbliche Ansiedlungen hat die Gemeinde in den 90er Jahren das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Am Bahnhof“ erschlossen und an Ansiedlungswillige veräußert. Angebotsflächen stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren vermehrt Anträge auf Bereitstellung von Bauland zur Ansiedlung gewerblicher Firmen erhalten. Die Gemeinde hat daher auf Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Standorte zu Entwicklung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen untersucht und sich für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes südlich des Wiesenweges entschieden. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen verfolgt die Gemeinde Trassenheide das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Firmen, vorwiegend für den gemeindlichen Bedarf, zur Verfügung zu stellen.

Zur Umsetzung des Planungsziels hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Trassenheide am 16.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof“ gefasst.

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Mit der Bereitstellung weiterer neuer Gewerbeflächen möchte die Gemeinde die Ansiedlung gewerblicher Firmen, insbesondere für den gemeindlichen Bedarf ermöglichen und diesen perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Zudem wird der steigenden Nachfrage nach Bauland zur Ansiedlung gewerblicher Firmen Rechnung getragen. Die Entwicklung des Gewerbegebietes trägt zur Stärkung der gemeindlichen gewerblichen und touristischen Infrastruktur bei. Durch die Ortsrandlage können Immissionskonflikte zu Wohn- und Beherbergungsbebauungen ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind damit nicht zu erwarten. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Nutzung bestehender verkehrs- und medienseitiger Anlagen gesichert.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich Verluste von **Böden**, die von besonderer funktionaler Bedeutung sind. Im Rahmen einer Bodensondierung konnte ausgeschlossen werden, dass ein hochwertiger Niedermoorstandort betroffen ist. Das Maß der Versiegelungen wird durch die getroffenen Festsetzungen zur GRZ festgelegt. Die Bodenversiegelungen werden als Eingriff bewertet und bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen entspricht den landesplanerischen Zielstellungen der Raumordnung Vorpommern. Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuanlage eines Gewerbebetriebes, sondern um einen Anschluss an einen bereits gewerblich genutzten Standort. Dem Schutzgut **Fläche** wird damit Rechnung getragen. Der Standort südlich eines bestehenden Gewerbegebietes erfüllt alle Kriterien, um die 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.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, die eine hohe Kompensation erforderlich machen. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Im Plangebiet befinden sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer sowie gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand. Den Belangen des Biotopschutzes gemäß § 20 NatSchAG M-V sowie des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V ist bei der Planung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet bietet mit seinen Grünlandflächen, dem Kleingewässer sowie Gehölzbeständen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf den geschützten faunistischen Bestand im Plangebiet und Umfeld zu treffen. Mit der Umsetzung einer vorgezogenen

Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) östlich des Plangebietes kann dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden. Es handelt sich um die Anlage eines Kleingewässers mit einer 30 m breiten Pufferzone.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und der geringen Grundwasserflurabstände ist ein Risiko für das **Grundwasser** gegeben. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen.

Die Vorhaben werden in der **Trinkwasserschutzzone** III umgesetzt. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und eines noch fehlenden Hochwasserschutzsystems sind zur Minimierung des verbleibenden Gefährdungspotenzials **Hochwasserschutzmaßnahmen** im Plangelungsbereich erforderlich.

Die planungsbedingten Neuversiegelungen von Böden und insbesondere der Verlust von Grünlandflächen und Gehölzbeständen, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen, lassen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** nicht ausschließen. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage in der Nähe des Peenestromes und Achterwassers sowie der Ostsee und der damit verbundenen stetigen Windzirkulationen können kleinklimatische Belastungen im Plangebiet vermindert werden.

Infolge der Errichtung von Gebäuden und Hallen im Gewerbegebiet sind Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des vormals landwirtschaftlich geprägten Standortes gegeben. Die zulässigen Gebäudehöhen von 11 m über NHN als Höchstmaß werden eine kompakt erscheinende Ortsrandbebauung aus südlicher Sicht bewirken. Die geplante Bebauung bleibt aber unterhalb der Wipfelhöhen der nördlich gelegenen Waldflächen. Durch Festsetzungen zur Gestaltung und Farbgebung der baulichen Anlagen können Eingriffe in das **Landschaftsbild** gemindert werden. Für den Ortsbereich von Trassenheide selbst werden sich keine Beeinträchtigungen ergeben, da sich zwischen Plangebiet und Ortslage bereits ein Gewerbegebiet und Waldflächen befinden.

Im Plangebiet befinden sich keine **Baudenkmale**. Das Vorkommen von **Bodendenkmalen** ist nicht bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingestellt wurden.

Die für die **biologische Vielfalt** relevanten Landschaftsstrukturen, wie die Gehölzbestände, das Kleingewässer mit den uferbegleitenden Gehölzen, bleiben erhalten und werden weiterentwickelt. Mit den geplanten gewerblichen Nutzungen im Umfeld und der Überbauung von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen können Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Bedeutung der biotopverbindenden Strukturen in dem von landwirtschaftlichen

Nutzungen gezeichneten Raum wird gemindert. Mit den CEF-Maßnahmen südlich des Plangebietes werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die Lebensräume für zahlreiche Arten bieten und damit der biologischen Vielfalt förderlich sind.

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

- Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die Anlage eines Kleingewässers einschließlich eines Pufferstreifens östlich des Plangebietes wird als Kompensationsmaßnahme bilanziert. Das verbleibende Kompensationserfordernis wird in einem Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland abgelöst.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Er beinhaltet die Untersuchung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).  
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Fachgutachten benannten Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.
- Zur Ermittlung der Bodensituation im Plangebiet und zur 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. Auf der Grundlage der Untersuchungen wurden Aussagen für die Bauausführung und des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
  - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Stellungnahme vom 29.03.2023 zur Planungsanzeige)

Die Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dennoch sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen: Die gewerbliche Bauflächenentwicklung hat sich am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren. Es ist eine alternative Standortprüfung durchzuführen.

Die Ziele der Raumordnung zu Tourismus, Naturschutz und Landschaftspflege, Küstenschutz und Trinkwasser sind in die Planung einzustellen.

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 30.11.2023)

Eine Hochwassergefährdung des Plangebietes ist nicht auszuschließen.

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

Die Umsetzung der aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials werden durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist das Plangebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich zu kennzeichnen.

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- (Stellungnahme vom 09.11.2023)

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bekannte Bodendenkmale sind nicht betroffen. Da jedoch jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in die Begründung und als textliche Hinweise aufgenommen.

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

- Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstimmungen vom 24.11.2023 und 06.12. 2023)

Sachbereich Bauleitplanung:

Die verfahrensrechtlichen Hinweise sind zu beachten.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sind nachzuweisen.

Sachgebiet Naturschutz:

Die Scopingunterlage wurde bis auf den Punkt Landschaftsbild bestätigt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bewertung des Landschaftsbildes vorgenommen.

Die Hinweise zur Umweltprüfung, zum speziellen Artenschutz und zum Biotopschutz wurden bei der Entwurfserstellung beachtet.

Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Die wasserrechtlichen Auflagen und Hinweise sind in die weitere Planung einzustellen.

- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom  
(Stellungnahme vom 03.11.2023)

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Graben 45-2-011 (Gewässer II. Ordnung). Die Hinweise des WBV zur Grabenbewirtschaftung und zur Einleitung von Regenwasser in den Graben 45-2-011 mit RW-Einleitstelle und Vorreinigung sind zu beachten.

**4.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Trassenheide, den 16.01.2025

  
Dumke  
Bürgermeister

