

## Standortuntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Südwest-Rügen/ Stralsund



Planunterlage Atlas.VR, Regionalkarte M-V: ©OpenStreetMap und uVGB M-V

Stand: Juli 2023

**Auftraggeber:**  
Agrargesellschaft Gustow mbH  
Alte Bäderstr. 1  
18574 Gustow

**Bearbeitung:**  
Planungsgruppe Stadt + Dorf  
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR  
buero@pgruppe.de  
www.pgruppe.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Aufgabenstellung und Untersuchungsmethodik .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Rahmenbedingungen und Standortvorauswahl .....</b>	<b>5</b>
2.1    Raumordnerische und regionale Rahmenbedingungen .....	5
2.1.1    Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) .....	6
2.1.2    Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	9
2.1.3    Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Insel Rügen (ILEK Rügen) .....	12
2.1.4    Regionales Energiekonzept Vorpommern .....	12
2.2    Projekt- und unternehmensspezifische Anforderungen.....	12
2.3    Zwischenfazit.....	16
2.4    Bauleitplanerische Rahmenbedingungen – Potenzielle Standorte .....	18
2.4.1    Stadt-Umland-Raum Stralsund (Stralsund, Gemeinden Wendorf, Lüssow, Altefähr) .....	18
2.4.2    Bergen auf Rügen.....	23
2.4.3    Samtens.....	24
2.4.4    Garz/Rügen.....	25
2.4.5    Gustow.....	26
2.4.6    Ramin.....	27
2.4.7    Fazit Bauleitplanung .....	28
2.5    Quickcheck Gewerbeflächenangebot .....	29
2.6    Standortvorauswahl.....	29
<b>3. Standortuntersuchung .....</b>	<b>31</b>
3.1    Standortkriterien, Bewertung und Gewichtung.....	32
3.2    Altefähr (SUR Stralsund) .....	35
3.3    Garz/Rügen .....	40
3.4    Samtens .....	43
3.5    Gustow .....	46
3.6    Ramin.....	49
3.7    Gesamtübersicht Standortuntersuchung.....	53
<b>4. Fazit.....</b>	<b>54</b>
<b>5. Interkommunale Abstimmung .....</b>	<b>55</b>

## 1. Aufgabenstellung und Untersuchungsmethodik

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Scharpitz“ der Gemeinde Altefähr ist seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern eine Standortalternativenprüfung erforderlich, um die Vereinbarkeit der gemeindlichen Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung prüfen und bewerten zu können. Die Ergebnisse der vorliegenden Standortuntersuchung sollen dazu eine fundierte Grundlage schaffen.

In Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sollen im Rahmen einer Standortuntersuchung Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Südwest-Rügen/Stralsund ermittelt und analysiert werden.

Als räumlicher Untersuchungsbereich wurden im ersten Schritt die Städte Bergen auf Rügen und Garz/Rügen, die Gemeinden Samtens, Altefähr, Ramin und Gustow, auf der Insel Rügen sowie die Hansestadt Stralsund mit den Umlandgemeinden Lüssow und Wendorf festgelegt.

Im zweiten Schritt werden in den genannten Gemeinden in Betracht zu ziehende Flächenpotenziale ermittelt und eine Standortvorauswahl getroffen, die die grundlegenden Standortanforderungen des Projekts, raumordnerische und bauleitplanerische Rahmenbedingungen sowie weitere Aspekte (Neuplanung/Altstandorte) berücksichtigt. Im Rahmen der Standortvorauswahl werden zudem die.

Im dritten Schritt werden zunächst die Bewertungskriterien sowie die Gewichtungen der Einzelkriterien für die vertiefende Untersuchung vorgestellt und erläutert und darauf aufbauend die ausgewählten Standorte anhand der festgelegten Kriterien untersucht und vergleichend bewertet und in einem Fazit unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen abschließend diskutiert.

Weiterhin werden die bisherigen Ergebnisse erster interkommunaler Abstimmungen mit einigen der genannten Gemeinden, der Hansestadt Stralsund sowie dem Landkreis Vorpommern-Rügen dargelegt.

## 2. Rahmenbedingungen und Standortvorauswahl

Aufgrund der im Folgenden dargestellten Anforderungen und Rahmenbedingungen wurde für den in Abschnitt 1 dargestellten räumlichen Untersuchungsbereich eine Standortvorauswahl getroffen. Kriterien für die Vorauswahl stellen zum einen die projekt- und unternehmensspezifischen Anforderungen sowie zum anderen raumordnerische und bauleitplanerische Rahmenbedingungen dar.

### 2.1 Raumordnerische und regionale Rahmenbedingungen

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die für die Aufgabenstellung wesentlichen raumordnerischen Rahmenbedingungen sowie weitere regionale Planungsgrundlagen wie das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) Rügen<sup>1</sup> sowie das Regionale Energiekonzept Vorpommern dargestellt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016)<sup>2</sup> sowie

---

<sup>1</sup> Landkreis Vorpommern-Rügen, Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Insel Rügen, September 2017

<sup>2</sup> Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern des Landes M-V, Juni 2016

im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2011)<sup>3</sup> werden rahmende Leitlinien, Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunalen Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind nachfolgend mit einem **(Z)** markiert.

### 2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Gemäß dem LEP MV ist die Leitvorstellung der Raumordnung „die einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Die Umsetzung dieser Leitvorstellung wird verankert in

- den Leitlinien der Landesentwicklung, die die Schwerpunkte benennen, die für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes von besonderer Bedeutung sind und
- den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die den verbindlichen Rahmen für künftige Entwicklungen setzen.

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen sowie in Verbindung damit der Deckung des zu erwartenden Fachkräftebedarfs bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt. Dies gilt sowohl für die Anwendung der Leitlinien als auch der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.“

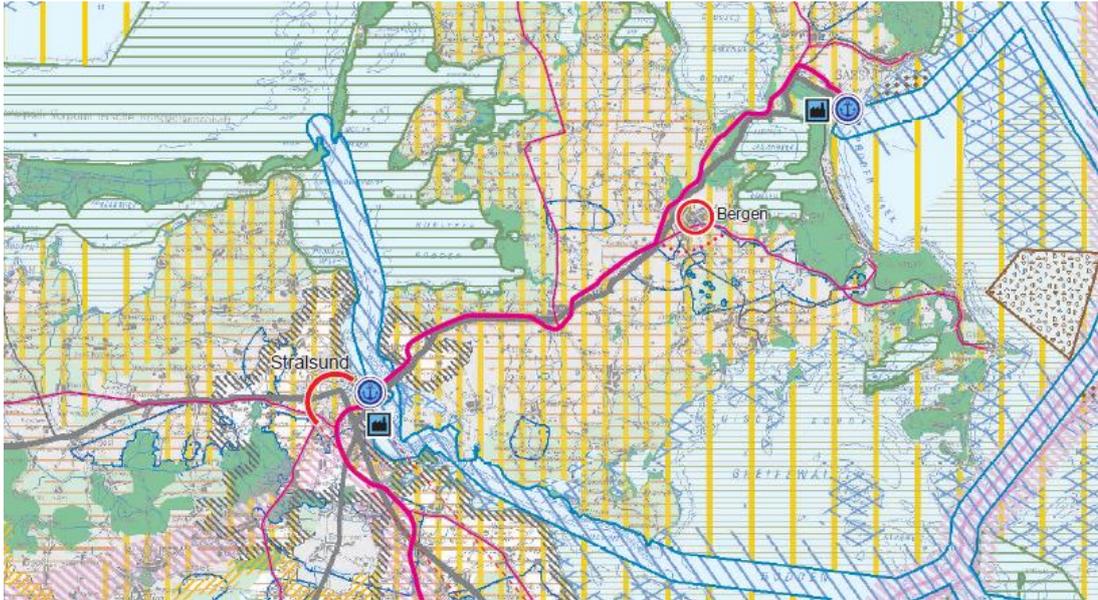
Gemäß der Leitlinie 2.2 soll die Wettbewerbsfähigkeit und die Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns erhöht werden.

Gemäß der Leitlinie 2.6 soll das Agrarland Mecklenburg-Vorpommern gestärkt werden. Dabei ist u.a. die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und der Nahrungsmittel herstellenden Unternehmen weiter zu stärken. Die Ernährungswirtschaft als wichtiger Wirtschaftszweig im Lande ist in ihrer weiteren Entwicklung zu unterstützen. Die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie der Energiepflanzenanbau sind aufeinander abgestimmt weiterzuentwickeln. Die Betriebe zur Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung heimischer land- und fischereiwirtschaftlicher Produkte tragen mit ihren Arbeitsplätzen wesentlich zum Strukturerehalt bzw. zur Strukturverbesserung bei. Ein zentrales Anliegen besteht in der Entwicklung siedlungsverträglicher sowie wettbewerbsfähiger Erzeugungsstrukturen der Veredelungswirtschaft.

Gemäß Programmpunkt 3.2 sind im räumlichen Untersuchungszusammenhang relevante Zentrale Orte gemäß LEP 2016 die Hansestadt Stralsund, die gemeinsam mit der Hansestadt Greifswald das Oberzentrum Vorpommerns bildet sowie die Stadt Bergen auf Rügen, die als Mittelzentrum eingestuft **(Z)**.

---

<sup>3</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), festgestellt durch Landesverordnung vom 19. August 2010.



Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) 2016, Auszug Quelle: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/aktuelles-Programm/>

Gemäß Programmpunkt 3.3.3 bildet die Hansestadt Stralsund mit den Umlandgemeinden auf dem Festland sowie der Gemeinde Altefähr als einzige Gemeinde auf der Insel Rügen den Stadt-Umland-Raum Stralsund (Z).

(2) Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Z).

(3) Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiterzuentwickeln: Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung (Z).

(4) (5) Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt-Umland-Räume sowie für den Einsatz von Förderinstrumentarien des Landes.

Die übrigen Gemeinden auf der Insel Rügen sind gemäß Programmsatz 3.3.1 (1) der Raumkategorie Ländliche Räume zugeordnet (Z). (2) Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie u.a. einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren, ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Der Gewerbe- und Industriestandort Stralsund-Seehafen sowie Sassnitz/Mukran auf der Insel Rügen sind als landesweit bedeutsame Hafenstandorte sowie als Standorte für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen klassifiziert. Hafenauffin sind vorrangig die Unternehmen und Institutionen, die Standortvorteile aus der Lage am seeschifftiefen Wasser erzielen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Ansiedlung hafenauffiner Unternehmen beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)

Die B 96 ist dem großräumigen Straßennetz zugeordnet.

Gemäß Programmpunkt 4.1 Siedlungsentwicklung (1) des Landesraumentwicklungsprogramms soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

(5) In den Gemeinden sind 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. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann (**Z**).

(6) Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden (**Z**).

In der Begründung dazu wird ausgeführt, dass unter Zersiedlung die ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen fallen. Ziel ist es, negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren, bestehende technische Ver- und Entsorgungsanlagen und Netze ökonomischer zu nutzen, Einrichtungen der Grundversorgung besser als bisher auszulasten sowie zu sichern und im Ergebnis ein intaktes Wohnumfeld zu schaffen. Neue Baugebiete sollen daher nur noch in Ausnahmen unter Nachweis ausgewiesen werden, dass eine Bebauung auf Flächen der Innenentwicklung ausgeschöpft oder aus anderen Gründen nicht umsetzbar ist. Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung von Siedlungsflächen an den bestehenden Siedlungskörper sind nur zulässig, wenn aufgrund besonderer unternehmerischer Anforderungen die Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche nicht möglich ist. Darunter fallen z. B. Logistikunternehmen, die auf den Autobahn- oder Gleisanschluss angewiesen sind, flächenintensiv produzierende Betriebe, die sich nicht in das Ortsbild einfügen, die Standorte für die Ansiedlung klassischer und hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Golfplätze, Campingplätze u. ä., die typischerweise nicht innerörtlich errichtet werden können.

Wertvolle Stadt- und Dorfstrukturen, historische Innenstädte, unverwechselbare Architektur- und Baustile, denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles sowie landschaftstypische Siedlungsformen und Relikte der Ur- und Frühgeschichte prägen das Erscheinungsbild unserer Städte und Dörfer. Sie sind wichtiger Imagefaktor des Landes und entscheidende Potenziale für den Kultur- und Städtetourismus.

Das Landesraumentwicklungsprogramm weist die Gemeinden im Untersuchungsgebiet auf der Insel Rügen als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und mit Ausnahme der Gemeinde Gustow für Landwirtschaft aus.

Gemäß Programmpunkt 4.5 (1) tragen Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Sie sollen bei der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der Rohholzproduktion sowie der Landschaftspflege unterstützt werden.

(2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere

Nutzungen umgewandelt werden (**Z**). Hiervon ausgenommen sind u.a. Ortslagen (umfassen alle Flächen gemäß § 30 und § 34 BauGB), in zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesraumentwicklungsprogramms rechtsgültigen Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen sowie die landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen.

(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

(7) Die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte durch den Aufbau geeigneter Strukturen sowie durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen für das verarbeitende Ernährungsgewerbe soll weiter vorangebracht werden.

Gemäß Programmpunkt 4.6 (4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmpunkt 5.3 Energie (1) soll in allen Teilräumen eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.

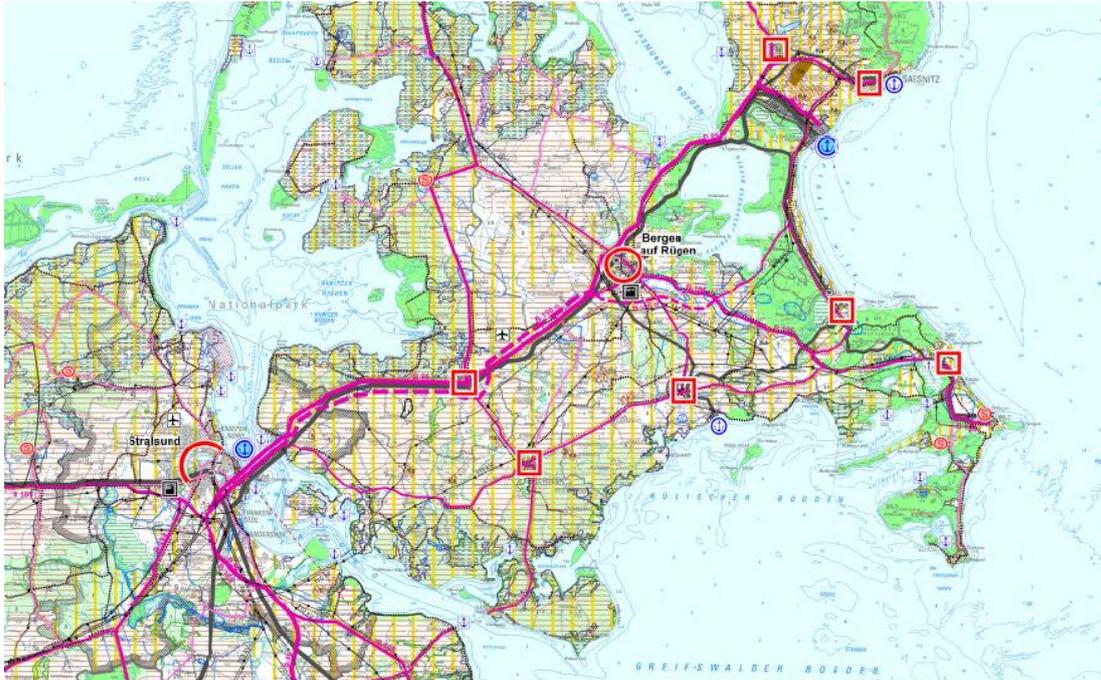
### **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) konkretisiert die Aussagen des LEP 2016 wie folgt:

Samtens und Garz sind im System der zentralen Orte ergänzend zu den bereits auf Ebene der Landesplanung benannten zentralen Orten als Grundzentren ausgewiesen.

Die Raumkategorisierung des RREP VP entspricht dem LEP 2016.

---



Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 2010, Auszug,  
Quelle: <https://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung/rrep-vp-2010>

Die ländlichen Räume sollen sich gemäß Programmpunkt 3.1.1 ihren spezifischen Potenzialen entsprechend entwickeln. Als wirtschaftliche Grundlagen für die im Untersuchungsgebiet liegenden strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Gemäß Programmpunkt 3.1.2 Stadt-Umland-Räume (3) unterliegen Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. **(Z)** Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. (4) In den Stadt-Umland-Räumen Greifswald und Stralsund sind ausreichend Siedlungsflächenreserven vorhanden, um ggf. auch im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden den Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020 zu erfüllen. Die Ausweisung neuer Flächen zusätzlich zu den bauleitplanerisch gesicherten ist in diesem Zeitraum in der Regel nicht erforderlich. (5) Der Abstimmungsprozess zwischen den Kernstädten und ihren Umlandgemeinden soll weitergeführt werden. Die Stadt-Umland-Abstimmungen bilden die Grundlage für den gezielten Einsatz von Förderinstrumentarien.

In der Begründung dazu wird u.a. weiter ausgeführt, dass die Hansestädte Greifswald und Stralsund zusammen mit ihren Umlandgemeinden zu den wirtschaftlichen Kernräumen des Landes gehören. Die Stadt-Umland-Räume sollen in ihrer Entwicklung weiter so gefördert werden, dass sie ihre Rolle als hervorgehobene Wirtschafts- und Hochschulstandorte stabilisieren und weiter ausbauen können sowie ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt wird.

In der Begründung heißt es, dass für eine erfolgreiche Entwicklung eine kooperative

Zusammenarbeit zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden erforderlich ist. Auf der Basis einer 2004-2006 durchgeführten Bestandsaufnahme konnte festgestellt werden, dass gemäß den bestehenden Flächennutzungs- und Bebauungsplänen in beiden Stadt – Umland – Räumen insgesamt ausreichende Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe vorhanden sind, um alle absehbaren Anforderungen bis zum Jahr 2020 zu erfüllen. Darüber hinaus sind mehr Flächenreserven vorhanden, als realistisch in den nächsten 10 bis 15 Jahren in Anspruch genommen werden können. Neue Wohn- und Gewerbegebiete sollen deshalb nur im Rahmen der in Flächennutzungsplänen dargestellten Flächen entwickelt werden. Eine Ausnahme bildet die Umnutzung innerstädtischer Brachflächen. (...) In besonderen Einzelfällen, wenn eine konkret abgesicherte gewerbliche Investition nur an einem bisher nicht ausgewiesenen Standort erfolgen kann, ist die Inanspruchnahme neuer Flächen für Gewerbe möglich. Der Untersuchungsraum liegt in einem Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum und mit Ausnahme der Hansestadt Stralsund in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Gemäß Programmpunkt 3.1.3 sollen die Tourismusentwicklungsräume u.a. unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll gemäß Programmpunkt 3.1.4 u.a. 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. Weiterhin sollen für die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte geeignete Strukturen aufgebaut werden. Das Ernährungsgewerbe soll durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen unterstützt werden.

Gemäß Programmpunkt 4.1 Siedlungsstruktur (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

(5) 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.

(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

(7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

(9) Bei größeren Baulandausweisungen ist eine Kooperation benachbarter Gemeinden anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden erfolgen.

Gemäß Programmpunkt 4.3.1 sind neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken. Vor allem sind u.a. die Städte Stralsund und Bergen auf Rügen als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln und zu erhalten. **(Z)**

### **2.1.3 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Insel Rügen (ILEK Rügen)**

Im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept Rügen wird die Gemeinde Altefähr dem Raumtypus „Tourismusergänzungs- und Verflechtungsraum zugeordnet. In diesem Raumtypus kommt dem Themenschwerpunkt „Landwirtschaft, Energie und Gewerbe“ neben den Themenschwerpunkten „Tourismus, Natur und Kultur (Denkmal)“ sowie „Daseinsvorsorge und Mobilität“ besondere Bedeutung zu.

In diesem Themenfeld wird das Vorhandensein größerer landwirtschaftlicher Betriebe als Stärke eingeschätzt. Als Schwächen werden u.a. das Fehlen wettbewerbsfähiger Unternehmen mit Veredelungsprofil sowie einer flächendeckender Marktpräsenz regionaler Produkte identifiziert. Chancen und Potenziale werden u.a. in der Intensivierung der Veredelung landwirtschaftlicher Produkte gesehen. Im Bereich regenerativer Energien kann eine zunehmende Dezentralisierung der Energieversorgung auf der Basis von Kraft-Wärme-Koppelung einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung von Energiekosten leisten und zudem Impulse für eine Positionierung des „Inselkerns“ aber auch für Rügen insgesamt im Segment des Umwelt- bzw. nachhaltigen Tourismus geben. Innerhalb der ländlichen Gewerbeentwicklung würde vor allem eine strategische Ansiedlung strukturbestimmender Unternehmen die regionale Wertschöpfung stärken.<sup>4</sup>

### **2.1.4 Regionales Energiekonzept Vorpommern**

Gemäß dem Regionalen Energiekonzept Vorpommern<sup>5</sup> orientiert sich die Energie-region Vorpommern auf eine vollständige Deckung des regionalen Energieverbrauchs aus eigener Erzeugung sowie auf den Energieexport. Die regionale Erzeugungsstrategie setzt auf eine Ablösung fossiler Energieträger durch Erneuerbare Energien (EE), auf die Nutzung des technischen Fortschritts, auf den Ausbau der Netze und auf intelligente Netzsteuerung sowie auf Speicherung.

## **2.2 Projekt- und unternehmensspezifische Anforderungen**

Die Agrargesellschaft Gustow strebt im Bereich Süd-Rügen eine innovative, zukunftsfähige gewerbliche Flächenentwicklung an. Dazu gehört neben der Bereitstellung zeitgemäßer Flächen und Räume für landwirtschaftsorientiertes Gewerbe auch der Ausbau, die Nutzung sowie die Bereitstellung erneuerbarer Energien für den eigenen Bedarf sowie für Dritte.

Die Agrargesellschaft Gustow mbH (Agrargesellschaft) ist ein Landwirtschaftsunternehmen mit Tätigkeitsschwerpunkt landwirtschaftliche Urproduktion in der Region Süd-Rügen. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Erweiterung der

---

<sup>4</sup> Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Insel Rügen, September 2017, S.99

<sup>5</sup> REGIONALES ENERGIEKONZEPT VORPOMMERN– KURZFASSUNG –, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), Greifswald, Oktober 2015, S.8

Wertschöpfungsstrukturen sowie Stärkung der regionalen Vermarktung plant das Unternehmen die Errichtung eines Gewerbeparks auf einem Gesamtareal von ca. 9 ha. Den aktuellen Herausforderungen folgend, soll an diesem Standort landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe angesiedelt und weiterhin grüner Wasserstoff produziert, vor Ort angewendet, genutzt und Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Die Agrargesellschaft Gustow bewirtschaftet auf Süd-Rügen Landwirtschaft auf einer Fläche von ca. 2.600 Hektar.

### **Die Projektbeteiligten**

In 2020 haben die Familien Hans-Ullrich Müller und die Familie Oliver Nordmann die Agrargesellschaft Gustow erworben. Die Familien haben sich zur langfristigen Weiterführung der Gesellschaft (generationsübergreifend) bekannt. Es soll langfristig und nachhaltig ein Betrieb auf der Insel Rügen weiterentwickelt werden, der neben der Urproduktion auch die weitere Veredelung und Verarbeitung von (landwirtschaftlichen) Produkten übernimmt und als Absendermarke Süd-Rügen als eigene Marke positioniert wird. Das bedeutet, dass die regionale Wertschöpfung auf- und ausgebaut wird und ein Mehrwert für die Region und deren Umfeld entsteht.

Herr Oliver Nordmann, als Inhaber der Nordmann Unternehmensgruppe, ist selbst auf Rügen seit 1990 unternehmerisch tätig und seit Ende der 1990er Jahre als (ökologischer) Landwirt aktiv. Die Unternehmensgruppe betreibt Getränkefachgroßhandel (u.a. Getränkelogistik), eigene Gastronomiekonzepte und eine Brauerei in Norddeutschland und hat eine Verbundgruppe für die Gastronomie „ECHT Gastro“ initiiert.

Die Vision der Gesellschafter zu landwirtschaftlichen Aktivitäten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Steht auf verschiedenen Standbeinen.
- Hat die Weiterverarbeitung und Direktvermarktung perfektioniert und bekennt sich zu den aktuellen Herausforderungen unserer Zeit (Fachkräfteansiedlung, Energie, CO<sub>2</sub> Krise).
- Hat durch modernste Techniken und Erfahrungen sowohl im ökologischen als auch im konventionellen Landbau die Fähigkeit, die Ressourcen (Böden, Grundwasser) besonders nachhaltig und effizient zu bewirtschaften/nutzen.
- Betrieb ist ein lebendiger Ort, an dem Landwirtschaft und die erzeugten Produkte erlebbar werden.

### **Projektpartner LVD Krone**

Neben der Agrargesellschaft Gustow und der Nordmann Unternehmensgruppe ist ein weiterer Projektbeteiligter die Firma LVD Bernard Krone GmbH. Mit einer eigenen Niederlassung für Verkauf von Landtechnik sowie der Vermarktung von Gebrauchstechnik und vor allem seiner umfassenden Werkstatt- und Ersatzteilservicekompetenz ist das Unternehmen langjährig auf der Insel Rügen mit seinem Standort Altfähr/Scharpitz tätig und als Partner geschätzt. Da dieser Standort nicht weiterentwickelt werden kann und nicht mehr den neuen Herausforderungen entspricht, muss ein neuer Standort entwickelt werden. Bei der umfassenden Standortanalyse hat sich ergeben, dass der Standort Scharpitz ideal auf Rügen und in Erreichbarkeit von Stralsund liegt und als „geübter Standort“ zu betrachten ist. Andere Standorte kommen insoweit nicht in Betracht und hätten ggf. eine Verlegung in eine andere Region zur Folge.

## Konkrete Konzeptbausteine des Gesamtvorhabens:

### Errichtung einer Mälzerei

Die Gesellschaft baut seit Jahren erfolgreich Braugerste auf Rügen an. Diese Braugerste wurde in der Vergangenheit auf anonymen Märkten angeboten und via. Hafen Rostock u.a. nach Dänemark, Frankreich etc. zu Mälzereien verschifft. Als Braumalz kam diese dann wieder zurück in den norddeutschen Raum. Neben der massiven Belastung der Umwelt konnte man auch keine Herkunft der Braugerste abbilden. Mit der Investition in eine Mälzerei vor Ort kann die Braugerste von Süd-Rügen vor Ort aufbereitet und vermalzt werden. Kürzeste Wege und die Garantie für Anbau, Herkunft lassen eine Absendermarke Süd-Rügen entstehen und schaffen Wertschöpfung und Wertschätzung in der Region! Der Standort steht somit auch für die neue Marke Süd-Rügen.

### Weiterverarbeitung und Veredelung

In diesem Zusammenhang wird auch die Voraussetzung geschaffen, um weitere Veredelungen nach der Produktion an diesem Standort anzusiedeln. Hierbei sind die Reinigung und Trocknung von landwirtschaftlichen Produkten sowie die Produktion und Abfüllung von Ölen, Aufbereitung von Hafer, Dinkel etc. als einige Beispiele zu benennen. Auch diese sollen auf die Marke und somit auf die Region Süd-Rügen einzahlen. Die notwendige Infrastruktur für die Herstellung und Lagerung kann hier ideal entwickelt werden.

### Produktion Grüner Energie – Wasserstoff

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Produktion und Anwendung von Grünem Wasserstoff. Die Lage des geplanten Areals muss sicherstellen, dass sowohl Energie aus Windenergieanlagen als auch Energie aus Photovoltaik auf kurzem Weg verfügbar ist. Diese Verfügbarkeit ist Voraussetzung für die Produktion von Grünem Wasserstoff. Der produzierte Wasserstoff und die Produktionswärme kann ideal für die Mälzerei und die für die weiteren Veredelungen und Verarbeitungen der landwirtschaftlichen und landwirtschaftsnahen Produkte verwendet werden.

Der Logistikbereich der Nordmann Unternehmensgruppe (u.a. Diesel für LKW) sowie die landwirtschaftlichen Maschinen der Agrargesellschaft sollen zukünftig auf Wasserstoff umgestellt werden.

Des Weiteren sollte der Standort Dienstleistungen für Dritte als auch die Ansiedelung weiterer Unternehmen zulassen, die von der zu schaffenden Infrastruktur partizipieren können. Gleichzeitig sorgen die Ankernutzer für eine hochgradige Nutzung.

### Flächenbedarf (ca.) der einzelnen Nutzungsbausteine

LVD Krone -Landmaschinen	3 ha
Lagerung und Trocknung Braugerste Kleinmälzerei	1,5 ha
Wasserstoffproduktion und -anwendung, Weitergabe an Dritte	2 ha
Reinigung und Trocknung	1 ha
Herstellung von Ölen und Fetten	0,5 ha
Ausbaureserve	1 ha

### Verbindung zum Tourismus

Der Standort soll interessierten Touristen zeigen, wofür die Region Süd-Rügen mit ihren Produkten und Leistungen steht. Insbesondere die Verbindung von nachhaltigem Anbau, nachhaltiger Produktion und hocheffizienter Energienutzung sollen die entstehenden Waren und Leistungen erlebbar machen und „aufklären“. Eine Region, die das sehr gut geschafft hat, ist Südtirol - ein Benchmark für Süd-Rügen!

### Fachkräfte

Der Fachkräftemangel zeigt auch auf Rügen seine Auswirkungen. Das betrifft den Landwirtschaftsbereich genauso wie die Logistik, die Gastronomie und insgesamt den Lebensmittelbereich. Ein neuer Standort soll dazu beitragen, dass innovative, nachhaltige und wertschöpfende Arbeitsplätze gehalten werden und entstehen. In solch einem Umfeld kann man zukünftig Perspektiven für die Region geben.

Im Folgenden sollen noch einmal weitere Standortvorteile und Standortchancen skizziert werden:

#### Logistik

- Auf Rügen, Ohne Ortsdurchfahrt
- Bekannter Standort (geübt)
- Produktion – Lagerung – Veredelung an einem zentralen Standort
- Möglichst idealer Schnittpunkt Stralsund bis Nordrügen (Logistikgebiet)

#### Innovationsmittelpunkt

- Ansiedelung weiterer Einheiten (Schwerpunkte)
- Partnerschaften Landwirtschaft und Technologien
- Möglichkeit Produktion und Nutzung von Energie
- Logistik für Innovationspartnerschaften

#### Verfügbarkeit

- Vorzugsweise Flächen im Eigentum
- Nutzung außerhalb Landwirtschaft ist „vertretbar“ (Landwirtschaft, Nachhaltigkeit)

#### Markenbildung

- Aufbau Marke SÜD-RÜGEN
  - Urproduktion – Weiterverarbeitung – Veredelung
  - Wertschöpfung in der Region
  - Arbeitskräfte
  - Bekanntheit Region
-

Zusammenfassend ergeben sich im Wesentlichen folgende spezifischen Standortanforderungen aus Sicht des Projekts bzw. der Projektträgerinnen:

- **Flächenbedarf:** ca. 9 ha, geeignet für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe, Potenzial zur Nutzung von Synergieeffekten zwischen den Konzeptbausteinen (siehe Nutzungskonzept)
- **Erreichbarkeit/Verkehrsanbindung/Logistik:** Auf der Insel Rügen, logistischer Mittelpunkt zwischen Stralsund und Tourismusräumen im Nordosten der Insel (Entwicklung einer Marke Süd-Rügen); Wahrnehmbarkeit/Visibilität des Standortes (Nutzende, Touristen); vorzugsweise an der B 96; Erreichbarkeit ohne Ortsdurchfahrten/ Restriktionen für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen sowie Lkw
- **Nähe zu erneuerbaren Energien** (z. B. Photovoltaik/Windkraft) für Wasserstoffproduktion
- **Geübter Standort / Nutzung vorhandener Infrastruktur:** bevorzugt wird ein bereits erprobter und eingeübter Standort, der bereits verkehrlich und hinsichtlich der technischen Infrastruktur günstige Voraussetzungen bietet

## 2.3 Zwischenfazit

Das angestrebte Projekt erscheint hinsichtlich der Nutzungskonzeption mit seinen Bausteinen aus fachlicher Ersteinschätzung im Wesentlichen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalen Konzepten vereinbar, zu untersuchen sind jedoch potenziell geeignete Standorte.

Aus raumordnerischer Sicht sind vorrangig die zentralen Orte (Oberzentrum Stralsund, Mittelzentrum Bergen auf Rügen, Grundzentren Garz/Rügen und Samtens) als potenzielle Standorte geeignet. Auch den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Stralsund (SUR-Stralsund) kommt unter Berücksichtigung des Kooperations- und Abstimmungsgebots hinsichtlich der Entwicklung als wirtschaftliche Kerne eine besondere Bedeutung zu. Das Projekt ist aufgrund seiner Orientierung auf landwirtschaftsbezogenes Gewerbe auch in Gemeinden, die der Raumkategorie der ländlichen Räume zugeordnet sind, grundsätzlich denkbar.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung bzw. der Siedlungsverträglichkeit sind vorrangig Standorte der Innenentwicklung oder Standorte in Ortsrandlagen in Betracht zu ziehen. Eine Zersiedlung ist zu vermeiden. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. Neue Baugebiete sollen daher nur noch in Ausnahmen unter Nachweis ausgewiesen werden, dass eine Bebauung auf Flächen der Innenentwicklung ausgeschöpft oder aus anderen Gründen nicht umsetzbar ist. Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung von Siedlungsflächen an den bestehenden Siedlungskörper sind nur zulässig, wenn aufgrund besonderer unternehmerischer Anforderungen die Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche nicht möglich ist. Darunter fallen z. B. Logistikunternehmen, die auf den Autobahn- oder Gleisanschluss angewiesen sind, flächenintensiv produzierende Betriebe u. ä., die typischerweise nicht innerörtlich errichtet werden können. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen der vertiefenden Standortuntersuchung (siehe Abschnitt 3).

Gemäß dem RREP VP ist die Inanspruchnahme neuer Flächen für Gewerbe in

besonderen Einzelfällen möglich, wenn eine konkret abgesicherte gewerbliche Investition nur an einem bisher nicht ausgewiesenen Standort erfolgen kann.

Das angestrebte Projekt kann dazu beitragen, die im ILEK Rügen herausgearbeiteten Schwächen „Fehlen wettbewerbsfähiger Unternehmen mit Veredelungsprofil sowie einer „flächendeckender Marktpräsenz regionaler Produkte“ abzubauen und die benannten Chancen und Potenziale, wie die Intensivierung der Veredelung landwirtschaftlicher Produkte und die Stärkung der regionalen Wertschöpfung durch die Ansiedlung strukturbestimmender Unternehmen zu nutzen.

Das Projekt kann weiterhin ein Baustein für die Umsetzung des Regionalen Energiekonzept Vorpommern sein, indem zusätzliche Potenziale erneuerbarer Energien erschlossen und die Speicherung in Form von Wasserstoff umgesetzt wird.

Das angestrebte Projekt stellt spezifische Standortanforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung: Der Standort soll gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden sein, um gute Transportbedingungen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll er aufgrund seiner landwirtschaftlichen Ausrichtung sowie der Wasserstoffherstellung und Weitergabe an Dritte leicht und geradlinig mit Landmaschinen und großen Fahrzeugen erreichbar sein. Dafür sind besondere Bedingungen wie z. B. nicht zu starke Verkehrsbelastung, Vermeidung von Ortsdurchfahrten, Durchfahrtsbeschränkungen, Bahnübergängen, engen Alleen etc. vorteilhaft. Weiterhin soll er auch für andere Personengruppen (Beschäftigte, Touristen, Gäste, etc.) wahrnehmbar, sichtbar und gut erreichbar sein. In diesem Zusammenhang ist auch die Nähe zum Oberzentrum Stralsund als wirtschaftlicher Kern und Innovationsort mit seinen weichen Standortfaktoren zwischen touristisch und landwirtschaftlich geprägten Räumen von besonderer Bedeutung.

Besonders günstig sind Standorte, die bereits über eine angemessene und ausreichende Straßenanbindung verfügen, mit verschiedenen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind und sich darüber hinaus bereits als Standort für landwirtschaftliche Gewerbe etabliert haben und bekannt sind.

Aufgrund des Konzeptbausteins der grünen Wasserstoffproduktion ist zudem die räumliche Nähe zu erneuerbaren Energien, insbesondere Windkraft eine wichtige infrastrukturelle Anforderung, um daraus grünen Wasserstoff zu erzeugen. Energie aus Solaranlagen bieten eine weitere Möglichkeit, ist jedoch keine wesentliche Standortbedingung, da Solaranlagen auch Bestandteil des angestrebten Projekts sein können. Eine Kombination verschiedener Energieträger ist vorteilhaft, da dadurch die wetterbedingten Abhängigkeiten abnehmen.

Die dargestellten raumordnerischen und projektspezifischen Rahmenbedingungen und Anforderungen bildet die Grundlage für die folgende Standortuntersuchung.

---

## 2.4 Bauleitplanerische Rahmenbedingungen – Potenzielle Standorte

Für den Untersuchungsbereich sind zunächst die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Flächenentwicklung betrachtet worden.

Dazu wurden die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne der Städte und Gemeinden im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer gewerblichen Entwicklungspotenziale herangezogen, um potenziell geeignete Flächen zu identifizieren und deren planungsrechtliche Eignung einzuschätzen. Zudem sind einige Flächen aufgrund von Luftbildauswertungen einbezogen worden. Es handelt sich dabei um bereits baulich genutzte Standorte.

Die Untersuchung erfolgte in Form einer Ersteinschätzung anhand einer Luftbildauswertung (GeoBasis-DE/M-V, Aufnahmen Juni 2021), der Auswertung von Geodiensten des Landkreises Vorpommern-Rügen<sup>6</sup>, des Landes Mecklenburg-Vorpommern<sup>7</sup> sowie der Hansestadt Stralsund<sup>8</sup>(Flächenermittlung, Bauleitpläne) sowie ergänzenden Angaben lokaler Akteure.

Eine umfassende Prüfung der Aktualität der gemeindlichen Planungsziele, der Eigentumsverhältnisse sowie der tatsächlichen Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit der untersuchten Flächen wurde nicht durchgeführt.

In die Untersuchung einbezogen werden die dem SUR Stralsund zugeordnete Hansestadt Stralsund mit den Umlandgemeinden Altefähr, Wendorf und Lüssow, das Mittelzentrum Bergen auf Rügen, die Grundzentren Samtens und Garz sowie die Gemeinden Gustow und Ramin. Weitere Grundzentren auf Rügen werden aufgrund ihrer Lage und der zumeist stark touristisch geprägten Ausrichtung nicht einbezogen.

Auf eine Untersuchung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen in Sassnitz/Mukran und Stralsund-Seehafen wird verzichtet, da diese den Zielen der Raumordnung entsprechend andere Ansiedlungsprofile aufweisen und für das angestrebte Projekt nicht geeignet sind.

### 2.4.1 Stadt-Umland-Raum Stralsund (Stralsund, Gemeinden Wendorf, Lüssow, Altefähr)

Dem Stadt-Umland-Raum Stralsund (SUR Stralsund) sind die Gemeinden Altefähr, Kramerhof, Lüssow, Pantelitz, Sundhagen und Wendorf zugeordnet. Die Gemeinden Kramerhof, Pantelitz und Sundhagen werden aufgrund der vergleichsweise ungünstigen Lage zur Insel Rügen nicht in die Untersuchung einbezogen. Untersucht werden Flächenpotenziale in der Hansestadt Stralsund und den Umlandgemeinden Altefähr, Wendorf und Lüssow.

Auf der Festlandseite wird die Untersuchung auf Flächenpotenziale im gemeindeübergreifenden Industrie- und Gewerbegebiet Lüdershagen beschränkt. Der Gewerbe- und Industriestandort Langendorf/Grünhufe wird nicht in die Untersuchung einbezogen, da auf Basis der Luftbildauswertung keine geeigneten Flächenpotenziale mehr vorhanden sind.

---

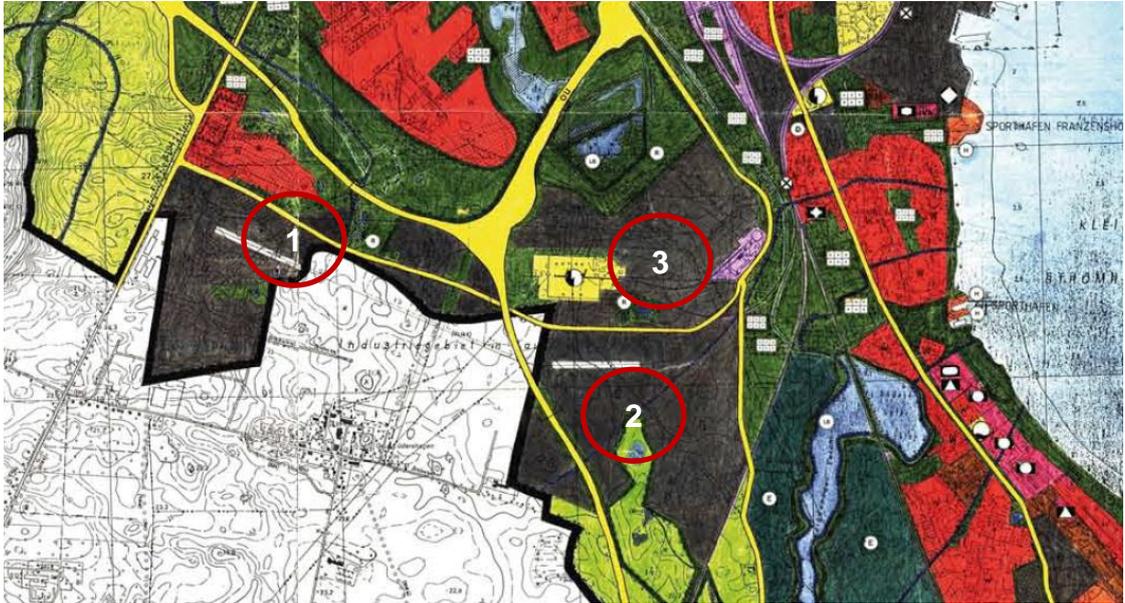
<sup>6</sup> <https://geodienste.lk-vr.de/mp/AtlasVR/?layerIds=200,50&visibility=true,true&transparency=0,0&center=395702.01388689486,6025395.937469636&zoomlevel=6#> am 29.12.2022

<sup>7</sup> [https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive\\_Karte](https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive_Karte) am 10.01.2023

<sup>8</sup> [https://www.stralsund.de/buerger/leben\\_in\\_stralsund/Planen\\_Bauen\\_Wohnen/Bauen\\_und\\_Wohnen/Bebauungsplaene/](https://www.stralsund.de/buerger/leben_in_stralsund/Planen_Bauen_Wohnen/Bauen_und_Wohnen/Bebauungsplaene/) am 10.01.2023

## Gewerbe- und Industriegebiet Lüdershagen/ Koppelstraße (Stralsund, Lüssow, Wendorf)

### Hansestadt Stralsund



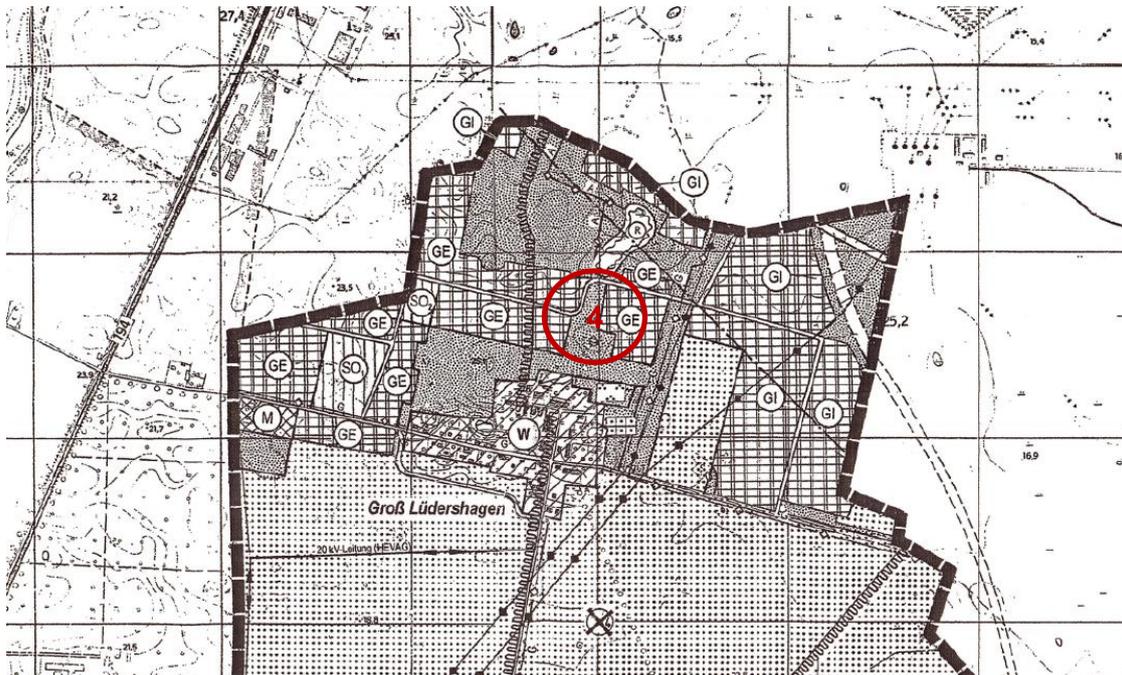
Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund – Urplan ohne Änderungen (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

1. Stralsund, Gewerbegebiet Stralsund Süd und weitere Flächen an der Koppelstraße
  - Im Süden der Hansestadt Stralsund, Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industrieparks Lüdershagen
  - FNP: Gewerbliche Bauflächen, ca. 45 ha, bestehend aus mehreren Teilflächen
  - Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“: Gewerbegebiete ca. 21 ha (westlicher Teil), Wasserschutzgebiet (Zone III), (rechtskräftig); keine Bebauungspläne für östliche Teilflächen entlang der Koppelstraße
  - teilweise erschlossen und bebaut, teilweise Landwirtschaft, Freiflächen
  
2. Stralsund, östlich Lüdershagen, südlich Hufelandstraße
  - Im Süden der Hansestadt Stralsund, Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industrieparks Lüdershagen
  - FNP: Gewerbliche Bauflächen, ca. 40 ha
  - BP Nr. 74 „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen, westlich von Voigdehagen“ (ca. 10 ha), (rechtskräftig); Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Innovationspark Hansestadt Stralsund, Hufelandstraße“ (Aufstellungsbeschluss)
  - Verkehrlich angebunden, weitgehend nicht erschlossen, unbebaut, Landwirtschaft
  
3. Stralsund, Industriegebiete Stralsund/Lüdershagen und Koppelstraße
  - Im Süden der Hansestadt Stralsund, Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industrieparks Lüdershagen
  - FNP: Gewerbliche Bauflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Bahnflächen,

ca. 6 ha, bestehend aus mehreren Teilflächen

- Bebauungspläne Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“ und 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“, Industriegebiete GI (dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind), Flächen für Ver- und Entsorgung, Ausgleichsflächen, Leitungstrassen, Bahnflächen; (rechtskräftig)
- teilweise erschlossen, genutzt und bebaut; teilweise Landwirtschaft, Freiflächen, tlw. durch Umspannwerk Lüdershagen genutzt

## Gemeinde Wendorf

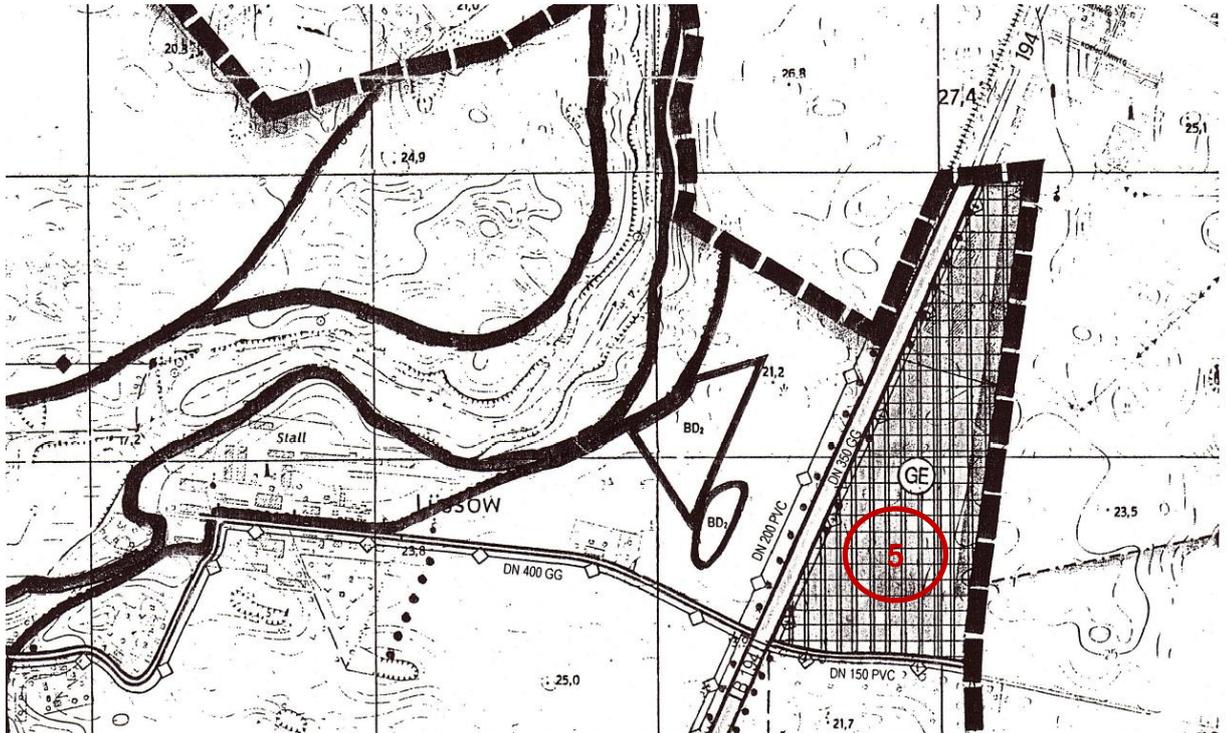


Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wendorf – Urplan ohne Änderungen (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

### 4. Wendorf, Gewerbegebiet Groß Lüdershagen

- Im Norden der Gemeinde Wendorf, Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industrieparks Lüdershagen, bestehend aus mehreren Teilflächen
- FNP: Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiete (SO Baumarkt und Sonderpostenmarkt), teilweise Trinkwasserschutzzone III, Leitungen
- BP Nr. 1 „Gewerbegebiet Groß Lüdershagen“, ca. 21 ha GE und 24,5 ha GI, SO, Grünflächen, (rechtskräftig)
- weitgehend erschlossen, weitgehend belegt, einige GE-Teilflächen noch unbebaut < 3 ha, GI-Teilflächen noch unbebaut < 3 ha, Freiflächen-PV auf GI- und GE Flächen vorhanden

## Gemeinde Lüssow

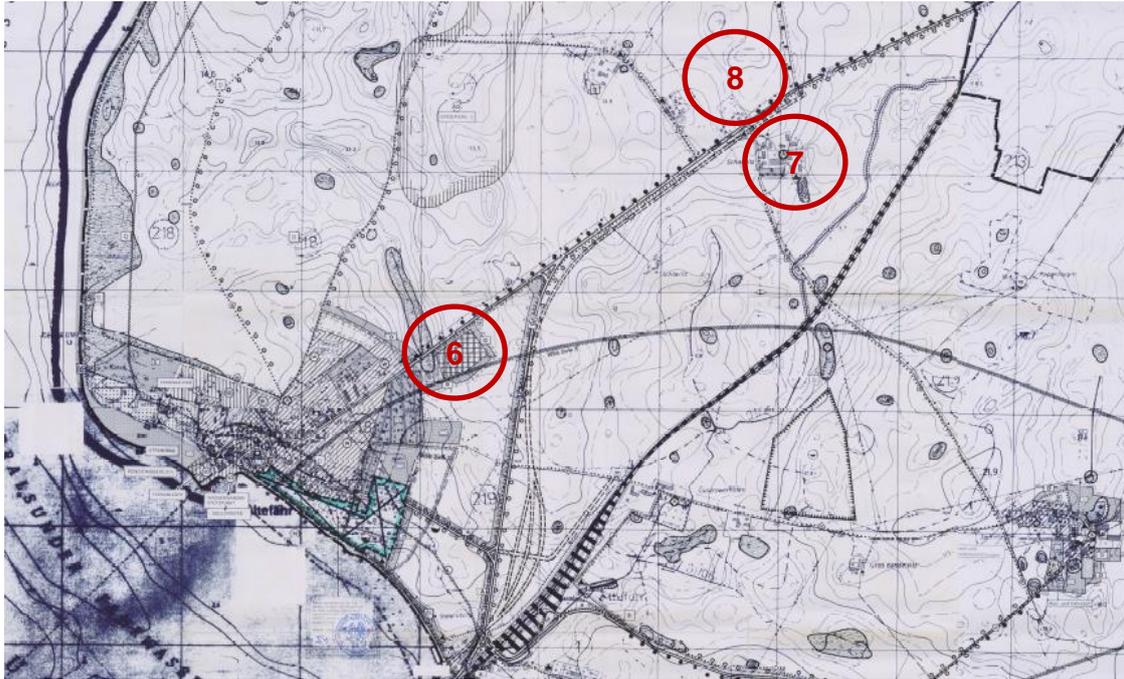


Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lüssow – Urplan ohne Änderungen (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

### 5. Lüssow, Gewerbe- und Industriepark Lüdersdorf (B 194)

- Im Osten der Gemeinde Lüssow, Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industrieparks Lüdershagen
- FNP: Gewerbegebiet (GE), ca. 17,7 ha
- BP Nr. 2 der Gemeinde Lüssow: mehrere durch Straßenverkehrsflächen geteilte Gewerbegebiete (GE), Wasserschutzgebiet Zone III, (rechtskräftig)
- Teilweise erschlossen, nördlicher und südlicher Teil bebaut, ca. 4,4 ha noch nicht erschlossen und landwirtschaftlich genutzt

## Gemeinde Altefähr



Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altefähr (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

### 6. Altefähr Bergener Straße

- nordöstlich der Ortslage im Ortseingangsbereich
- ca. 1,7 ha
- FNP: gewerbliche Baufläche (G)
- kein Bebauungsplan
- Bereitschaft zum Verzicht auf die im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche in der Gemeinde vorhanden
- verkehrlich angebunden an Bergener Straße

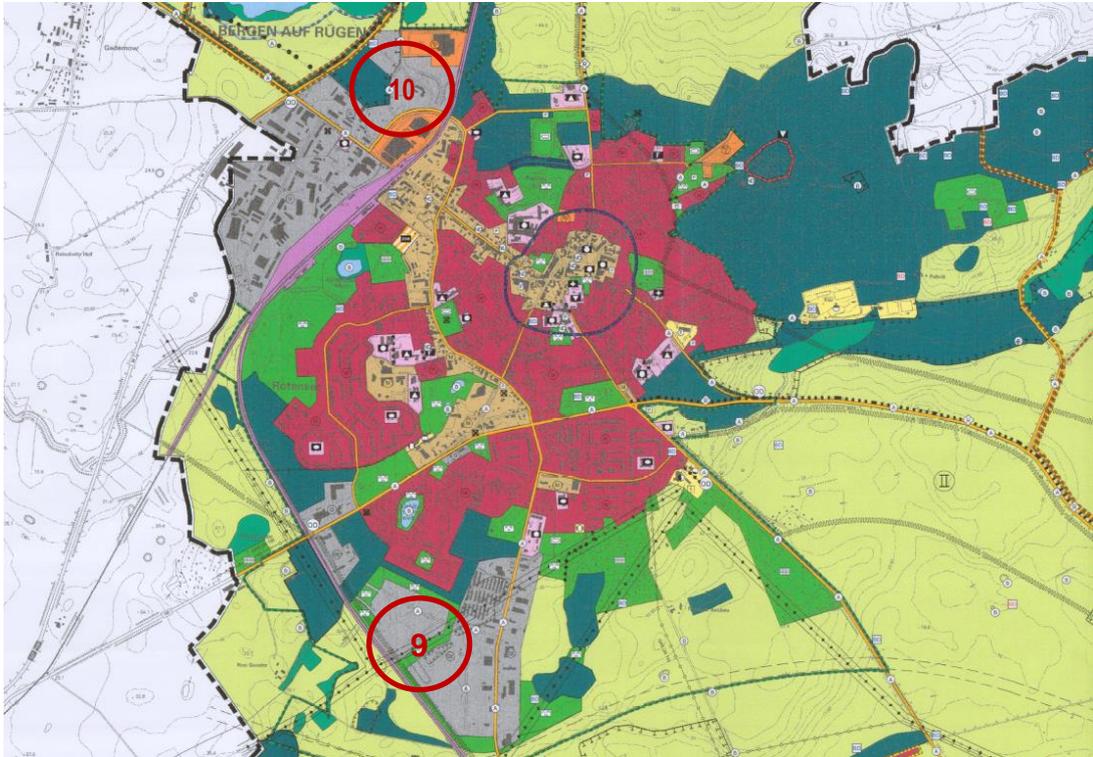
### 7. Scharpitz Süd

- Im Osten der Gemeinde Altefähr im Gemeindeteil Scharpitz, derzeitiger Standort LVD Krone, Lage an der B 96 und L 296
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft, ca. 2 ha
- kein Bebauungsplan
- verkehrlich angebunden

### 8. Scharpitz Nord

- Im Osten der Gemeinde Altefähr im Gemeindeteil Scharpitz, Lage an der B 96 und L 296
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft, ca. 9 ha, 11. Änderung des FNP, (im Verfahren)
- BP Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ (im Verfahren)
- verkehrlich an L 296 und Gemeindestraßen angebunden

## 2.4.2 Bergen auf Rügen



Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergen auf Rügen (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

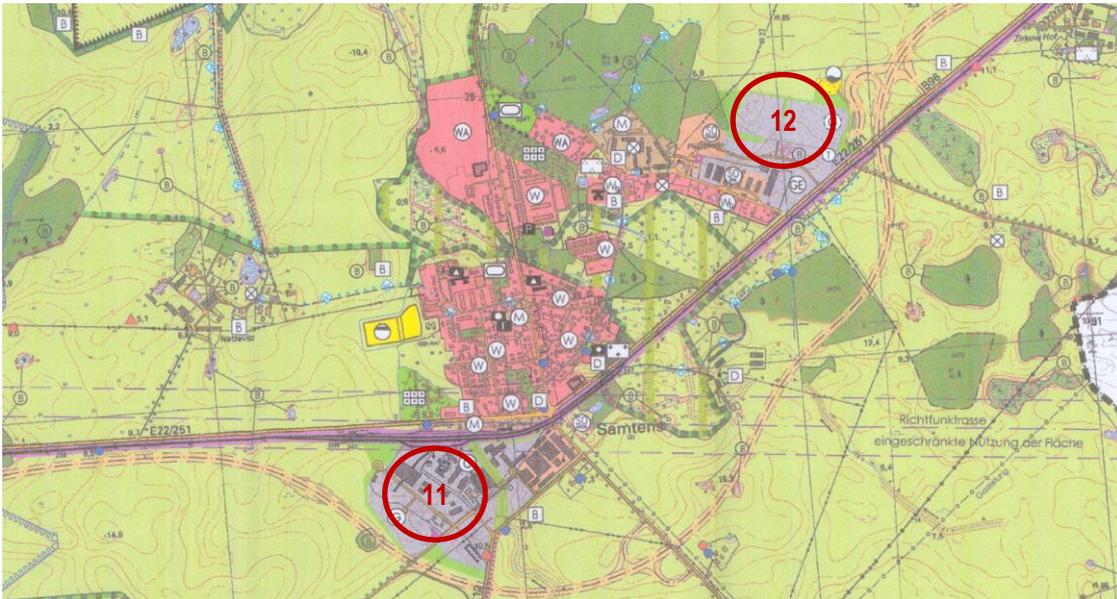
### 9. Gewerbegebiet Tilzow-Hof

- Im Süden der Stadt Bergen auf Rügen
- FNP: Gewerbegebiet, ca. 40 ha
- BP 1a „Gewerbegebiet Tilzow-Hof; Gewerbegebiete (GE), kleinteilig in neun Baufelder aufgeteilt (rechtskräftig), Leitungsrechte, Waldabstand
- teilweise erschlossen und bebaut, Freiflächen, Landwirtschaft, Freiflächen-PVA; unzusammenhängende Flächenpotenziale: Baufeld 1 (ca. 2 ha), Baufeld 2 (ca. 1,7 ha), sonst PV-Anlage, Baufeld 3 (ca. 2,0 ha), Baufeld 5 und 6 (ca. 5 ha), Baufeld 9 a und b (ca. 6,5 ha)
- Zufahrtsmöglichkeit von Süden durch Höhen- und Breitenbeschränkung Bahnunterquerung Tilzower Weg beschränkt

### 10. Gewerbegebiet Ringstraße

- Im Norden der Stadt Bergen auf Rügen
- FNP: Gewerbegebiet, ca. 10 ha
- BP 54 „Gewerbegebiet Ringstraße“: Gewerbegebiet (GE), ca. 2,8 ha, (rechtskräftig)
- teilweise erschlossen und bebaut, Freiflächen

### 2.4.3 Samtens



Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Samtens (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

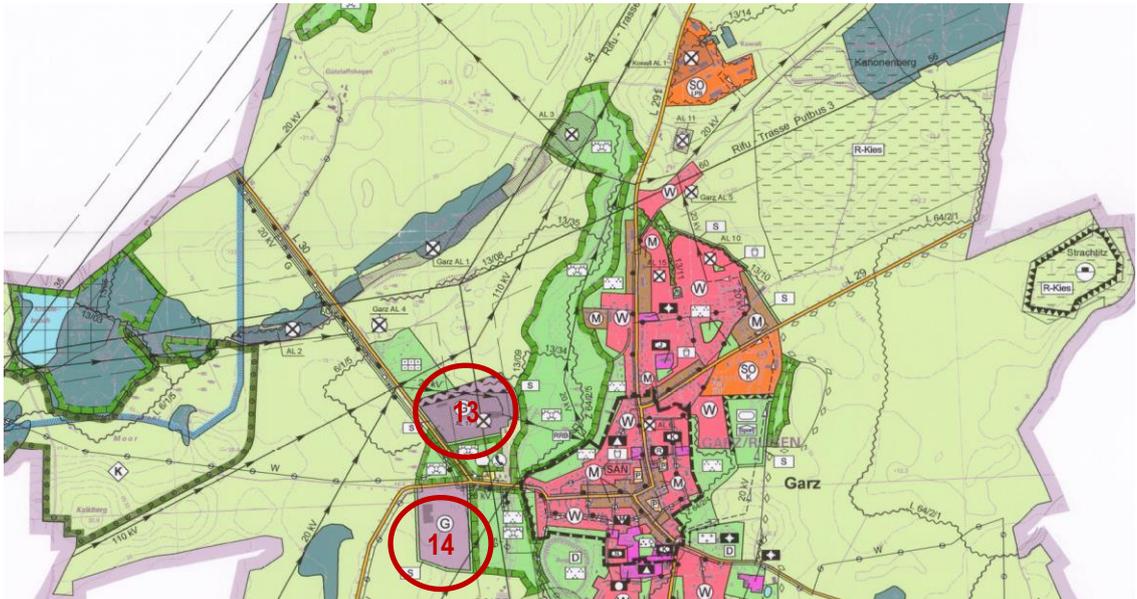
#### 11. Samtens, Poseritzer Straße/Muhlitz

- bestehender, bereits baulich intensiv genutzter Standort,
- FNP: Gewerbliche Baufläche, ca. 20 ha
- Kein Bebauungsplan
- weitgehend verkehrlich erschlossen, kleinere Potenzialflächen vorhanden

#### 12. Samtens, Nördlich Bergener Straße/Schnittkoppel

- Nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet und Sport- und Freizeitzentrum angrenzend
- FNP: Gewerbliche Baufläche, ca. 6,6 ha
- BP Nr. 9 „Sondergebiet Photovoltaik“ (im Verfahren)
- verkehrlich nicht erschlossen

### 2.4.4 Garz/Rügen



Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Garz/Rügen (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

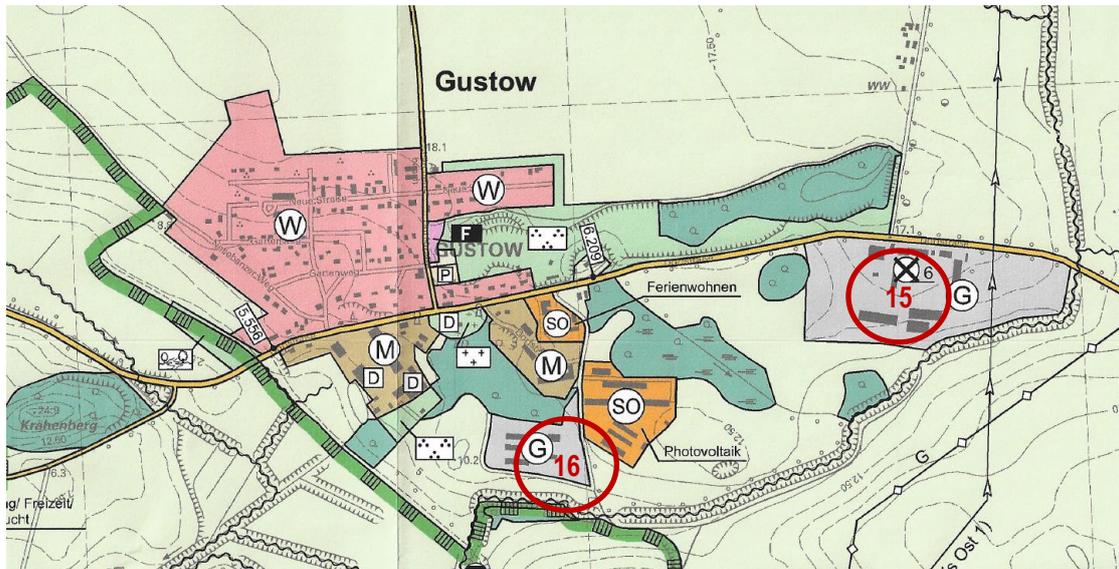
#### 13. Garz/Rügen L 30, ehemaliges Betonwerk

- westlich der Ortslage Garz
- FNP: Gewerbliche Baufläche (G), ca. 5,4 ha; Schutzgrün; größtenteils Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (AL17); Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, 20 kV Leitung, Östlich angrenzend: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bebauungsplan BP 06 „Betonwerk“: Sondergebiet Solarpark bis mindestens 2040, anschließend Gewerbegebiet GE, 2 weitere, kleinere Gewerbegebiete im Westen des Areals (Nördlich Wendehammer, ca. 0,7 ha, südlich Wendehammer ca. 0,3 ha), (rechtskräftig)
- Über L 30 angebunden, bereits weitgehend belegter Standort, Solarpark

#### 14. Garz/Rügen Alte Marktstätte/Schleuse

- größtenteils Ackerfläche mit bebautem Teilbereich westlich der Ortslage Garz
- FNP: Gewerbliche Baufläche, ca. 4,3 ha, Schutzgrün, 20 kV-Leitung
- Kein Bebauungsplan
- verkehrlich angebunden

## 2.4.5 Gustow



Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gustow (Quelle: [https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive\\_Karte](https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive_Karte)) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

### Standorte und bauleitplanerische Rahmenbedingungen

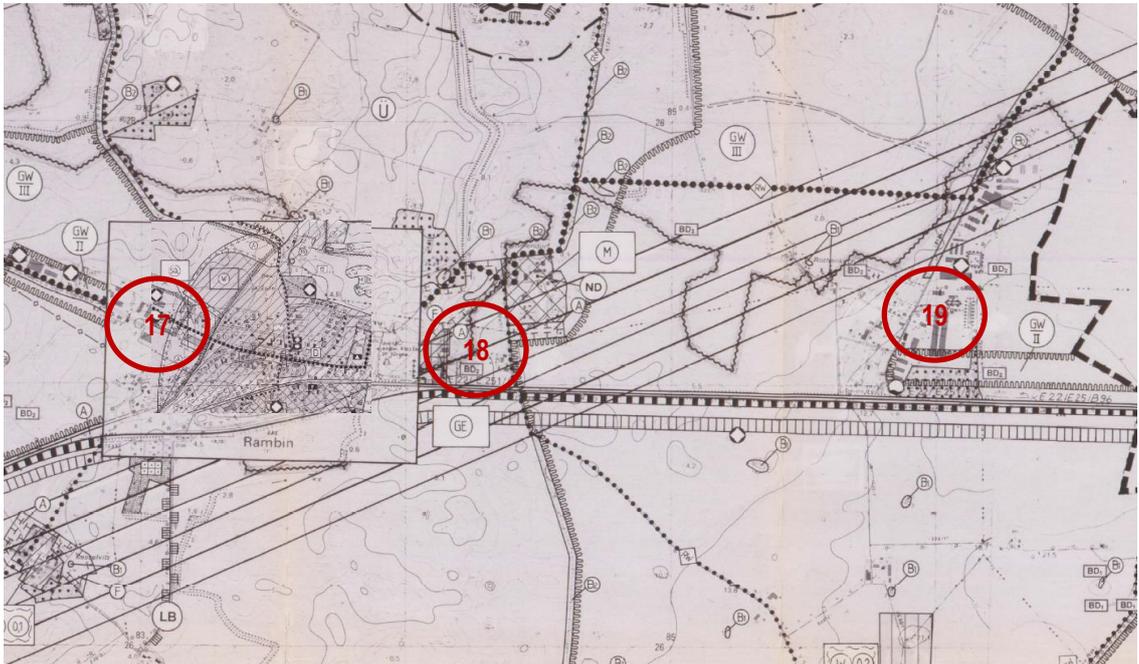
#### 15. Gustow Alte Bäderstraße

- Östlich der Ortslage Gustow, Standort der Agrargesellschaft Gustow,
- FNP: Gewerbliche Baufläche (G), Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; ca. 8,2 ha; Leitung, Flächenpotenzial durch Ausbau bereits stark reduziert (neues Lagersilo, Düngerhalle, Fahrzeughalle); verbleibendes Flächenpotenzial im westlichen Teil ca. 1,8 ha, im östlichen Teil ca. 2,7 ha
- kein Bebauungsplan
- verkehrlich erschlossen

#### 16. Gustow Süd

- Südlich der Ortslage, Brachliegende landwirtschaftliche Gebäude
- FNP: Gewerbliche Baufläche, ca. 1,5 ha
- Kein Bebauungsplan, landwirtschaftliche Gebäude bereits teilweise abgebrochen
- verkehrlich über Weg angebunden

## 2.4.6 Ramin



Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ramin (Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Atlas-VR>) mit symbolischer Standortkennzeichnung (roter Ring)

### Standorte und bauleitplanerische Rahmenbedingungen

#### 17. Ramin Breesener Straße

- am westlichen Ortsrand, unmittelbar an Wohnbebauung angrenzend
- FNP: Sondergebiet Landwirtschaft (SO<sub>L</sub>), ca. 2,1 ha, Wasserschutzgebiet (Zone II/III)
- kein Bebauungsplan
- verkehrlich erschlossen über Breesener Straße

#### 18. Ramin Hauptstraße (L 296)

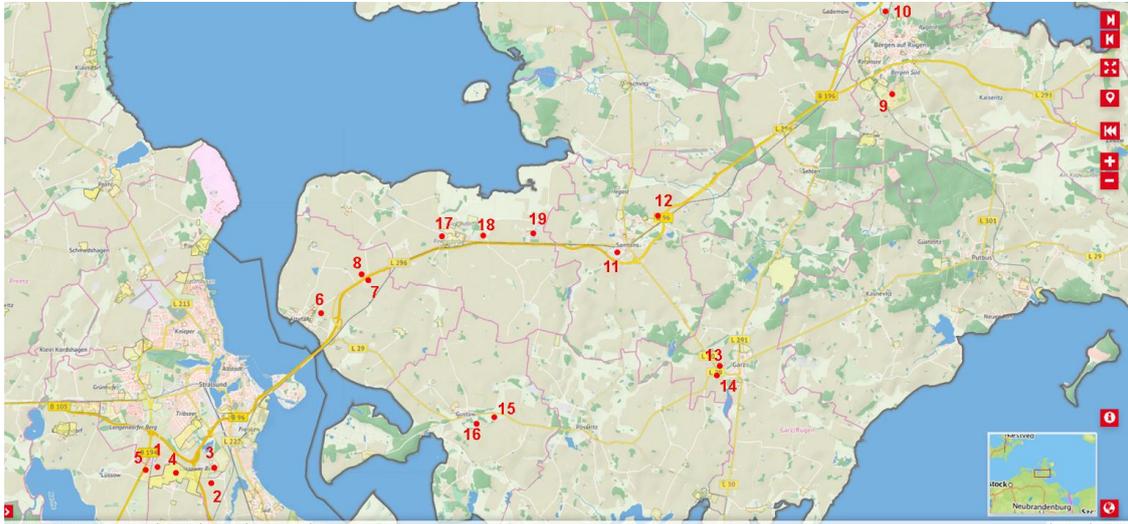
- etwas östlich der Ortslage Ramin, abschüssiges Gelände, bereits baulich genutzt, Landwirtschaft
- FNP: Gewerbegebiet, ca. 1,5 ha, Überschwemmungsgebiet
- kein Bebauungsplan
- verkehrlich erschlossen über L 296

#### 19. Ramin Rothenkirchen

- bestehender, bereits baulich intensiv genutzter Standort, teilweise bewaldet, Freiflächen, tlw. landwirtschaftlich genutzt (Freiflächensilos/Anhängerplatz)
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Wasser) an der L 296, Wasserschutzgebiet (Zone II/III)
- kein Bebauungsplan
- verkehrlich erschlossen

### 2.4.7 Fazit Bauleitplanung

Im Rahmen der Untersuchung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen sind im Untersuchungsraum 19 Standorte, die bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind bzw. in Betracht kommen, identifiziert und in Form einer Ersteinschätzung untersucht worden.



Übersichtskarte der in Betracht gezogenen Standorte. Quelle Kartengrundlage Atlas.VR, Regionalkarte MV: ©OpenStreetMap und uVGB M-V

16 der 19 untersuchten potenziellen Standorte sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als gewerbliche Bauflächen bzw. konkreter als Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet Landwirtschaft gemäß BauNVO dargestellt. Drei der untersuchten Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für einen dieser Standorte ist ein Änderungsverfahren mit dem Planungsziel Gewerbe eingeleitet (Gemeinde Altefähr).

An neun der untersuchten Standorte weisen die Darstellungen der Flächennutzungspläne auf Restriktionen wie z. B. Bodenbelastungen, Wald, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete hin.

Für sieben Standorte besteht verbindliches Planungsrecht für gewerblich-industrielle Nutzungen in Form von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Für zwei weitere Standorte sind Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Für die übrigen Standorte wäre die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Die Untersuchung zeigt auch, dass aktuell nur ein Standort eine ausreichend große, zusammenhängende und planungsrechtlich verbindlich gesicherte Fläche für die angestrebte Gewerbeansiedlung bietet (Gewerbegebiet Stralsund Süd). Für eine weitere, zusammenhängende und ausreichend große Fläche ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Gemeinde Altefähr). Alle übrigen untersuchten Flächen sind kleiner als erforderlich oder nicht zusammenhängend. Im Bereich Koppelstraße/Hufelandstraße (Stralsund) befinden sich weitere grundsätzlich geeignete Flächenpotenziale, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits für gewerbliche Entwicklungen vorgesehen sind, für die jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden sind.

Auf der Insel Rügen verfügt mit Ausnahme des Standortes Scharpitz Nord keiner der untersuchten Standorte über ein ausreichend großes, zusammenhängendes Flächenpotenzial. Um das Projekt auf der Insel Rügen umsetzen zu können, wäre somit eine (zusätzliche) Neuinanspruchnahme von Flächen erforderlich.

Weiterhin wird deutlich, dass die vorhandenen größeren, zusammenhängenden Potenzialflächen unabhängig von der planungsrechtlichen Situation zumeist real landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden.

## 2.5 Quickcheck Gewerbeflächenangebot

Im Rahmen der Untersuchung der Gewerbeflächensituation im Untersuchungsgebiet wurde auch ein Quickcheck durchgeführt, ob und wenn ja welche Gewerbeflächen aktuell angeboten werden. Eine umfassende Marktuntersuchung wurde nicht durchgeführt. Insofern handelt es sich lediglich um eine Momentaufnahme im Rahmen der Ersteinschätzung.

Die Hansestadt Stralsund bietet verschiedene Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten Grünhufe, Lüdershagen und Franzenshöhe an. Die größten zusammenhängenden Flächen sind 2,3 bis 2,5 ha groß.<sup>9</sup>

Auf dem Immobilienportal Investguide-MV, Gewerbeflächen- und Immobilien sind im Untersuchungsgebiet Gewerbestandorte in Stralsund, Bergen auf Rügen und Samtens verzeichnet. Konkrete Flächenangebote finden sich an den Standorten Stralsund Grünhufe (jeweils ca. 2.500-2.800 m<sup>2</sup>) und Koppelstraße (ca. 3,6 ha). Auf der Insel Rügen sind konkrete Flächenangebote lediglich in Sassnitz/Mukran vorhanden.<sup>10</sup>

Auf den Immobilienportalen immowelt.de und immobilienscout24.de wurden am Abfragetag keine geeigneten Gewerbegrundstücke angeboten.<sup>11</sup>

## 2.6 Standortvorauswahl

Auf der Grundlage der dargelegten Standortanforderungen und Rahmenbedingungen wird eine Standortvorauswahl für Flächenpotenziale getroffen, die im Folgenden vertieft untersucht werden.

Die Untersuchung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen zeigt, dass hinsichtlich der Flächengröße sowie der planerischen Rahmenbedingungen im Bereich Lüdershagen/Koppelstraße Flächen in Betracht gezogen werden könnten. Aus Sicht der eingangs vorgestellten projekt- und unternehmensspezifischen Standortanforderungen des Projekts sind festlandseitige Standorte jedoch nicht geeignet. Zum einen sprechen verkehrliche Aspekte gegen städtisch geprägte Standorte mit vergleichsweise hohem Verkehrsaufkommen, das für Landmaschinen weniger geeignet ist. Zum anderen wird aufgrund der angestrebten Profilierung auf landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe, der Nähe zu den bereits bestehenden Unternehmensstandorten sowie der angestrebten Markenbildung ein ländlich geprägter Standort im Südwesten der Insel Rügen mit guter Anbindung an das Festland bevorzugt. Insofern werden Standorte in den Festlandsgemeinden nicht in die vertiefende Untersuchung einbezogen.

Durch den Neubau der dreistreifigen, anbaufreien B 96 zwischen Stralsund und Samtens mit der durchgängig befahrbaren Rügenbrücke ist eine leistungsfähige

<sup>9</sup> <https://www.stralsund.de/buerger/rathaus/ausschreibungen/Immobilien/Immobilienbank/Immobilienangebote/expose-gewerbegebiet-gruenhufe/>, Abfrage am 09.01.2023

<sup>10</sup> <https://www.investguide-mv.de/de/commercialspace>, Abfrage am 11.01.2023

<sup>11</sup> <https://www.immowelt.de/gewerbeliste/stralsund/gewerbegrundstuecke/kaufen?r=25&sd=DESC&sf=RELEVANCE&sp=1> und <https://www.immobilienscout24.de/gewerbe-flaechen/de/mecklenburg-vorpommern/vorpommern-ruegen-kreis/stralsund/gewerbegrundstuecke-kaufen/polygon/bXZ5bkF3bGNtSXNzXG51QH1tW2xqRGlkWXxkR3t5VWBfSmNzUWhrTHV1THhmTmNoR2ZvT2txQWRjUGxlQmBiUGJ5R3xrT2BhTXhhTmJ3UW5iTHp1VWR5SXx4WHxfR3x8WmJ9Q25fXGp0QG5fXGt0QHx8WmN9Q3x4WH1fR3p1VWV5SWJ3UW9ITGBhTXlhTmJ5R31rT2xlQmFiUGtxQWVjUGNoR2dvT3V1THlmTmNzUWlrTHt5VWFfSmkWX1kR31tW21gRHNzXG91QA==/>, Abfrage am 11.01.2023

Infrastruktur geschaffen worden, die den Südwesten Rügens auch für gewerbliche Ansiedlungen außerhalb des Fremdenverkehrssektors attraktiver macht. Für das angestrebte Projekt ist insbesondere der Streckenabschnitt, in dem die neue und die ehemalige B 96 (jetzt L 296) parallel verlaufen besonders geeignet. In diesem Bereich ist eine leistungsfähige, geradlinige Straßenanbindung bei im Regelfall vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen auf der L 296 gegeben. Zusätzliche Verkehre können auf der L 296 abgewickelt werden, ohne auf der Hauptverkehrsachse der B 96 den Verkehr zu behindern.

Aus den benannten Gründen werden somit auch die Standorte in der Stadt Bergen auf Rügen, die im einzigen Mittelzentrum auf der Insel Rügen gelegen, aus raumordnerischen Gesichtspunkten günstig zu bewerten sind, nicht vertieft untersucht. Die Untersuchung der planerischen Rahmenbedingungen dieser Standorte hat zudem gezeigt, dass die gewerblichen Bauflächen in der Stadt Bergen auf Rügen keine geeigneten Flächenpotenziale bieten. Im Gewerbegebiet Tilzow-Hof sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a keine zusammenhängenden Flächen in der notwendigen Größe verfügbar. Die zu weiten Teilen bereits realisierten Straßen und belegten Grundstücke gliedern das Gebiet in kleinteiligere Teilgebiete. Zudem erschwert die Höhen- und Breitenbeschränkung an der Bahnunterführung Tilzower Weg die Erreichbarkeit des Gebiets. Auch das Gewerbegebiet Ringstraße bietet keine geeigneten Flächen. Neben der nicht ausreichenden Flächengröße spricht insbesondere auch die für das angestrebte Projekt nicht geeignete verkehrliche Anbindung gegen diesen Standort.

Entsprechend den dargestellten projektbezogenen Standortanforderungen wird die Standortvorauswahl räumlich auf den Bereich Südwest-Rügen (Altefähr, Rambin, Gustow, Garz/Rügen und Samtens) beschränkt.

In jeder Gemeinde entlang der B 96 zwischen dem Strelasund und Bergen auf Rügen sind mit Ausnahme der Gemeinde Altefähr größere landwirtschaftlich-gewerblich geprägte Standorte vorhanden: (Rambin-Rothenkirchen, Samtens Poseritzer und Plüggentiner/Bergener Straße, Sehlen-Teschenhagen, Bergen auf Rügen Tilzow-Hof und Gingster Chaussee).

Die Untersuchung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen hat weiterhin gezeigt, dass auf der Insel Rügen keine geeigneten, bauleitplanerisch verbindlich gesicherten und erschlossenen Standorte vorhanden sind. Das angestrebte Projekt kann im Bereich Südwest-Rügen nur unter zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und zusätzlicher bauleitplanerischer Flächenausweisung umgesetzt werden.

Die in den Flächennutzungsplänen dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen an den Standorten Samtens, nördlich Bergener Straße und Garz L 30 sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zwischenzeitlich konkretisiert worden. In beiden Fällen sind die Planungsziele Sondergebiet Photovoltaik bzw. Solarpark. Der Standort Garz L 30 ist bereits als Solarpark entwickelt worden und steht bis mindestens 2040 nicht mehr zur Verfügung, so dass dieser Standort nicht in die vertiefende Untersuchung einbezogen wird.

### 3. Standortuntersuchung

Folgende elf Standorte werden vertieft betrachtet:



Übersichtskarte Vertiefungsstandorte (rot markiert), Quelle Kartengrundlage Atlas-VR, Regionalkarte MV, ©OpenStreetMap und uVGB M-V

#### Gemeinde Altefähr (SUR Stralsund)

- 6. Altefähr Bergener Straße
- 7. Scharpitz Süd
- 8. Scharpitz Nord

#### Gemeinde Samtens (Grundzentrum gemäß RREP VP)

- 11. Samtens, Poseritzer Straße/ Muhlitz
- 12. Samtens, nördlich Bergener Straße/Schnittkoppel

#### Garz/Rügen (Grundzentrum gemäß RREP VP)

- 14. Garz/Rügen, Alte Marktstätte/Schleuse

#### Gemeinde Gustow

- 15. Gustow Alte Bäderstraße
- 16. Gustow Süd

#### Gemeinde Rambin

- 17. Rambin Breesener Straße
- 18. Rambin Hauptstraße
- 19. Rambin Rothenkirchen

### 3.1 Standortkriterien, Bewertung und Gewichtung

Die Einschätzung, Bewertung und Gewichtung der Standortkriterien erfolgt im Regelfall in Form einer dreistufigen ordinalen Skala anhand von Farbgebung sowie Punkten (hellblau = 1, mittelblau = 2; dunkelblau = 3). Je höher die Punktezahl bzw. je dunkler der Blauton, desto günstiger bzw. vorteilhafter ist die Bewertung des jeweiligen Kriteriums. Dabei werden auch die relativen Verhältnisse der untersuchten Standorte zueinander betrachtet, so dass mit einer besseren Bewertung auch die Vorteilhaftigkeit eines Standortes im Vergleich mit den übrigen untersuchten Standorten zum Ausdruck kommt. Die Punktezahl 3 ist somit nicht mit einer optimalen Bewertung gleichzusetzen. Die Punktezahl wird für jeden Standort aufsummiert, so dass eine Rangfolge der Standorte ablesbar wird.

In die vertiefende Untersuchung werden die nachfolgenden Standortkriterien einbezogen und bewertet:

#### Planerische Standortbedingungen

- Ziele der Raumordnung: Zentrale Orte, Raumkategorien, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung (Zersiedlung, Innenentwicklung, Ortsrandlage, Bodenwertzahl)
- Handlungsbedarf Bauleitplanung / gemeindliche Planungsziele
- Restriktionen
- Städtebauliche Integration und Umfeld (Gebietszuschnitt, Anbindung an Bestand, Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte/Störpotenzial), Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild)

Erläuterungen: Die planerischen Standortbedingungen umfassen die Ziele der Raumordnung, hinsichtlich der Zuordnung der Flächen zu den „Zentralen Orten“ und Raumkategorien, der Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen und die gemeindlichen Planungsziele. Dem Kriterium „Zentrale Orte“ wird ein besonderes Gewicht beigemessen, indem für zentrale Orte drei Punkte und für nicht-zentrale Orte nur ein Punkt vergeben wird. Bei dem Kriterium „Raumkategorien“ wird die Kategorie „Stadt-Umland-Raum“ einen Punkt höher bewertet als die Kategorie „Ländliche Räume“ da die Stadt-Umland-Räume als wirtschaftliche Kerne entwickelt werden sollen.

Dem Kriterium „Siedlungsentwicklung“ wird ebenfalls ein besonderes Gewicht beigemessen, indem bei der Punktevergabe vom Regelfall abgewichen wird und Standorte abseits von Ortslagen bzw. Siedlungsteilen mit einem gewissen Gewicht null Punkte erhalten. Die einbezogenen Gemeinden werden auch hinsichtlich ihrer Innenentwicklungs- und Ortsrandpotenziale geprüft und bewertet. Dabei wird auch berücksichtigt, dass bei einem Flächenbedarf von 9 ha Innenlagen in den vergleichsweise kleinen und kleinteilig strukturierten Gemeinden im Untersuchungsraum nicht in Betracht kommen und sich großformatige Gewerbebetriebe auch in den raumordnerisch zu bevorzugenden Ortsrandlagen im konkreten Einzelfall negativ auswirken können bzw. Zielkonflikte mit anderen gemeindlichen Planungszielen entstehen können.

Die Güte der Böden wird in Form der Bodenwertzahl als Kriterium einbezogen. Gemäß den Zielen der Raumordnung können Flächen nur umgewandelt werden, wenn die Bodenwertzahlen kleiner 50 sind. Kleinflächige partielle Überschreitungen sind ein Hinderungsgrund. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden Standorte die flächendeckend Bodenwertzahlen unter 50 aufweisen besser bewertet (3 Punkte), als

Standorte die auch partiell Bodenwertzahlen von 50 oder mehr erreichen (2 Punkte). Mit den Kriterien „Flächennutzungsplan“ und „Bebauungsplan/gemeindliche Planungsziele“ wird der bauleitplanerische Handlungsbedarf bewertet. Dabei werden die Verfahrensstände auf den beiden Ebenen der Bauleitplanung, die Flächengröße und die gemeindlichen Planungsziele berücksichtigt.

Planerische Restriktionen, z. B. durch Schutzgebiete, Bodenbelastungen, Leitungen, Überschwemmungsgebiete oder sonstige Einschränkungen wie Waldflächen oder Denkmalschutzaspekte werden ebenfalls einbezogen.

Weitere Kriterien sind die städtebauliche Integration und das Umfeld n. Dabei wird der vorhandene oder vorstellbare Gebietszuschnitt, die Anbindung an den Bestand bzw. an bestehende Gewerbestandorte, das Einfügen in die Umgebung in Form von möglichen Nutzungskonflikten bzw. das Störpotenzial (Lage zu schutzbedürftigen Nutzungen, Anzahl potenziell Betroffener, Abschirmung) sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bewertet.

#### Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

- Erreichbarkeit/Verkehrsanbindung/Logistik/Wahrnehmbarkeit:
  - Gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz logistischer Mittelpunkt zwischen Stralsund und Tourismusräumen im Nordosten der Insel Rügen; vorzugsweise an der B 96;
  - Erreichbarkeit ohne Ortsdurchfahrten/ verkehrliche Restriktionen/ Hemmnisse für Landmaschinen und große Fahrzeuge
  - Erreichbarkeit/Wahrnehmbarkeit/Visibilität des Standortes für Beschäftigte, Touristen, Gäste);
- aktuelle Nutzung, bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe
- Nähe zu erneuerbaren Energien, insbesondere Windkraft
- Wirtschaftliche Umsetzbarkeit (ca. 9 ha zusammenhängende Fläche, Flächenverfügbarkeit, kurzfristige Realisierungschancen)

Erläuterungen: Wie in den Abschnitten 2.2 und 2.3 bereits dargestellt, stellt das angestrebte Projekt spezifische Standortanforderungen an die infrastrukturelle Ausstattung, die als Bewertungskriterien herangezogen werden.

Neben der grundsätzlichen Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Standortes spielen wie bereits dargelegt, verkehrliche Einzelaspekte, die vertieft betrachtet werden, eine zentrale Rolle. Weiterhin ist die räumliche Nähe zu erneuerbaren Energien, insbesondere Windkraft für die Wasserstoffproduktion, -speicherung und Weitergabe an Dritte eine entscheidende infrastrukturelle Anforderung.

Standorte, die bereits durch landwirtschaftsorientierte Gewerbebetriebe genutzt werden und als solche bekannt sind, sind aus unternehmerischer Sicht vorteilhaft gegenüber Standorten, die im Markt neu etabliert werden müssen.

Auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit ist ein wichtiges Kriterium. Dazu gehören zum einen die Einzelkriterien Flächengröße und die Flächenverfügbarkeit. Das Projekt benötigt eine Flächengröße von ca. 9 ha, um die einzelnen Konzeptbausteine konzentriert an einem Standort umsetzen und Synergieeffekte erzeugen zu können. Insofern werden auch theoretisch denkbare Erweiterungsflächen an den untersuchten Standorten in die Überlegungen einbezogen. Die Flächen sollten am Standort nicht nur vorhanden, sondern auch verfügbar sein. Die Flächenverfügbarkeit konnte im Rahmen

dieser Untersuchung jedoch nicht für alle Standorte geprüft werden. Für verfügbare Flächen werden 3 Punkte, für die Standorte, für die die Flächenverfügbarkeit nicht bekannt ist, 2 Punkte vergeben.

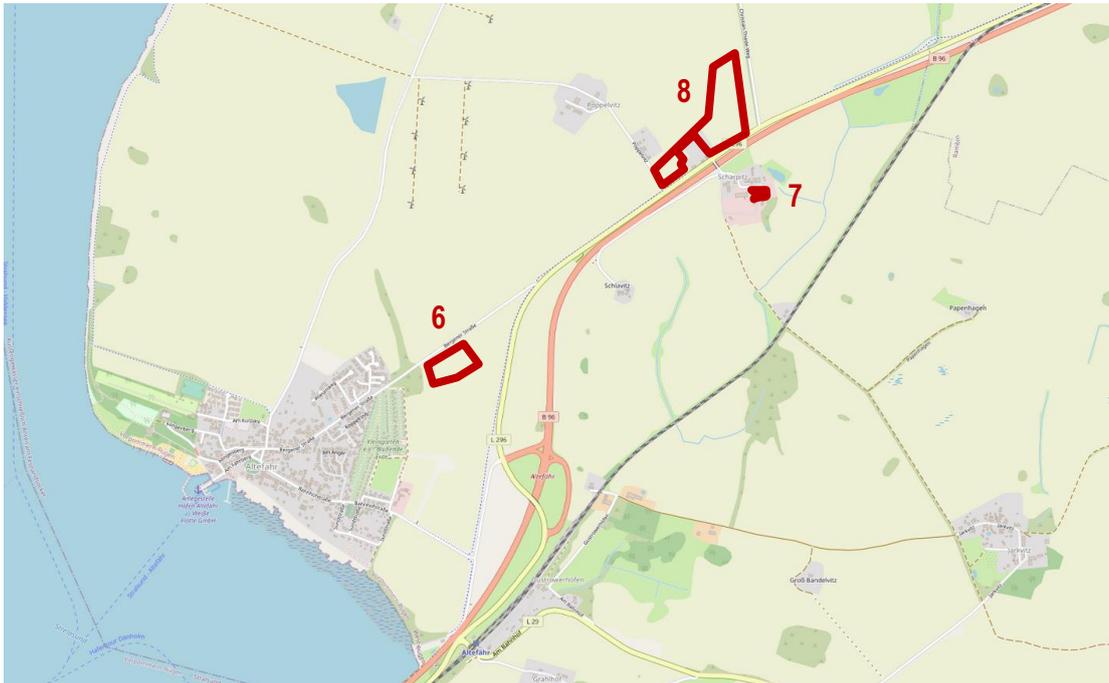
Zum anderen ist auch zu berücksichtigen, inwieweit ggf. zusätzliche Investitionen aufgebracht werden müssen, die die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierungschancen des Vorhabens berühren. Dazu gehören z. B. Aufwendungen für Grundstücksankäufe sowie Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen aber auch die Einschätzung von Planungszeiträumen. Diesem Kriterium wird ein hohes Gewicht beigemessen (3 Punkte, bei kurzfristigen Realisierungschancen, sonst 1 Punkt).

Die Bewertungen der Einzelkriterien sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 1: Bewertung der Einzelkriterien

		3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt
<b>Planerische Standortbedingungen</b>				
Raumordnung/ Bauleitplanung	Zentrale Orte	zentraler Ort	-	kein zentraler Ort
	Raumkategorie	SUR Stralsund	Ländliche Räume	-
	Siedlungsentwicklung (Innenlage, Ortsrandlage, Zersiedlung)**	günstig/vorteilhaft ggü. den übrigen Standorten	mittel	weniger günstig/nachteilig ggü. den übrigen Standorten
	Bodenwertzahl	unter 50	50 wird partiell erreicht/überschritten	-
	Flächennutzungsplan	gewerbliche Baufläche in ausreichender Größe dargestellt	gewerbliche Baufläche < 9 ha dargestellt / Aufstellungsbeschluss zur Änderung vorhanden	Landwirtschaftsflächen dargestellt
	Bebauungsplan (BP)/ gemeindl. Planungsziele	BP vorhanden	Aufstellungsbeschluss BP vorhanden	kein BP bzw. BP mit abweichenden Planungszielen
Restriktionen	Wasserschutzgebiet (FNP)	nicht betroffen	angrenzend	betroffen
	andere Schutzgebiete	nicht betroffen	angrenzend	betroffen
	geschützte Landschaftsbestandteile/Biotop	nicht betroffen	angrenzend	betroffen
	Hinweise Bodenbelastungen (FNP)	nicht betroffen	Kenzeichnung FNP	
	Sonstige (z.B. Wald, ÜG, DS, GSS) *	keine sonstige Restriktion	eine sonstige Restriktion	mehrere sonstige Restriktionen
Städtebauliche Integration und Umfeld	Gebietszuschnitt	projektadäquater Zuschnitt gegeben	projektadäquater Zuschnitt vorstellbar	projektadäquater Zuschnitt eher unwahrscheinlich
	Anbindung an Bestand (Ortslage/Gewerbstandorte)	Anbindung an Gewerbestandorte gegeben	Gewerbestandorte im Umfeld vorhanden	ohne Anbindung an Gewerbestandorte
	Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte, Störpotenzial)	wenig potenzielle Nutzungskonflikte / geringes Störpotenzial	mittel	mehr potenzielle Nutzungskonflikte / höheres Störpotenzial
	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	bereits gewerblich vorgeprägte Standorte	Anbindung an Bestand, Eingrünung vorhanden/geplant	erhebliche Auswirkungen
<b>Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit</b>				
Verkehr	Anbindung übergeordnetes Straßennetz/B 96	Lage an der B96	nachteilige Topografie	abseitige Lage
	Erreichbarkeit/Logistik, Lage	sehr günstig/vorteilhaft ggü. den übrigen Standorten	mittel	ungünstig/nachteilig ggü. den übrigen Standorten
	Erreichbarkeit/ Pkw, Bahn, Rad	sehr günstig/vorteilhaft ggü. den übrigen Standorten	mittel	ungünstig/nachteilig ggü. den übrigen Standorten
	Erreichbarkeit/ Lkw, Landmaschinen	sehr günstig/vorteilhaft ggü. den übrigen Standorten	mittel	ungünstig/nachteilig ggü. den übrigen Standorten
	Visibilität/ Wahrnehmbarkeit des Standortes	sehr günstig/vorteilhaft ggü. den übrigen Standorten	mittel	ungünstig/nachteilig ggü. den übrigen Standorten
Erneuerbare Energien	Nähe zu erneuerbaren Energien (Wind/Solar/Biogas)	sehr günstig/vorteilhaft ggü. den übrigen Standorten	mittel	ungünstig/nachteilig ggü. den übrigen Standorten
Etablierter Standort	Bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe	etablierter Standort	ansatzweise	kein etablierter Standort
Wirtschaftliche Umsetzbarkeit	Flächengröße	ausreichend	ggf. unter Einbeziehung zusätzlicher Flächen	zu klein, Erweiterung für das Projekt eher unwahrscheinlich
	Flächenverfügbarkeit	verfügbar	Verfügbarkeit nicht bekannt	-
	kurzfristige Realisierungschancen	sehr gut	-	nicht abschätzbar

### 3.2 Altefähr (SUR Stralsund)



Übersichtskarte mit den Standorten in Altefähr. Planunterlage openstreetmap.org (Lizenz: CC BY-SA 2.0)

- 6 Altefähr, Bergener Straße
- 7. Scharpitz Süd
- 8. Scharpitz Nord

#### Planerische Standortbedingungen

Die Gemeinde Altefähr ist kein zentraler Ort im Sinne der Landes- und Regionalplanung. Als ein Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde Altefähr ist jedoch die Zugehörigkeit zum SUR Stralsund zu nennen, dem für die wirtschaftliche Entwicklung der Region Vorpommern eine besondere Bedeutung beigemessen wird. Einzigartig ist in diesem Zusammenhang auch die naturräumliche Situation, dass die Gemeinde Altefähr, als einzige der Stralsunder Umlandgemeinden durch die Meerenge des Strelasundes räumlich von der Kernstadt deutlich getrennt ist und somit andere siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen und weniger enge Verflechtungen aufweist als die übrigen dem SUR Stralsund zugeordneten Gemeinden.

Die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Altefährs ist gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgrund verschiedener Restriktionen sowie des Leitbildes räumlich nur eingeschränkt möglich: Im Westen stellt der Kurpark eine Grenze der Siedlungsentwicklung dar. Südöstlich schließt ein Wasserschutzgebiet an, das einer weiteren städtebaulichen Entwicklung entgegensteht. Entlang des Küstenstreifens ist eine bauliche Entwicklung aus Gründen des schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes nicht sinnvoll und durch den Gewässerschutzstreifen eingeschränkt. Im Bereich der Bergener Straße verläuft ein schützenswerter Grünstreifen in Nord-Süd-Richtung und bildet eine natürliche Barriere nach Nordosten.

Altefähr zeichnet sich durch ein homogenes Erscheinungsbild aus. Eine unmaßstäbliche Neubebauung könnte daher das Ortsbild sehr schnell beeinträchtigen. Das Orts- und Landschaftsbild wird als wesentliches Potenzial für die Gemeinde Altefähr

angesehen. Erneuerungen sind behutsam zu integrieren. Folgende Ziele werden benannt:<sup>12</sup>

- Keine Siedlungsentwicklung entlang der Ufer
- Der Siedlungssplitter um den Bahnhof sollte weiterhin ein eigenständiger Bereich sein und nicht mit dem Hauptort verschmelzen. Eine Siedlungsentwicklung in diesem Zwischenraum ist zu vermeiden.
- Am westlichen Ortsrand sollte der Kurpark erhalten bleiben und mit dem Campingplatz als gestalterische Einheit den Ortsrand von Altefähr bilden.
- Im Osten stellt die Wasserschutzzone II eine weitere Restriktion der Siedlungsentwicklung dar.
- Zur Inselseite hin, dort wo noch die meisten Entwicklungsspielräume offen sind, wird es darauf ankommen, dass die Größenordnungen der Ortslage beachtet werden und der Charakter des kleindimensionierten Dorfes nicht verloren geht.

Im Ergebnis stellt der Flächennutzungsplan für die gewerbliche Entwicklung Altefährs eine ca. 1,7 ha große gewerbliche Baufläche an der Bergener Straße dar. Dieser Standort erscheint aufgrund der Größe sowie der dargestellten Restriktionen und gemeindlichen Planungsziele für das angestrebte Projekt mit 9 ha Flächenbedarf nicht geeignet und nicht ausbaufähig.

Geeignete Innenentwicklungspotenziale in der erforderlichen Größenordnung sind im Gemeindeteil Altefähr nicht vorhanden. Auch eine Neuentwicklung dieser Größenordnung und branchenspezifischen Ausrichtung in Ortsrandlage mit Anbindung an den Siedlungskörper erscheint im vorliegenden Fall nicht mit den touristischen Entwicklungszielen vereinbar und wird auch von der Gemeinde nicht befürwortet.

Vielmehr präferiert die Gemeinde den Standort Scharpitz Nord für eine gewerbliche Entwicklung, was durch entsprechende Beschlussfassungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans unterlegt ist. Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten und unterliegt keinen sonstigen Restriktionen. Am Standort Scharpitz Nord ist zu berücksichtigen, dass östlich der Gemeindestraße nach Breesen ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein europäisches Vogelschutzgebiet angrenzt und entlang der Straße ein geschützter Landschaftsbestandteil vorhanden ist.

Die Bodenwertzahlen am Standort Scharpitz liegen zwischen 28 und 48, so dass eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen raumordnerisch möglich wäre.

Der Standort Scharpitz Süd (derzeitiger Standort der LVD Krone) ist ca. 1 ha groß, mit mehreren Gebäuden bebaut und nördlich, westlich und südlich von Wohngebäuden umgeben.

Auch in Scharpitz würde eine Flächenentwicklung an bestehende Siedlungsstrukturen und bestehende, wenn auch deutlich kleinere, Gewerbestandorte anknüpfen. Potenziellen Nutzungskonflikten kann im Zuge der Bebauungsplanung mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden für den Standort Scharpitz-Nord bereits im Rahmen des Umweltberichts (Vorentwurf) untersucht und fachplanerisch bewertet: *„Durch die Realisierung der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild vollständig verändern und eine neue räumliche Situation entstehen. Der Geltungsbereich ist aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weitgehend ohne bauliche Vorbelastung. Es handelt sich um Offenland, das sich in die Landschaft mit östlich anschließender Feldflur einfügt. Diese derzeit für das Landschaftsbild charakteristische Ackerfläche*

---

<sup>12</sup> Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr, S.71f

wird überplant.

*Mit der Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen werden Flächen bebaut, die im Allgemeinen für das Orts- und Landschaftsbild weniger bedeutsam sind als die gehölzgeprägten, naturnahen Landschaftsstrukturen der westlich verlaufenden Baumhecke entlang der Gemeindestraße nach Breesen. Diese und auch das Siedlungsgehölz parallel zum Privatgrundstück werden durch die Neubauabsichten weder beeinträchtigt noch zerstört, sondern per Festsetzung erhalten und aufgewertet. Zu einem Verlust der naturnahen landschaftsbildprägenden Strukturen wird es mit Umsetzung des Bebauungsplans somit nicht kommen.*

*Optisch kann der Geltungsbereich nach Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes zu den bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen gezählt werden. Die städtebauliche Siedlungskante wird damit im Sinne einer Arrondierung weiter Richtung Norden bzw. Nordwesten verschoben. Die Baukörperstellung ist auf zwei größere Baugrenzen im Westen und Osten des Geländes begrenzt. Vorgesehen ist, als Höchstmaß eine Höhe von 12 m (westlicher Geltungsbereich) und 15 m (östlicher Geltungsbereich) zu ermöglichen. Damit würde das Höchstmaß über der Einfamilienhausbebauung des Siedlungsteils Scharpitz liegen. Jedoch liegen diese Höhen noch in Baumkronenhöhe, so dass es mit einer Eingrünung zu keiner maßgeblichen optischen Störung kommen müsste.“*

#### Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die Gemeinde Altefähr liegt verkehrsgünstig am Ufer des Strelasunds, der Hansestadt Stralsund gegenüber. Sie ist über die neue B 96 mit der Anschlussstelle Altefähr sowohl vom Festland aus als auch aus Südwest-Rügen straßenmäßig sehr gut erreichbar. Mit der parallel verlaufenden alten B 96, heutigen L 296, besteht eine leistungsstarke und gut ausgebaute zusätzliche Straßenverbindung. Altefähr ist somit sehr gut an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Dies trifft sowohl auf den Gemeindehauptort Altefähr als auch auf den Gemeindeteil Scharpitz zu, der ca. 2,5 km östlich des Gemeindehauptortes Altefähr liegt. Die B 96/L 296 teilt den Gemeindeteil Scharpitz in einen Nord- und einen Südteil.

Die B 96 verläuft als zweistreifige, anbaufreie Kraftfahrstraße mit Zusatzstreifen in Troglage durch Scharpitz, die nächstgelegene Anschlussstelle Altefähr liegt ca. 2 km südwestlich des Gemeindeteils. Der südlich der Bundesstraße B 96 gelegene Teil von Scharpitz ist über eine Überführung an die Landesstraße angebunden und mit dem nördlichen Teil verbunden. Beide Teile sind somit verkehrlich gut verknüpft und von der Anschlussstelle Altefähr ohne Ortsdurchfahrten schnell erreichbar.

Nördlich der Landesstraße verläuft ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg, der Teil einer regional bedeutsamen Radroute ist.

Der größere, südlich der B96 gelegene Teil von Scharpitz geht auf den ehemaligen Gutshof zurück, dessen Bebauungsstruktur noch erkennbar ist. Der kleinere, nördlich der L 296 gelegene Gemeindeteil besteht aus den Grundstücken Scharpitz 1-6a, die unmittelbar über die Landesstraße erschlossen sind. Darüber hinaus sind mit den Gemeindestraßen nach Poppelwitz und Breesen zwei weitere, ausgebaute Straßen vorhanden.

Über den ca. 2,5 km entfernten Bahnhof Altefähr besteht zudem eine Anbindung an den schienengebundenen Regionalverkehr. Zwischen Altefähr und Stralsund verkehrt eine Personenfähre.

Entlang der Landesstraße sind Leitungen für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden. Die Standorte in der Gemeinde Altefähr sind aufgrund der dargelegten Verhältnisse

auch sehr gut mit Landmaschinen und Lkw zu erreichen, wobei der Standort Scharpitz Nord die geradlinigste Anbindung ermöglicht. Der Standort Bergener Straße wird aufgrund etwas beengter Verhältnisse im Kurvenbereich zum Knotenpunkt mit der L 296 sowie etwas höherem Verkehrsaufkommen im Bereich der Ortszufahrt von Altefähr etwas nachteilig eingeschätzt. Auch der Standort in Scharpitz Süd ist aufgrund der Überführung sowie der kurvigen Zufahrt des bestehenden Gewerbestandes gegenüber dem Standort nördlich der L 296 nachteilig zu beurteilen.

Alle drei Standorte in Altefähr sind gut wahrnehmbar, wobei die Standorte in Scharpitz noch etwas vorteilhafter liegen als der Standort Bergener Straße.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde Altefähr ist das Vorhandensein eines größeren Windparks mit aktuell neun Windkraftanlagen, der im Gemeindeteil Poppelvitz, etwa 1 km östlich von Scharpitz liegt. Seitens des Betreibers wird in den nächsten Jahren ein Ausbau des Windparks angestrebt. Kooperationsmöglichkeiten werden durch die Projektträgerinnen bereits sondiert.

Scharpitz ist ein bereits geübter und bewährter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe (LVD Krone). Das ansässige Unternehmen würde auch gerne am Standort Scharpitz bleiben. Auf den derzeit genutzten Flächen südlich der B 96 ist eine zeitgemäße Erweiterung und Modernisierung jedoch nach Aussage des Unternehmens nicht möglich.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur bestehen grundsätzlich sehr gute Ausgangsbedingungen für eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Vorhabens. Die Flächen in Scharpitz Nord sind verfügbar und es besteht ein konkretes Investitionsinteresse an diesem Standort. Durch die bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren bestehen auch gute Chancen für eine kurzfristige Realisierbarkeit.

Für eine Erweiterung des derzeitigen Standortes von LVD Krone stehen nach Aussage des Unternehmens keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Tabelle 2: Bewertungsmatrix Altefähr

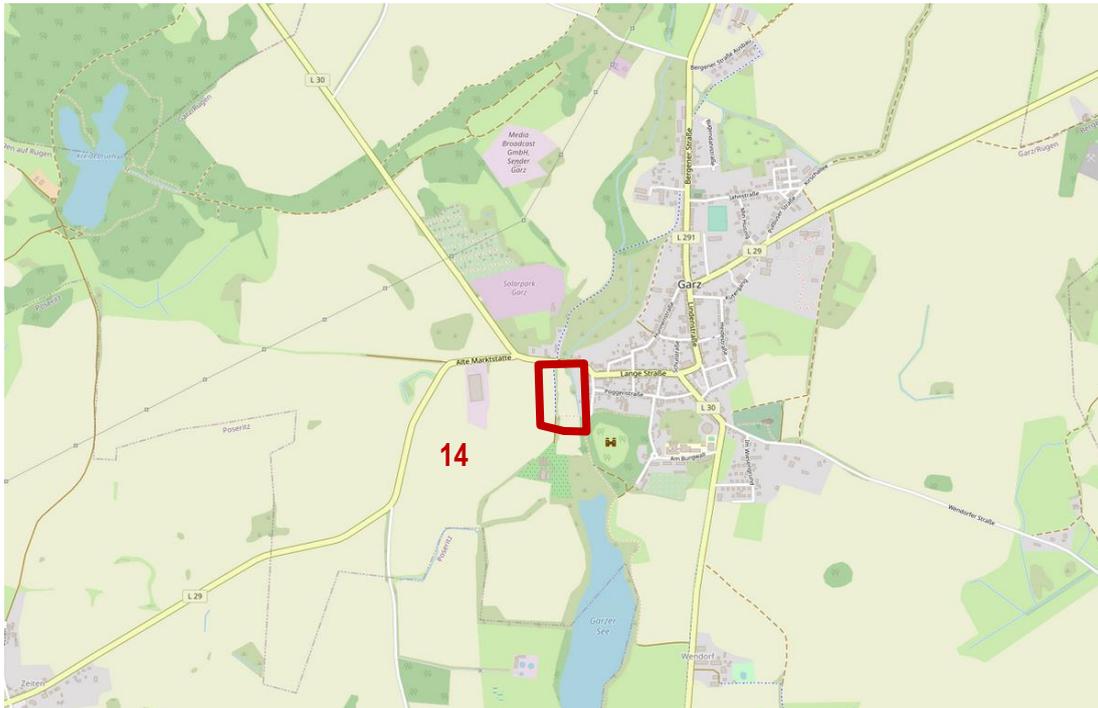
		Altefähr, Bergener Straße (6)	Scharpitz Süd (7)	Scharpitz Nord (8)
Planerische Standortbedingungen				
Raumordnung/Bauleitplanung	Zentrale Orte	1	1	1
	Raumkategorie	3	3	3
	Siedlungsentwicklung (Innenlage, Ortsrandlage, Zersiedlung)**	2	1	0
	Bodenwertzahl	3	3	3
	Flächennutzungsplan	2	1	2
	Bebauungsplan/ gemeindl. Planungsziele	1	1	2
Restriktionen	Wasserschutzgebiet (FNP)	2	3	3
	andere Schutzgebiete	3	3	2
	geschützte Landschaftsbestandteile/Biotope	2	3	2
	Hinweise Bodenbelastungen (FNP)	3	3	3
	Sonstige (z.B. Wald, ÜG, DS, GSS) *	2	3	3
Städtebauliche Integration und Umfeld	Gebietszuschnitt	1	1	3
	Anbindung an Bestand (Ortslage/ Gewerbestandorte)	2	3	1
	Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte, Störpotenzial)	3	2	2
	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	1	2	1
Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit				
Verkehr	Anbindung übergeordnetes Straßennetz/B 96	3	3	3
	Erreichbarkeit/Logistik, Lage	3	3	3
	Erreichbarkeit/ Pkw, Bahn, Rad	3	3	3
	Erreichbarkeit/ Lkw, Landmaschinen	2	3	3
	Visibilität/ Wahrnehmbarkeit des Standortes	2	3	3
Erneuerbare Energien	Nähe zu erneuerbaren Energien (Wind/Solar/Biogas)	3	3	3
Etablierter Standort	Bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe	1	3	2
Wirtschaftliche Umsetzbarkeit	Flächengröße	1	1	3
	Flächenverfügbarkeit	2	2	3
	kurzfristige Realisierungschancen	1	1	3
Gesamtpunktzahl		52	58	60

\* ÜG = Überschwemmungsgebiet, DS = Denkmalschutz, GSS = Gewässerschutzstreifen

\*\* Anmerkungen: ausreichend große Innenentwicklungsf lächen sind in den vertieft untersuchten Gemeinden nicht vorhanden. An allen untersuchten Standorten ist von einer Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Ortsrandlagen können für die angestrebte Entwicklung im Einzelfall geeigneter oder ungeeigneter sein, stellen jedoch aufgrund der angestrebten Flächengröße und Maßstäblichkeit in den kleinteilig strukturierten Gemeinden eine Herausforderung dar.

Hinweis: Erläuterungen zu den Einzelkriterien und zu Bewertungen und Gewichtungen sind dem Kapitel 3.1 zu entnehmen

### 3.3 Garz/Rügen



Übersichtskarte mit dem Standort in Garz/Rügen. Quelle Kartengrundlage: openstreetmap.org (Lizenz: CC BY-SA 2.0)

#### 14. Garz, Alte Marktstätte/Schleuse

##### Planerische Standortbedingungen

Die Stadt Garz/Rügen liegt ca. 5 km südlich der B 96, hat raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums inne und ist dem Ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt im Vergleich der untersuchten Gemeinden am östlichsten und ist ca. 20 km von Stralsund entfernt. Innenentwicklungspotenziale für das angestrebte Projekt sind nicht vorhanden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte ca. 4,3 ha große gewerbliche Baufläche an der alten Marktstätte liegt ca. 300 m westlich der Ortslage von Garz. Der Standort wurde ursprünglich durch einen fleischverarbeitenden Betrieb genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch aufgegeben.

Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan erfolgte die Darstellung der gewerblichen Bauflächen zur „Sicherung der seinerzeit bestehenden Gewerbestandorte, die nicht für weitere Entwicklungen vorgesehen sind, durch eine bestandsgerechte Ausweisung“.

Naturräumlich ist der Standort durch einen Niederungsbereich von der Ortslage getrennt, der im Flächennutzungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist und unmittelbar östlich an die gewerbliche Baufläche anschließt. Der Standort weist ansonsten sehr günstige Bedingungen hinsichtlich der Lage zu Schutzgebieten oder sonstigen Restriktionen auf. Für die Fläche liegt kein rechtskräftiger oder im Aufstellungsverfahren befindlicher Bbauungsplan vor.

Die Bodenwertzahlen der südlich und westlich angrenzenden Ackerflächen erreichen

partiell eine Bodenwertzahl von 50 und würden einer Erweiterung entgegenstehen. Mit Ausnahme der solitär stehenden Halle liegt das Gelände in der offenen Landschaft. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Eine direkte Anbindung an die Ortslage oder bestehende Gewerbebestände besteht trotz der gewerblichen Vorprägung nur bedingt. Anhaltspunkte für Nutzungskonflikte sind mit Ausnahme der hohen Bodenwertzahlen im Rahmen der Ersteinschätzung nicht erkennbar. Das Störpotenzial hinsichtlich schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnen) ist gering. Mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wäre zu rechnen. Diese könnten jedoch durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Aufgrund der abseitigen Lage ist der Standort im Vergleich zu den Standorten an der B 96 weniger präsent.

#### Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die Fläche ist im Nordwesten mit einer großformatigen Halle bebaut und verkehrlich über die L 29 erschlossen. Über die nordöstlich der Fläche verlaufende L 30 erfolgt der Anschluss an die B 96 über die Anschlussstelle Samtens-Mitte in ca. 5 km Entfernung. Straßenbegleitende Radwege sind entlang der beiden Landesstraßen nicht vorhanden. Die Stadt Garz verfügt derzeit über keinen Bahnanschluss. Der Standort ist für Landmaschinen und Lastkraftwagen gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung sowie auch die Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit ist gegenüber den an der B 96 und der Bahnstrecke Sassnitz-Stralsund gelegenen Standorten jedoch insgesamt ungünstiger zu bewerten.

Der Standort ist ursprünglich durch landwirtschaftsorientiertes Gewerbe genutzt worden, jedoch durch die Nutzungsaufgabe derzeit nicht als etablierter und geübter Standort zu bewerten.

Mit dem Solarpark Garz befindet sich eine großflächige Freiflächen-Solaranlage in räumlicher Nähe. Windräder sind in Garz bislang nicht vorhanden.

Die Fläche entspricht mit einer Größe von ca. 4,3 nicht den Standortanforderungen und scheint aufgrund der Bodenwertzahlen sowie den im Flächennutzungsplan dargelegten Planungszielen nicht ohne Weiteres erweiterungsfähig zu sein. Inwieweit die Flächen verfügbar wären, wurde nicht untersucht. Die Chancen auf eine kurzfristige Realisierbarkeit des Projekts werden im Standortvergleich als mäßig eingeschätzt.

Tabelle 3: Bewertungsmatrix Garz/Rügen

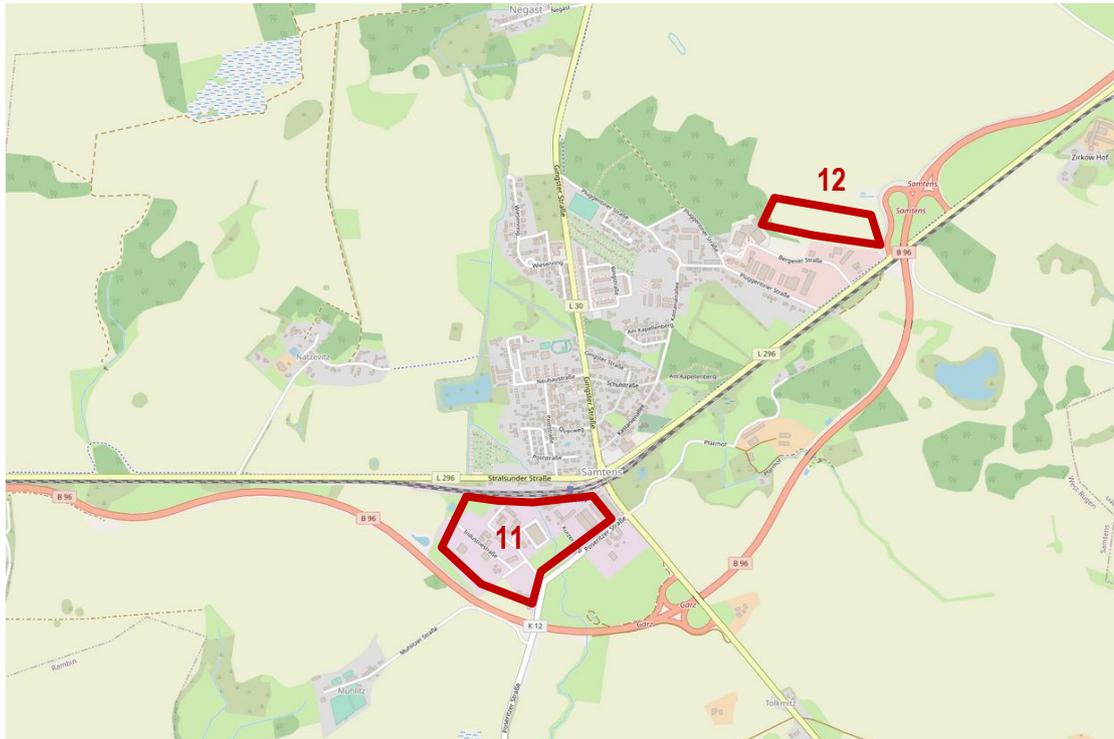
		Garz, Alte Marktstraße/Schleuse (14)
Planerische Standortbedingungen		
Raumordnung/Bauleitplanung	Zentrale Orte	3
	Raumkategorie	2
	Siedlungsentwicklung (Innenlage, Ortsrandlage, Zersiedlung)**	3
	Bodenwertzahl	2
	Flächennutzungsplan	2
	Bebauungsplan/ gemeindl. Planungsziele	1
Restriktionen	Wasserschutzgebiet (FNP)	3
	andere Schutzgebiete	3
	geschützte Landschaftsbestandteile/Biotop	3
	Hinweise Bodenbelastungen (FNP)	3
	Sonstige (z.B. Wald, ÜG, DS, GSS) *	3
Städtebauliche Integration und Umfeld	Gebietszuschnitt	2
	Anbindung an Bestand (Ortslage/ Gewerbestandorte)	3
	Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte, Störpotenzial)	3
	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	2
Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit		
Verkehr	Anbindung übergeordnetes Straßennetz/B 96	1
	Erreichbarkeit/Logistik, Lage	1
	Erreichbarkeit/ Pkw, Bahn, Rad	1
	Erreichbarkeit/ Lkw, Landmaschinen	2
	Visibilität/ Wahrnehmbarkeit des Standortes	1
Erneuerbare Energien	Nähe zu erneuerbaren Energien (Wind/Solar/Biogas)	2
Etablierter Standort	Bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe	2
Wirtschaftliche Umsetzbarkeit	Flächengröße	2
	Flächenverfügbarkeit	2
	kurzfristige Realisierungschancen	1
Gesamtpunktzahl		53

\* ÜG = Überschwemmungsgebiet, DS = Denkmalschutz, GSS = Gewässerschutzstreifen

\*\* Anmerkungen: ausreichend große Innenentwicklungsflächen sind in den vertieft untersuchten Gemeinden nicht vorhanden. An allen untersuchten Standorten ist von einer Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Ortsrandlagen können für die angestrebte Entwicklung im Einzelfall geeigneter oder ungeeigneter sein, stellen jedoch aufgrund der angestrebten Flächengröße und Maßstäblichkeit in den kleinteilig strukturierten Gemeinden eine Herausforderung dar.

Hinweis: Erläuterungen zu den Einzelkriterien und zu Bewertungen und Gewichtungen sind dem Kapitel 3.1 zu entnehmen

### 3.4 Samtens



Übersichtskarte mit den Standorten in Samtens. Quelle Kartengrundlage: openstreetmap.org (Lizenz: CC BY-SA 2.0)

- 11. Samtens, Poseritzer Straße/Muhlitz
- 12. Samtens, nördlich Bergener Straße/Schnittkoppel

#### Planerische Standortbedingungen

Die Gemeinde Samtens liegt an der B 96, hat raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums inne und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt im Vergleich der untersuchten Gemeinden zentral in Innerrügen und ist ca. 16 km von Stralsund entfernt.

Innenentwicklungspotenziale für das angestrebte Projekt sind nicht vorhanden.

Samtens verfügt über zwei Gewerbegebiete, die am südwestlichen und nordöstlichen Ortsrand liegen. Das Gewerbegebiet Plüggentiner /Bergener Straße am nordöstlichen Ortsrand ist weitgehend belegt. Für eine noch nicht erschlossene ca. 6,6 ha Erweiterungsfläche werden mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 9 „Sondergebiet Photovoltaik“ derzeit andere Planungsziele verfolgt. Im Rahmen der Planungsanzeige wurden diesbezüglich raumordnerische Bedenken geäußert und der Standort als nicht geeignet eingestuft. Eine gewerbliche Entwicklung wurde vorab aufgrund hohen Erschließungsaufwands und bodendenkmalpflegerischer Anforderungen durch die Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte ca. 20 ha große Gewerbliche Baufläche an der Poseritzer Straße (Gewerbegebiet Muhlitz) liegt südlich der Ortslage von Samtens südlich der Bahnstrecke Stralsund-Sassnitz. Die Fläche wird im Südwesten von der B 96, Ortsumgehung Samtens begrenzt.

Für die Fläche liegt kein rechtskräftiger oder im Aufstellungsverfahren befindlicher

Bebauungsplan vor.

Der Standort weist ansonsten sehr günstige Bedingungen hinsichtlich der Lage zu Schutzgebieten oder sonstigen Restriktionen auf.

Der Standort ist bereits erschlossen und weitgehend belegt. Die Branchenstruktur umfasst im Wesentlichen ein Möbelhaus, Kfz-, Logistik und Ver- und Entsorgungsbetriebe. Südlich der Poseritzer Straße befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb mit seiner Hofstelle. Im Erläuterungsbericht zum FNP 2004 wird eine langfristige gewerbliche Entwicklung „für Unternehmen mit logistischem Charakter“ erwähnt. Die Bodenwertzahlen der südlich und westlich angrenzenden Ackerflächen erreichen partiell Bodenwertzahlen von über 50 und würden einer Erweiterung entgegenstehen.

Der Standort an der Plüggentiner / Bergener Straße beherbergt u.a. auch Freizeit- (Hotel, Tennisplätze) und Handelsnutzungen, die eine eigene Ausrichtung des Standortes erkennen lassen.

Die beiden Gewerbebestände in Samtens bieten theoretisch vorstellbare Erweiterungsoptionen. Projektadäquate Gebietszuschnitte sind grundsätzlich vorstellbar. Eine Anbindung an die Ortslage bzw. bestehende Gewerbebestände ist an beiden Standorten gegeben. Hinsichtlich zu erwartender Nutzungskonflikte ist der Standort Poseritzer Straße/ Muhlitz gegenüber dem Standort nördlich der Bergener Straße vorteilhaft zu bewerten, da die Lage zu schutzbedürftigen Nutzungen (Hotel, Freizeit, Wohnen) weniger Störpotenzial erwarten lässt.

Mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wäre zu rechnen. Aufgrund der höherliegenden B 96 wären beide Standorte von der Ortsumgehung aus als großflächige Gewerbebestände wahrnehmbar. Aufgrund der Lage zwischen Bahntrasse/Ortslage und der Ortsumgehung wird der Standort Poseritzer etwas besser bewertet, als der Standort nördlich der Bergener Straße. Zudem wird bei der Bewertung der Auswirkungen die gewerbliche Vorprägung berücksichtigt.

#### Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die Fläche ist verkehrlich über die Poseritzer Straße erschlossen. Über die nordöstlich der Fläche verlaufende L 30 erfolgt der Anschluss an die B 96 über die Anschlussstelle Samtens-Mitte, die in unmittelbarer Nähe liegt, sowie die Anbindung an die L 296.

Der Standort ist für Landmaschinen und Lastkraftwagen gut erreichbar.

Straßenbegleitende Rad- und Gehwege sind entlang der L 296 sowie der L 30 bis kurz vor den Knoten L 30 / Poseritzer Straße vorhanden, während die Poseritzer Straße sowie die übrigen Straßen im Gewerbegebiet über keinen entsprechenden Ausbaustandard verfügen. Der Bahnhof Samtens liegt unmittelbar nördlich, so dass eine sehr gute Anbindung an den Bahnverkehr besteht. Die verkehrliche Anbindung sowie auch die Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit ist an diesem Standort positiv zu bewerten.

Der Standort ist sehr gut wahrnehmbar jedoch bislang kein Standort für landwirtschaftsorientiertes Gewerbe.

Im Gewerbegebiet Poseritzer Straße stehen keine ausreichend großen und zusammenhängenden Flächenpotenziale zur Verfügung. Auch eine Erweiterung scheint nicht ohne weiteres möglich, so dass auch die Chancen auf eine kurzfristige Realisierbarkeit des angestrebten Projekts mäßig eingeschätzt werden.

Südlich des Gewerbegebiets Poseritzer Straße sind in ca. 1,5 km Entfernung vier Windkraftanlagen vorhanden.

Tabelle 4: Bewertungsmatrix Samtens

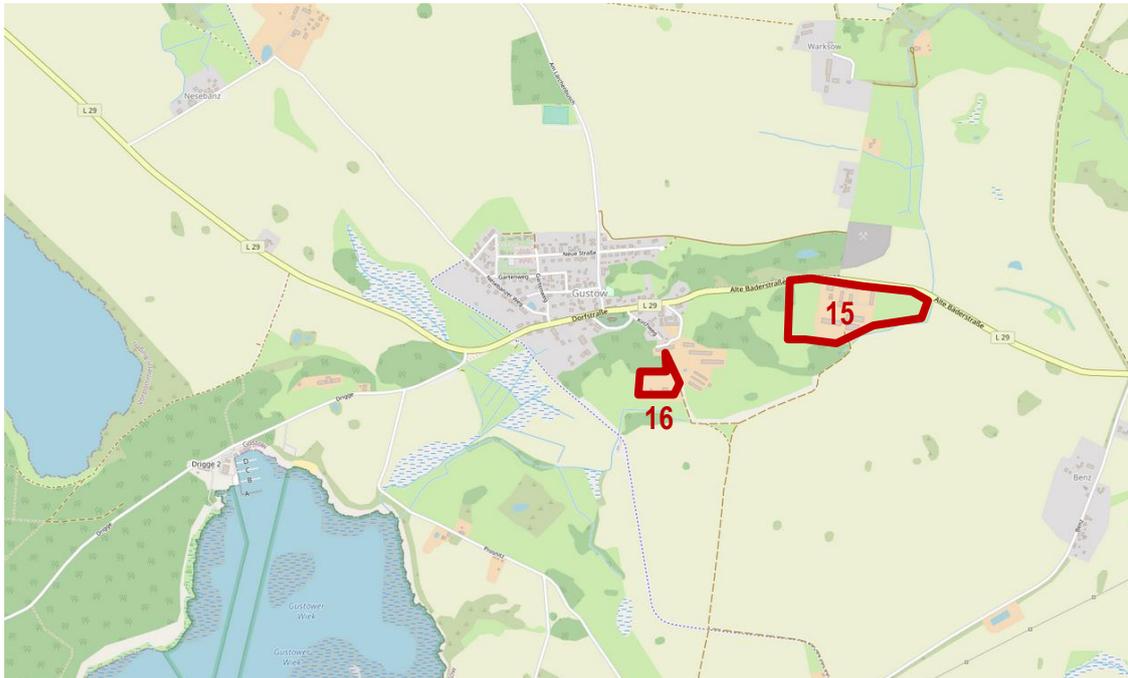
		Samtens, Poseritzer Straße (11)	Samtens, nördl. Bergener Straße (12)
Planerische Standortbedingungen			
Raumordnung/Bauleitplanung	Zentrale Orte	3	3
	Raumkategorie	2	2
	Siedlungsentwicklung (Innenlage, Ortsrandlage, Zersiedlung)**	3	3
	Bodenwertzahl	2	3
	Flächennutzungsplan	2	2
	Bebauungsplan/ gemeindl. Planungsziele	1	1
Restriktionen	Wasserschutzgebiet (FNP)	3	3
	andere Schutzgebiete	3	3
	geschützte Landschaftsbestandteile/Biotope	3	3
	Hinweise Bodenbelastungen (FNP)	3	3
	Sonstige (z.B. Wald, ÜG, DS, GSS) *	3	3
Städtebauliche Integration und Umfeld	Gebietzuschnitt	1	2
	Anbindung an Bestand (Ortslage/ Gewerbestandorte)	3	3
	Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte, Störpotenzial)	3	2
	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	3	2
Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit			
Verkehr	Anbindung übergeordnetes Straßennetz/B 96	3	3
	Erreichbarkeit/Logistik, Lage	2	2
	Erreichbarkeit/ Pkw, Bahn, Rad	3	3
	Erreichbarkeit/ Lkw, Landmaschinen	2	2
	Visibilität/ Wahrnehmbarkeit des Standortes	3	3
Erneuerbare Energien	Nähe zu erneuerbaren Energien (Wind/Solar/Biogas)	1	1
Etablierter Standort	Bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe	1	1
Wirtschaftliche Umsetzbarkeit	Flächengröße	1	2
	Flächenverfügbarkeit	2	2
	kurzfristige Realisierungschancen	1	1
Gesamtpunktzahl		57	58

\* ÜG = Überschwemmungsgebiet, DS = Denkmalschutz, GSS = Gewässerschutzstreifen

\*\* Anmerkungen: ausreichend große Innenentwicklungsflächen sind in den vertieft untersuchten Gemeinden nicht vorhanden. An allen untersuchten Standorten ist von einer Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Ortsrandlagen können für die angestrebte Entwicklung im Einzelfall geeigneter oder ungeeigneter sein, stellen jedoch aufgrund der angestrebten Flächengröße und Maßstäblichkeit in den kleinteilig strukturierten Gemeinden eine Herausforderung dar.

Hinweis: Erläuterungen zu den Einzelkriterien und zu Bewertungen und Gewichtungen sind dem Kapitel 3.1 zu entnehmen

### 3.5 Gustow



Übersichtskarte mit den Standorten in Gustow. Quelle Kartengrundlage: openstreetmap.org (Lizenz: CC BY-SA 2.0)

- 15. Gustow Alte Bäderstraße
- 16. Gustow Süd

#### Planerische Standortbedingungen

Die Gemeinde Gustow liegt ca. 5 km südlich der B 96, ist kein zentraler Ort und ist dem Ländlichen Raum zugeordnet. Gustow liegt ca. 10 km von Stralsund entfernt. Innenentwicklungspotenziale für das angestrebte Projekt sind nicht vorhanden.

Im Flächennutzungsplan sind zwei gewerbliche Bauflächen in Ortsrandlagen dargestellt. Dabei handelt es sich bei der Fläche an der Alten Bäderstraße um den Standort der Agrargesellschaft Gustow mbH sowie weiterer landwirtschaftsorientierter Betriebe. Die ca. 1,5 ha große, südlich der Ortslage gelegene zweite Gewerbliche Baufläche wurde landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch aufgegeben und die alte Bebauung ist teilweise abgebrochen worden.

Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan erfolgte die Darstellung der gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der Standorte sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten. Von den Erweiterungsflächen am Standort Alte Bäderstraße sind noch verbleibende Flächenpotenzial im westlichen Teil ca. 1,8 ha, im östlichen Teil ca. 2,7 ha vorhanden. Die übrigen Flächen sind durch den Ausbau bereits belegt.

Die Standorte weisen sehr günstige Bedingungen hinsichtlich der Lage zu Schutzgebieten auf. Die Flächennutzungspläne enthalten Kennzeichnungen von Flächen mit belasteten Böden. Weiterhin sind geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope zu berücksichtigen, die auch eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Bauflächen erschweren könnten.

Für die Flächen liegen kein rechtskräftigen oder im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne vor.

Die Bodenwertzahlen erreichen im Umfeld der Flächen partiell Bodenwertzahlen von über 50 und würden einer Erweiterung entgegenstehen.

Zwar könnte an beiden Standorten an bestehende Gewerbestandorte angeknüpft werden, die potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch begrenzt. Hinsichtlich zu erwartender Nutzungskonflikte ist der Bäderstraße gegenüber dem Standort nördlich Gustow Süd vorteilhaft zu bewerten, da die Lage zu schutzbedürftigen Nutzungen (Ortslage, Wohnen) weniger Störpotenzial erwarten lässt.

Mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wäre zu rechnen. Diese könnten jedoch durch geeignete Maßnahmen reduziert werden.

#### Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die Flächen liegen südlich und östlich der Ortslage sind teilweise bebaut und verkehrlich über die L 29 erschlossen. Der Anschluss an die B 96 erfolgt ebenfalls über die L 29 über die Anschlussstelle Altefähr in ca. 5 km Entfernung.

Straßenbegleitende Radwege sind entlang der L 29 nicht vorhanden. Die Gemeinde Gustow verfügt derzeit über keinen Bahnanschluss. Der Standort ist für Landmaschinen und Lastkraftwagen weniger gut erreichbar, da die Ortslage Gustow durchfahren werden muss bzw. tangiert wird und die Bahnunterführung der L 29 in der Durchfahrtshöhe beschränkt ist. Die verkehrliche Anbindung sowie auch die Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit ist gegenüber den an der B 96 und der Bahnstrecke Sassnitz-Stralsund gelegenen Standorten insgesamt ungünstiger zu bewerten.

Die Standorte werden bzw. wurden ursprünglich durch Landwirtschaftsbetriebe bzw. landwirtschaftsorientiertes Gewerbe genutzt. Durch die Nutzungsaufgabe ist der Standort Gustow-Süd jedoch nicht als etablierter und geübter Standort zu bewerten. Der Standort Alte Bäderstraße wird hingegen als etablierter Standort eingeschätzt.

Größere Freiflächensolaranlagen oder Windräder sind in der näheren Umgebung der Standorte nicht vorhanden.

Die Flächen entsprechen mit ihren Größen nicht den Standortanforderungen und scheinen aufgrund der Bodenwertzahlen sowie den angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteilen/Biotopen sowie der bauleitplanerischen Ausgangslage nicht ohne Weiteres erweiterungsfähig zu sein. Inwieweit die Flächen verfügbar wären, wurde nicht untersucht. Die Chancen auf eine kurzfristige Realisierbarkeit des angestrebten Projekts werden im Standortvergleich als mäßig eingeschätzt.

---

Tabelle 5: Bewertungsmatrix Gustow

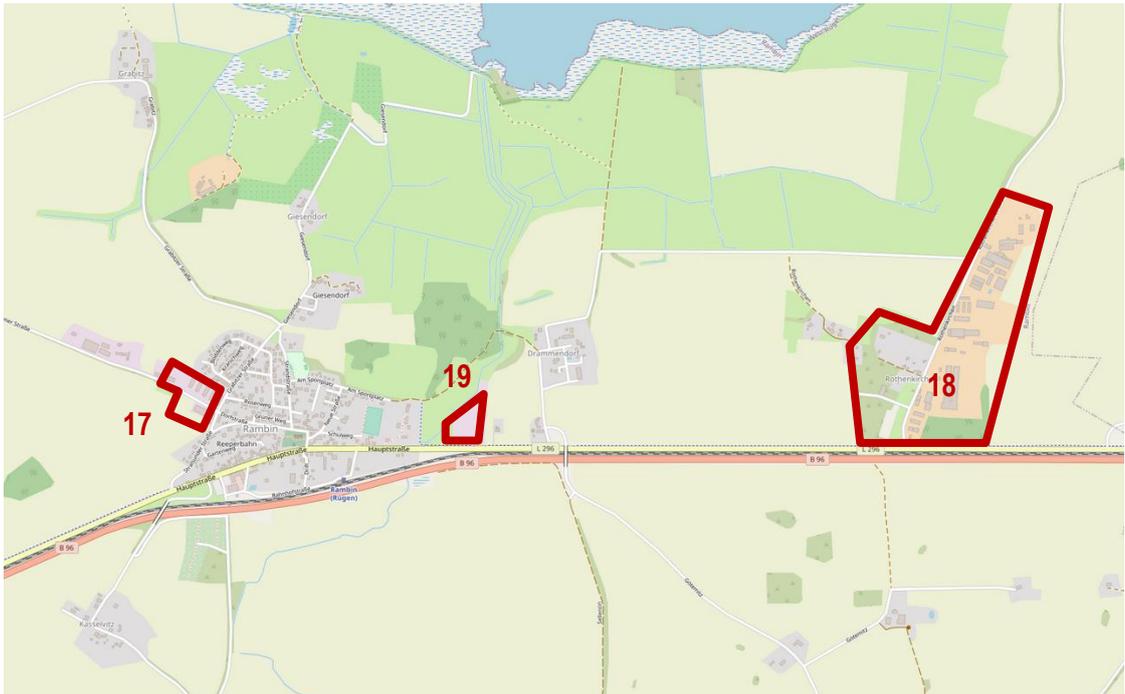
		Gustow Alte Bäderstraße (15)	Gustow Süd (16)
Planerische Standortbedingungen			
Raumordnung/Bauleitplanung	Zentrale Orte	1	1
	Raumkategorie	2	2
	Siedlungsentwicklung (Innenlage, Ortsrandlage, Zersiedlung)**	2	2
	Bodenwertzahl	2	2
	Flächennutzungsplan	2	2
	Bebauungsplan/ gemeindl. Planungsziele	1	1
Restriktionen	Wasserschutzgebiet (FNP)	3	3
	andere Schutzgebiete	3	3
	geschützte Landschaftsbestandteile/Biotope	2	2
	Hinweise Bodenbelastungen (FNP)	2	3
	Sonstige (z.B. Wald, ÜG, DS, GSS) *	3	3
Städtebauliche Integration und Umfeld	Gebietszuschnitt	1	2
	Anbindung an Bestand (Ortslage/ Gewerbestandorte)	3	2
	Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte, Störpotenzial)	2	2
	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	2	2
Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit			
Verkehr	Anbindung übergeordnetes Straßennetz/B 96	1	1
	Erreichbarkeit/Logistik, Lage	1	1
	Erreichbarkeit/ Pkw, Bahn, Rad	1	1
	Erreichbarkeit/ Lkw, Landmaschinen	2	1
	Visibilität/ Wahrnehmbarkeit des Standortes	1	1
Erneuerbare Energien	Nähe zu erneuerbaren Energien (Wind/Solar/Biogas)	1	1
Etablierter Standort	Bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe	3	2
Wirtschaftliche Umsetzbarkeit	Flächengröße	1	1
	Flächenverfügbarkeit	2	2
	kurzfristige Realisierungschancen	1	1
Gesamtpunktzahl		45	44

\* ÜG = Überschwemmungsgebiet, DS = Denkmalschutz, GSS = Gewässerschutzstreifen

\*\* Anmerkungen: ausreichend große Innenentwicklungslächen sind in den vertieft untersuchten Gemeinden nicht vorhanden. An allen untersuchten Standorten ist von einer Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Ortsrandlagen können für die angestrebte Entwicklung im Einzelfall geeigneter oder ungeeigneter sein, stellen jedoch aufgrund der angestrebten Flächengröße und Maßstäblichkeit in den kleinteilig strukturierten Gemeinden eine Herausforderung dar.

Hinweis: Erläuterungen zu den Einzelkriterien und zu Bewertungen und Gewichtungen sind dem Kapitel 3.1 zu entnehmen

### 3.6 Rambin



Übersichtskarte mit den Standorten in Rambin. Quelle Kartengrundlage: openstreetmap.org (Lizenz: CC BY-SA 2.0)

17. Rambin Breesener Straße
18. Rambin, Rothenkirchen
19. Rambin Hauptstraße

#### Planerische Standortbedingungen

Die Gemeinde Rambin liegt an der B 96, hat keine zentralörtliche Funktion im Sinne der Raumordnung und ist dem Ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt im Vergleich der untersuchten Gemeinden im Südwesten von Rügen und ist ca. 9 km von Stralsund entfernt. Innenentwicklungspotenziale für das angestrebte Projekt sind nicht vorhanden.

Rambin verfügt über drei Standorte, die näher untersucht werden. Dabei handelt es sich um einen mit Hallen und Gebäuden bebauten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereich an der Breesener Straße, einen ebenfalls bebauten Standort an der Hauptstraße sowie abseits der Ortslage gelegenen intensiv genutzten Standort in Rothenkirchen.

Der ca. 2,1 ha große Standort an der Breesener Straße liegt am westlichen Ortsrand, unmittelbar an Wohnbebauung angrenzend. Er ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Landwirtschaft (SOL) dargestellt und liegt teilweise in einem Wasserschutzgebiet (Zone II/III). Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Der Standort ist verkehrlich über die Breesener Straße erschlossen, die den Bereich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich zerteilt. Die Gemeinde stellt Überlegungen zu einer Neuordnung des Bereichs an. Eine Erweiterung des Standortes Breesener Straße wird durch angrenzende Schutzgebiete (LSG und europäisches Vogelschutzgebiet) beschränkt. Die Bodenwertzahlen liegen unter 50 und stünden einer Erweiterung nicht entgegen. Aufgrund der Nähe zu einem neu entwickelten Wohngebiet ist mit Nutzungskonflikten

zu rechnen.

Der etwas östlich der Ortslage Ramin gelegene, ca. 1,5 ha große Standort an der Hauptstraße (L 296) ist bereits baulich genutzt. Das Gelände ist abschüssig und liegt sehr tief. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Teile der Fläche sind als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Standort ist verkehrlich über die L 296 erschlossen.

Der Flächennutzungsplan sieht Erweiterungsflächen für den bestehenden Standort vor, die jedoch kleinteilig sind. Der Standort ist für eine großflächige Erweiterung aufgrund der Lage, der topografischen Situation sowie bestehender Restriktionen (Überschwemmungsgebiet, angrenzend auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, landschaftspflegerisch bedeutsame Freiflächen, Denkmalschutz) nicht geeignet. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen sind auch Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen.

Der Standort Rothenkirchen liegt ca. 2,5 km östlich des Gemeindehauptortes. Es handelt sich um einen ca. 21 ha großen, bereits baulich intensiv genutzten Groß-Standort. Neben den baulich intensiv genutzten Flächen sind angrenzend auch tlw. landwirtschaftlich genutzt Freiflächen (Freiflächensilos/Anhängerplatz), sowie brachliegende Flächen vorhanden, die teilweise bewaldet sind. Der Flächennutzungsplan stellt neben Flächen für die Landwirtschaft auch Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Wasser) an der L 296 sowie ein Wasserschutzgebiet (Zone II/III) dar. Bebauungspläne sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist über eine Straße erschlossen und direkt an die L 296 angebunden. Der Bereich Rothenkirchen wird im Norden, Westen und Osten (mit etwas Abstand) durch ein Landschaftsschutzgebiet umgeben.

Die Bodenwertzahlen der angrenzenden Ackerflächen liegen unter 50 und würden einer Erweiterung nicht entgegenstehen.

Bei einer Erweiterung des Gebietes sind zweckmäßige Gebietszuschnitte denkbar. Der bereits vorhandene, großflächige Standort für Landwirtschaft und Ver- und Entsorgung würde weiter vergrößert werden. Anhaltspunkte für größere Nutzungskonflikte liegen nicht vor. Mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wäre zu rechnen. Diese könnten jedoch durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Zudem wird bei der Bewertung der Auswirkungen die gewerbliche Vorprägung berücksichtigt.

#### Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die Gemeinde Ramin liegt verkehrsgünstig an der neuen B 96 und ist über die Anschlussstelle Altefähr sowohl vom Festland aus als auch aus Südwestrügen straßenmäßig gut erreichbar. Die Entfernung nach Stralsund ist jedoch etwas größer als in Altefähr. Eine Anschlussstelle ist in Ramin nicht vorhanden. Mit der parallel verlaufenden alten B 96, heutigen L 296, besteht eine leistungsstarke und gut ausgebaute zusätzliche Straßenverbindung. Ramin ist somit gut an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Dies trifft sowohl auf den Gemeindehauptort Ramin als auch auf den Gemeindeteil Rothenkirchen zu.

Die B 96 verläuft als zweistreifige, anbaufreie Kraftfahrstraße mit Zusatzstreifen südlich der Ortslage, die nächstgelegenen Anschlussstellen sind Altefähr bzw. von Rothenkirchen aus Samtens-Mitte. Der südlich der Bundesstraße B 96 gelegene Teil von Ramin ist über zwei Überführungen an die Landesstraße angebunden und mit dem nördlichen Teil verbunden. Beide Teile sind somit verkehrlich gut verknüpft und schnell erreichbar. Die Landesstraße ist gut ausgebaut und auf der Nordseite verläuft ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg, der Teil einer regional bedeutsamen

Radroute ist.

Über den Bahnhof Rambin besteht zudem eine Anbindung an den schienen- gebundenen Regionalverkehr.

Der Standort Rothenkirchen ist aufgrund der dargelegten Verhältnisse auch sehr gut mit Landmaschinen und Lkw zu erreichen. Die Standorte Hauptstraße und Breesener Straße sind diesbezüglich deutlich ungünstiger da Ortsdurchfahrten erforderlich werden und der Standort Hauptstraße zudem topografische Nachteile aufweist.

Der Standort Rothenkirchen ist sehr gut wahrnehmbar, während die beiden anderen Standorte von der Lage etwas nachteilig zu beurteilen sind.

Größere Windkraft- oder Freiflächensolaranlagen sind bislang in Rambin nicht vorhanden.

Der Standort Rothenkirchen ist ein etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe, während die beiden anderen Standorte diesbezüglich weniger günstig zu beurteilen sind.

In der Gemeinde Rambin stehen keine ausreichend großen und zusammenhängenden gewerblichen Flächenpotenziale zur Verfügung. Auch Erweiterungen scheinen nicht ohne weiteres möglich, so dass auch die Chancen auf eine kurzfristige Realisierbarkeit des angestrebten Projekts als mäßig eingeschätzt werden.

---

Tabelle 6: Bewertungsmatrix Ramin

		Ramin Breesener Straße (17)	Ramin, Rothenkirchen (18)	Ramin Hauptstraße (19)
Planerische Standortbedingungen				
Raumordnung/Bauleitplanung	Zentrale Orte	1	1	1
	Raumkategorie	2	2	2
	Siedlungsentwicklung (Innenlage, Ortsrandlage, Zersiedlung)**	2	1	3
	Bodenwertzahl	3	3	3
	Flächennutzungsplan	2	1	2
	Bebauungsplan/ gemeindl. Planungsziele	1	1	1
Restriktionen	Wasserschutzgebiet (FNP)	2	2	3
	andere Schutzgebiete	1	2	2
	geschützte Landschaftsbestandteile/Biotop	3	3	3
	Hinweise Bodenbelastungen (FNP)	3	2	3
	Sonstige (z.B. Wald, ÜG, DS, GSS) *	3	2	1
Städtebauliche Integration und Umfeld	Gebietszuschnitt	2	2	1
	Anbindung an Bestand (Ortslage/ Gewerbestandorte)	2	3	3
	Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte, Störpotenzial)	1	3	1
	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	2	3	2
Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit				
Verkehr	Anbindung übergeordnetes Straßennetz/B 96	3	3	2
	Erreichbarkeit/Logistik, Lage	2	2	2
	Erreichbarkeit/ Pkw, Bahn, Rad	3	3	3
	Erreichbarkeit/ Lkw, Landmaschinen	2	2	2
	Visibilität/ Wahrnehmbarkeit des Standortes	1	3	2
Erneuerbare Energien	Nähe zu erneuerbaren Energien (Wind/Solar/Biogas)	1	2	1
Etablierter Standort	Bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe	2	3	2
Wirtschaftliche Umsetzbarkeit	Flächengröße	1	1	1
	Flächenverfügbarkeit	2	2	2
	kurzfristige Realisierungschancen	1	1	1
Gesamtpunktzahl		48	53	49

\* ÜG = Überschwemmungsgebiet, DS = Denkmalschutz, GSS = Gewässerschutzstreifen

\*\* Anmerkungen: ausreichend große Innenentwicklungsflächen sind in den vertieft untersuchten Gemeinden nicht vorhanden. An allen untersuchten Standorten ist von einer Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Ortsrandlagen können für die angestrebte Entwicklung im Einzelfall geeigneter oder ungeeigneter sein, stellen jedoch aufgrund der angestrebten Flächengröße und Maßstäblichkeit in den kleinteilig strukturierten Gemeinden eine Herausforderung dar.

Hinweis: Erläuterungen zu den Einzelkriterien und zu Bewertungen und Gewichtungen sind dem Kapitel 3.1 zu entnehmen

### 3.7 Gesamtübersicht Standortuntersuchung

In der nachfolgenden Tabelle werden alle vertieft untersuchten Standorte vergleichend gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass der Standort Scharpitz-Nord die höchste Punktzahl erreicht, gefolgt von Scharpitz-Süd und Samtens, nördlich der Bergener Straße/Schnittkoppel gleichrangig. Der nachfolgende Abschnitt 4 diskutiert abschließend diese drei Standorte.

Tabelle 7: Gesamtübersicht der Standortuntersuchungen

		Altefähr, Bergener Straße (6)	Scharpitz Süd (7)	Scharpitz Nord (8)	Rambin Breesener Straße (17)	Rambin, Rothenkirchen (18)	Rambin Hauptstraße (19)	Gustow Alle Bäderstraße (15)	Gustow Süd (16)	Samtens, Poseritzer Straße (11)	Samtens, nördl. Bergener Straße (12)	Garz, Alle Marktlände/Schleuse (14)
Planerische Standortbedingungen												
Raumordnung/Bauleitplanung	Zentrale Orte	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3
	Raumkategorie	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Siedlungsentwicklung (Innenlage, Ortsrandlage, Zersiedlung)**	2	1	0	2	1	3	2	2	3	3	3
	Bodenwertzahl	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	2
	Flächennutzungsplan	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2
	Bebauungsplan/ gemeindl. Planungsziele	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Restriktionen	Wasserschutzgebiet (FNP)	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3
	andere Schutzgebiete	3	3	2	1	2	2	3	3	3	3	3
	geschützte Landschaftsbestandteile/Biotope	2	3	2	3	3	3	2	2	3	3	3
	Hinweise Bodenbelastungen (FNP)	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3
	Sonstige (z.B. Wald, ÜG, DS, GSS) *	2	3	3	3	2	1	3	3	3	3	3
Städtebauliche Integration und Umfeld	Gebietszuschnitt	1	1	3	2	2	1	1	2	1	2	2
	Anbindung an Bestand (Ortslage/ Gewerbestandorte)	2	3	1	2	3	3	3	2	3	3	3
	Einfügung in die Umgebung (Nutzungskonflikte, Störpotenzial)	3	2	2	1	3	1	2	2	3	2	3
	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	1	2	1	2	3	2	2	2	3	2	2
Infrastrukturelle Standortbedingungen/Wirtschaftliche Umsetzbarkeit												
Verkehr	Anbindung übergeordnetes Straßennetz/B 96	3	3	3	3	3	2	1	1	3	3	1
	Erreichbarkeit/Logistik, Lage	3	3	3	2	2	2	1	1	2	2	1
	Erreichbarkeit/ Pkw, Bahn, Rad	3	3	3	3	3	3	1	1	3	3	1
	Erreichbarkeit/ Lkw, Landmaschinen	2	3	3	2	2	2	2	1	2	2	2
	Visibilität/ Wahrnehmbarkeit des Standortes	2	3	3	1	3	2	1	1	3	3	1
Erneuerbare Energien	Nähe zu erneuerbaren Energien (Wind/Solar/Biogas)	3	3	3	1	2	1	1	1	1	1	2
Etablierter Standort	Bereits etablierter Standort für landwirtschaftlich orientiertes Gewerbe	1	3	2	2	3	2	3	2	1	1	2
Wirtschaftliche Umsetzbarkeit	Flächengröße	1	1	3	1	1	1	1	1	1	2	2
	Flächenverfügbarkeit	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	kurzfristige Realisierungschancen	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Gesamtpunktzahl</b>		<b>52</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	48	53	49	45	44	57	<b>58</b>	53

\* ÜG = Überschwemmungsgebiet, DS = Denkmalschutz, GSS = Gewässerschutzstreifen

\*\* Anmerkungen: ausreichend große Innenentwicklungsflächen sind in den vertieft untersuchten Gemeinden nicht vorhanden. An allen untersuchten Standorten ist von einer Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen. Ortsrandlagen können für die angestrebte Entwicklung im Einzelfall geeigneter oder ungeeigneter sein, stellen jedoch aufgrund der angestrebten Flächengröße und Maßstäblichkeit in den kleinteilig strukturierten Gemeinden eine Herausforderung dar.

Hinweis: Erläuterungen zu den Einzelkriterien und zu Bewertungen und Gewichtungen sind dem Kapitel 3.1 zu entnehmen

## 4. Fazit

Gemäß Programmsatz 4.1 des LEP M-V 2016 sind als raumordnerische Ziele festgelegt, dass die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden sind und in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind möglich, wenn das Vorhaben nachweislich aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. Wie in den Abschnitten 2.2, 2.3 sowie 2.6 dargelegt, weist das angestrebte Projekt spezifische Standortanforderungen an die Infrastruktur auf.

Die Untersuchung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen hat eine Auswahl potenzieller Standorte aufgezeigt, die verschnitten mit den projekt- und unternehmensspezifischen Anforderungen zu einer Standortvorauswahl geführt haben. Im Ergebnis wurden elf Standorte vertieft untersucht.

Die vertiefende Standortuntersuchung hat gezeigt, dass das angestrebte Projekt nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen in den Gemeinden des Untersuchungsgebietes realisierbar ist. Weder in den aus Sicht der Raumordnung zu bevorzugenden Grundzentren Garz/Rügen und Samtens noch in den übrigen untersuchten Gemeinden stehen ohne weiteres ausreichend große, zusammenhängende Flächen in Innenlagen oder Ortsrandlagen zur Verfügung. Theoretisch denkbare Erweiterungen bestehender Standorte sind häufig durch bestehende Rahmenbedingungen begrenzt. Die Flächenverfügbarkeit ist unklar. Auch eine Entwicklung in Ortsrandlagen ist kritisch zu betrachten, da die bestehenden kleinteiligen und erhaltenswerten Ortsbilder durch eine großflächige landwirtschaftlich-gewerblichen Entwicklung mit großformatigen Baustrukturen beeinträchtigt werden können oder andere gemeindliche Entwicklungsziele entgegenstehen. Insofern wird auch die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ohne Anbindung an Ortslagen in Betracht gezogen.

Weiterhin hat die Untersuchung gezeigt, dass die Gemeinde Altefähr mit der Zugehörigkeit zum SUR Stralsund ein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Gemäß den Zielen der Raumordnung sollen die Stadt-Umland-Räume unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Die Standorte entlang der B 96 bieten aufgrund des hohen Ausbaustandards der B 96, der ebenfalls sehr gut ausgebauten L 296 mit dem straßenbegleitenden übergeordneten Radweg sowie der parallel verlaufende Bahnstrecke Sassnitz-Stralsund gegenüber den davon abgelegenen Standorten Garz/Rügen und Gustow erheblich bessere verkehrliche Standortbedingungen.

Die Standortuntersuchung zeigt, dass insbesondere die beiden Standorte Altefähr/Scharpitz und Samtens nördlich Bergener Straße in Betracht zu ziehen sind.

In Samtens hat sich entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum zumeist nicht-landwirtschaftlich-orientiertes Gewerbe (Kfz, Möbel, Wertstoffhof, Tierarzt, Versorgungsunternehmen, Transport, Freizeit) angesiedelt oder die gemeindlichen Planungsziele wurden zwischenzeitlich angepasst. Die verkehrlichen Standortbedingungen sind gegenüber dem Standort Scharpitz etwas schlechter zu beurteilen, da die Entfernung nach Stralsund größer ist. Auch die Anforderungen an die räumliche Nähe zu Windenergieanlagen ist hier nicht gegeben. Weiterhin ist die Verfügbarkeit von Flächen nicht bekannt und die wirtschaftliche Umsetzung fraglich, da

eine kurzfristige Realisierbarkeit nicht absehbar ist und höhere finanzielle Aufwendungen z. B. durch Grundstücksankäufe zu erwarten wären.

Der Standort Scharpitz ist für die Umsetzung des anfangs vorgestellten Projekts besonders gut geeignet. Zum einen ist dort die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Stralsund und die besonders gute Anbindung an das einwohnerstarke Oberzentrum mit seinen Funktionen und Angeboten in vielerlei Hinsicht vorteilhaft, zum anderen bietet die parallele Führung der B 96 und L 296 bei vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße die besten logistischen Standortbedingungen. Ortsdurchfahrten und andere Beschränkungen bzw. Hemmnisse werden an diesem Standort vermieden, sodass besonders gute verkehrliche Bedingungen auch für Lkw und Landmaschinen bei vergleichsweise geringem Störpotenzial vorhanden sind. Scharpitz gehört darüber hinaus zum Stadt-Umland-Raum Stralsund, der gemäß den Zielen der Raumordnung als wirtschaftlicher Kernraum weiterentwickelt werden soll und ist als Standort für landwirtschaftliches Gewerbe bereits etabliert.

Die Flächen nördlich der L 296 bieten dabei durch die noch geradlinigere, vorhandene Straßenanbindung sowie die besonders günstige Lage zum Windpark Altefähr Vorteile gegenüber dem bestehendem Gewerbestandort Scharpitz Süd. Die bereits bestehende Infrastruktur kann optimal genutzt werden. Auch bezüglich der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit ist der Standort deutlich besser zu beurteilen, als die Standorte Scharpitz Süd und Samtens, da die Flächen verfügbar sind, ein konkretes Investitionsinteresse besteht und bereits Beschlüsse zur planungsrechtlichen Umsetzung gefasst wurden, die eine kurzfristige Realisierbarkeit möglich erscheinen lassen.

Der Standort Scharpitz Nord bietet somit insgesamt für das geplante Projekt die besten Rahmenbedingungen und wird favorisiert. Aufgrund der dargestellten spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur sowie den Ergebnissen der Standortuntersuchung, die gezeigt hat, dass das angestrebte Vorhaben nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen im Untersuchungsraum realisiert werden kann, kann von der in Programmsatz 4.1.(5) LEP M-V 2016 vorgesehenen Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden.

## **5. Interkommunale Abstimmung**

Im Rahmen der gemäß den raumordnerischen Zielen erforderlichen interkommunalen Abstimmung der Planung im Stadt-Umland-Raum Stralsund wurden seitens der Projektträgerin sowie verwaltungsseitig bereits erste Gespräche mit einigen Gemeinden, der Hansestadt Stralsund sowie dem Landkreis Vorpommern-Rügen geführt, die auf positive Resonanz gestoßen sind. Auch das Amt-Westrügen wurde einbezogen.

Die interkommunale Abstimmung ist zum Abschluss der vorliegenden Untersuchung noch nicht abgeschlossen und soll im künftigen Planungsverlauf weitergeführt werden.