

Beteiligung als Nachbargemeinde gem. § 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd" der Gemeinde Trent

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 25.10.2021
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
10.11.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	Entscheidung

Sachverhalt

Die Gemeinde Wiek wurde mit Schreiben vom 5.10.2021 als Nachbargemeinde der Gemeinde Trent zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent Süd“ beteiligt.

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitplanungen von Nachbargemeinden aufeinander abzustimmen.

Anlage/n

1	Anschreiben
2	Planzeichnung
3	Trent-BP-4-Begr-vorentwurf - oTF
4	Formblatt Stellungnahme_ Trent

Amt West-Rügen

-Die Amtsvorsteherin-



Amt West-Rügen • Dorfplatz 2 • 18573 Samtens

Amt Nord-Rügen
Gemeinde Wiek
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Name des Amtes Fachbereich 1	Auskunft erteilt: Frau Falk
Durchwahl: 038306/159 - 14	Zimmer 1.13
E-Mail: y.falk@amt-westruegen.de	

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser AZ

Datum

05.10.2021

Frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd“ der Gemeinde Trent

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Trent hat am 25.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd“ beschlossen und den Vorentwurf gebilligt.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

1. Für einen Bereich südlich der Ortslage Trent betreffend die Flurstücke 26, 27, 28 und teilweise die Flurstücke 34 und 53/22 in der Gemarkung Trent der Flur 2 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd“ erfolgen. Die Plangebietsfläche beträgt ca. 1,4 ha.
2. Planungsziel ist im Gemeindegebiet die Ortslage Trent als Hauptort zu stärken und die derzeitige defizitäre örtliche Versorgungslage durch Ansiedlung eines Nahversorgers zu verbessern. Weiterhin werden Flächen für Wohnungsbau geschaffen.

Deshalb sende ich Ihnen in der Anlage den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd“ mit der Begründung mit der Bitte, hierzu gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zum **08.11.2021** eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Wir bitten Sie, in Ihrer Stellungnahme auch Hinweise über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren

Tel. Nr. 038306-1590 /Fax 038306-15938
Internet: www.amt-westruegen.de

Bankverbindung:
BLZ 120 300 00,
IBAN:
SWIFT BIC:

Deutsche Kreditbank
Kto.-Nr. 103929
DE32 1203 0000 0000 1039 29
BYLADEM1001

zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Ihre Stellungnahme sollte auch Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für die Veränderung der Bodennutzung nach § 2 Abs. 4 BauGB beinhalten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
Y. Falk
Sachbearbeiterin Bauleitplanung

Anlagen
Vorentwurf Planung und Begründung incl. der textlichen Festsetzungen

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Trent

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 4 „Mischgebiet Trent“

Vorentwurfsfassung

(§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**Bebauungsplan mit örtliche Bauvorschriften Nr. 4 "Mischgebiet südlich von Trent"
Gemeinde Trent**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1) Plangebiet	4
1.1.1) Lage des Plangebietes.....	4
1.1.2) Plangrundlage	4
1.2) Grundlagen der Planung	4
1.2.1) Anlass der Planung / Planungsziele	4
1.2.2) Verfahren / Gesetzesgrundlagen	5
1.3) Übergeordnete Planungen	5
1.3.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung	5
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan / Darstellung im Flächennutzungsplan	6
1.3.3) Aufhebung B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“	6
1.4) Bestandsaufnahme	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	7
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	11
2.3) Flächenbilanz.....	13
2.4) Erschließung.....	13
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	13
2.4.2) Ver- und Entsorgung	14
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	14
3.3) Umweltbericht.....	15

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet besteht aus einer brachliegenden Fläche südlich der Ortslage und nördlich der örtlichen Kleingartensiedlung. Es umfasst die Flurstücke 26, 27, 28 und teilweise die Flurstücke 34 sowie 53/22 der Flur 2, Gemarkung Trent mit einer Größe von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende und bebaute Ortslage ohne weitere planungsrechtliche Ausweisung,
- im Osten durch die Dorfstraße (Landesstraße L30) und östlich jenseits der Straße durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- in Süden durch den Wochenendplatz Bakenberg (B-Plan Nr.2 „Wochenendplatz Bakenberg“),
- im Westen durch die offene Landschaft, bzw. durch Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) mit Stand Mai 2021.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Anlass der Planung / Planungsziele

Mit der Planung soll im Gemeindegebiet die Ortslage Trent als Hauptort gestärkt und die derzeit defizitäre örtliche Versorgungslage verbessert werden. Zur Zeit ist die Gemeinde Trent bei der Grundversorgung auf die Angebote benachbarter Gemeinde angewiesen. Diese Lücke soll mit der Ansiedelung eines Nahversorgers ausgeglichen werden. Gleichzeitig besteht durch die Aufhebung des B-Planverfahrens B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“ weiterhin ein Wohnflächenbedarf in der Gemeinde (s. Pkt. 1.3.3). Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde die Situation zu verbessern, auch wenn die Kompensation für die wegfallenden 56 Wohneinheiten mit der vorliegenden Planung allein nicht möglich ist. Vielmehr fügt sich die Entwicklung kleinerer Bereiche in die Strategie der Gemeinde, über kleinere Einzelmaßnahmen wie bspw. die Entwicklung der „Kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trent“ (2017) eine befriedigende Wohnraumversorgung herzustellen.

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde mit der Planung folgende Ziele:

- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Zusammenhang mit dem Ausbau der Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers (Netto) mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche,
- Ergänzung der Wohnraumversorgung der Ortslage Trent im Zusammenhang mit einer Eigentumsbildung der Bevölkerung,
- Stärkung des örtlichen Gewerbes, durch Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- sparsamer Verbrauch durch Entwicklung von bereits teilerschlossenen Siedlungsgebieten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.2.2) Verfahren / Gesetzesgrundlagen

Die Planfläche schließt zwar eine Lücke zwischen zwei Siedlungsbereichen, liegt jedoch planungsrechtlich gesehen im Außenbereich. Somit scheidet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus. Ein Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (§13b BauGB) kommt ebenfalls nicht in Frage, da dies ausschließlich der Entwicklung von Wohnungsbau vorbehalten ist. Das Verfahren wird als zweistufiges Vollverfahren mit paralleler Flächenutzungsplanänderung durchgeführt.

Als Gesetzesgrundlagen dienen in der jeweils geänderten gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102).

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt Trent als ländliche Gemeinde im Tourismusentwicklungsraum sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Mit geringen Ausnahmen ist das Gemeindegebiet überlagernd als Vorbehaltsraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt, wobei maßstabsbedingt die Abgrenzung zum Siedlungsgebiet in der Karte nicht erkennbar ist. Im vorliegenden Fall ist gemäß Begründung zum RREP VP Grundlage der Darstellung das gemeldete Europäische Vogelschutzgebiet, so dass das Plangebiet vollständig als außerhalb des Vorbehaltsraums liegend angesehen werden muss.

Ebenfalls ist der Bereich überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dargestellt. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes (BHW) liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Als BHW wird im Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz MV für den Schaproder Bodden (Ummanz) 2,45m HN angegeben. Angesichts einer Höhenlage des Plangebiets von teilweise unter 1,0 m bis über 3,6 m HN liegen große Teile der Ortslage im hochwassergefährdeten Bereich. Für die tiefliegenden Bereiche ist im Neubaufall Objektschutz zu gewährleisten (Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf Höhe BHW).

Die das Gemeindegebiet durchlaufende L 30 ist als Bestandteil des überregionalen Straßennetzes berücksichtigt.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden (3.1.3(6)). Der Schwerpunkt



Abbildung 1: RREP VP, Ausschnitt Karte, die Lage Trents ist rot gekennzeichnet

der Tourismusentwicklung liegt jedoch am Rassower Strom im Ortsteil Vaschvitz und ist für die vorliegende Planung von nachrangiger Bedeutung.

Die Wohnbauflächenentwicklung in Trent als ländlichem Ort hat sich nach 4.1(3) am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen. Allgemein soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Durch den Verzicht auf eine Neuerschließung des Baugebiets „Wohngebiet Trent-Ost“, für das seit dem Jahr 2002 der Bebauungsplan Nr. 1 besteht, wird eine Entwicklung gemäß der o.g. Programmsätze sichergestellt.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan / Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trent stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nördlich grenzt die als gemischte Baufläche ausgewiesene Ortslage, südlich eine Wochenendhausgebietsfläche an. Östlich wird das Plangebiet begrenzt durch die L30 und westlich durch eine Landwirtschaftsflächenausweisung. Zusätzlich wird im FNP eine oberirdische Strom-Trasse dargestellt, die das Plangebiet in Nord-Südrichtung quert.

Die Lage des Ortdurchfahrtssteins wird an der L30 an der südlichen Grenze der gemischten Baufläche ausgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht mit der flächigen Ausweisung als Mischgebiet nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Plangebiet in Türkis, Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.3) Aufhebung B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“

Die Planung wird parallel zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“ durchgeführt.

Mit dem vom eigentlichen Ort abgesetzten Baugebiet mit 56 Bauplätzen wollte die Gemeinde die für den Eigenbedarf benötigten Wohnbauflächen erschließen. Dabei war die Planung maßgeblich durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage durch die Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Trent motiviert. Große Bereiche des Ortes liegen in der Trinkwasserschutzzone II, wodurch eine kleinteilige Arrondierung und Nachverdichtung im Bestand bislang verhindert wurde.

Das Baugebiet Trent-Ost konnte jedoch in den gut 15 Jahren seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nicht erschlossen werden. Es ist zu erkennen, dass die hohen Kosten für die Erschließung eines komplett neuen Baugebiets angesichts des in jährlicher Betrachtung nur geringen Bauvolumens in der Gemeinde (ohne touristische Nutzungen) nicht wirtschaftlich zu vertreten sind. Auch für die Gemeinde (sowie die öffentlichen Versorgungsträger) würde der Unterhalt der zusätzlichen Infrastruktur zusätzliche Kosten verursachen. Der ursprünglich im Baugebiet geplante Neubau eines Kindergartens wurde inzwischen an anderer Stelle der Ortslage realisiert.

Sowohl aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist daher einer kleinteiligen Wohnbauergänzung entlang der bestehenden Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur der Vorzug zu geben.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst brach liegende Flächen südlich der Ortslage Trent und schließt unmittelbar an den baulichen Bestand an. Im Süden grenzt der Wochenendplatz *Bakenberg* an das Plangebiet. Weder bauliche Nutzungen noch landwirtschaftliche Nutzungen finden im Plangebiet statt.

Mit der Lage im Anschluss an die Ortslage, besteht kein Baurecht nach § 30(1) BauGB. Das Wochenendhausgebiet gilt nicht als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB und wäre hier auf Grund der Entfernung von über 150m auch nicht geeignet, gemeinsam mit der Ortslage eine Baulücke zu bilden.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Internationale und nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise direkt angrenzen zum Schutzgebiet Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund.

Mit derselben Abgrenzung grenzt das LSG L143 West-Rügen (Gesamtfläche: 11727ha) an den Planbereich.

Dabei überlagert das Plangebiet in geringem Umfang die Schutzgebiete.

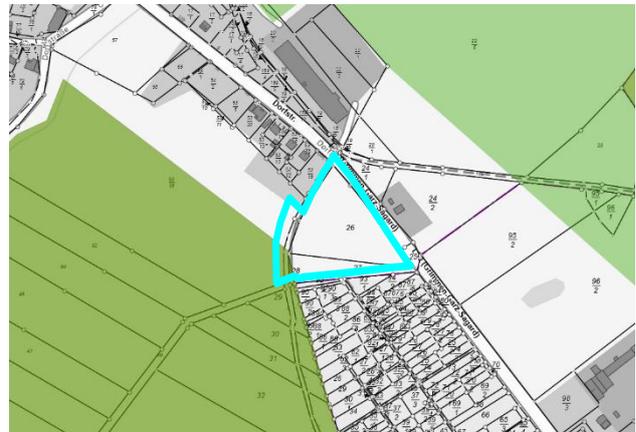


Abbildung 3: LSG (hellgrün), EU-Vogelschutzgebiet (dunkelgrün / braun überlagert) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Feldblockkataster

Im Landesentwicklungsprogramm ist als Ziel formuliert, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. (Pkt. 4.5.2 LEP MV 2016). Das Plangebiet ist im Feldblockkataster erfasst. Das Plangebiet umfasst zwei Feldblöcke mit folgenden Wertigkeiten:

ID= DEMVAL73000jtqpc
mit einer Ackerzahl von 59 im nördlichen Bereich. Die Fläche grenzt im Osten an die Landesstraße, im Norden an den bestehenden Siedlungsbereich und ist im Süden und Westen umgeben von der Ackerfläche:

ID= DEMVAL73000jtqoH
mit einer Ackerzahl von 48. Dieser Acker bildet den im südlichen, westlichen und teilweise östlichen Bereich des Plangebiets.



Abbildung 5: Feldblockkataster mit Darstellung der Ackerflächenzahlen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Alternative Standortsuche

Kriterien für die Standortsuche ist neben der Verfügbarkeit der Fläche eine Mindestgröße allein für den Nahversorger von ca.6.000qm für die Bebauung als Nahversorger mit den notwendigen Stellplätzen sowie eine Erreichbarkeit aus dem Ort heraus. Dabei bleiben Wohnbauflächen unberücksichtigt, die im vorliegenden Planungsumgriff eine ähnliche Flächengröße in Anspruch nehmen. Schließlich sollte das Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erschlossen sein und im Anschluss an die bestehende Ortslage von Trent als Hauptort liegen. Somit

fokussiert sich die Alternativensuche auf die Ortslage Trent, und zwar insbesondere auf Flächen entlang der Dorfstraße.

Als alternative Standorte bieten sich an:

- Das Flurstück 57, Flur 2 Gemarkung Trent mit einer Gesamtgröße von ca. 8.900qm. Das Grundstück liegt westlich der Dorfstraße (L30). Baurecht auf der Basis eines Bebauungsplans (§30 BauGB) besteht nicht. Wegen der Abstände der Nachbarbebauungen von über 120m besteht auch auf der Basis von §34 BauGB (Baulücke) keine Bebauungsmöglichkeit. Die Wertigkeit der Ackerzahl liegt bei 47. Das Grundstück wird gequert durch ein gewidmetes Fließgewässer (Widmung des WBV), so dass die für die Zielnutzung zur Verfügung stehende Fläche sich unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Grabenabstandes von 5m auf ca. 5.250qm reduziert und somit für die Planung zu gering ist.



Abbildung 6: Flurstück 57 (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

- Die Flurstücke 113/10 und 113/13, Flur 2 Gemarkung Trent mit einem nicht bebauten Flächenanteil von ca.16.450qm entlang der Dorfstraße (L302). Die Wertigkeit der Ackerzahl liegt bei 56, 57 sowie 47. Der Bereich mit der Wertigkeit unter 50 hat einen Flächenanteil von ca. 4.700qm. Das Grundstück liegt südlich der Dorfstraße am nord-westlichen Ortsausgang. Baurecht auf der Basis eines Bebauungsplans (§30 BauGB) besteht nicht. Wegen der örtlichen Randlage besteht auch keine Baulücke (§34 BauGB). Ein Siedlungsbereich, wie das Wochenendhausgebiet (mit B-Plan), wie beim Planbereich am südlichen Ortseingang, folgt entlang der L302 erst wieder nach ca. 1,7km. Die Zufahrt müsste durch einen geschützten Alleenbestand geführt werden.



Abbildung 7: Flurstück 113/10 und 113/13 (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

- Die Flurstücke 133 und 137 liegen am nördlichen Ortsausgang. Als alternative Standorte bezüglich einer geringeren Ackerzahl kommen die Flächen nicht in Betracht, da diese allesamt über 50 liegen.



Abbildung 8: Flurstück 133 und 137 (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Biotope

Im Plangebiet werden durch das Landesportal keine Biotope gelistet. Biotope befinden sich jedoch im Umfeld der Planung.

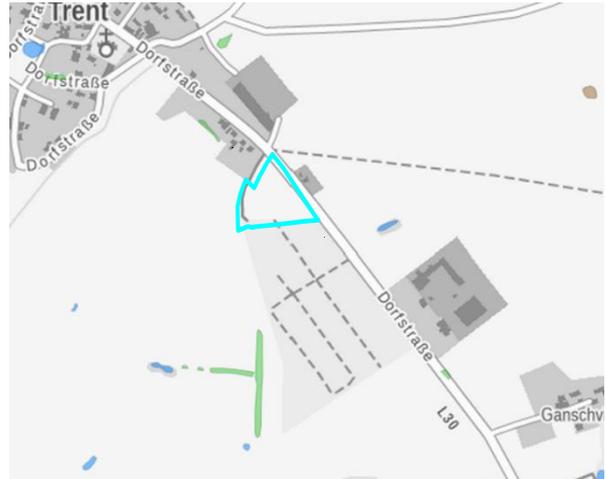


Abbildung 9: Lage der erfassten Biotope zum Plangebiet (Quelle: www.umweltkarten.mv-reaieruna.de)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf, 2021

Mit dem Vorhaben soll die Ortslage nach Süden bis zum *Wochenendplatz Bakenberg* erweitert und Flächen für den Wohnungsbau sowie für die örtliche Nahversorgung entwickelt werden.

Die Planung sieht gegenüber der westlich gelegenen offenen Landschaft sowie gegenüber dem Wochenendplatz eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vor. Die Grundstücksgößen liegen zwischen ca. 800qm und ca. 1250qm, wobei die Parzellierung nicht Bestandteil des Festsetzungskataloges ist, sondern sich aus den im ländlichen Raum nachgefragten Grundstücken ergibt. Zur Erschließung der Einzelgrundstücke dient zunächst ein historischer ländlicher Weg, von dem aus die Erschließung der südlichen Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt werden soll.

Der Entwurf sieht vor, dass der Nahversorger im Süden und Westen durch Neubebauung umrahmt wird. Die bestehende Bebauung im Norden und auch der Wochenendplatz im Süden verstärken die

Einbindung des Plangebiets in den bestehenden Siedlungsbereich.

Die Gemeinde plant mit Ansiedlung eines Nahversorgers (Netto-Markt) mit bis zu max.800 qm Verkaufsfläche das vorhandene Defizit auszugleichen. Für den Markt werden rund 60 Kundenparkplätze zur Verfügung stehen.

Wegen der notwendigen optischen Präsenz ist der Nahversorger mit der Stellplatzanlage zur Dorfstraße hin orientiert. Die Anlieferzone des Marktes liegt zur Vermeidung längerer Fahrten durch das Plangebiet unmittelbar hinter der Abzweigung von der Dorfstraße.

Eine Einhausung soll den Lärm im Falle der Anlieferung wirksam abschirmen. Angesichts der Mischgebietsausweisung der angrenzenden Flächen sind im Zeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Anlieferung von z.B. Backwaren für den möglichen Backshop erfolgt separat in der Regel mit einem Transporter oder kleinerem Lkw vor dem Ladeneingang.

Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden wird sich in der Zeit zwischen 07.00 bis 21.00 Uhr bewegen und damit immissionsrechtlich auf den Zeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) beschränken. Selbst bei einer zukünftigen Nutzung der Kundenstellplätze im Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) wäre nach der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2007, [4]) ein Abstand von 19 m zwischen Rand des Parkplatzes sowie dem nächstgelegenen Immissionsort erforderlich, was durch eine entsprechende Zonierung gewährleistet werden könnte.

Allgemein stellt der Markt nach § 4 BImSchG eine nicht genehmigungspflichtige Anlage dar. Nach § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (z.B. Einsatz lärmarmen Einkaufswagen) und
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Für den Einkaufsmarkt werden rund 60 Stellplätze eingeplant.

Eine räumliche Bedeutung kommt den Darstellungen der Randeingrünung zu. Einerseits unterstreichen sie einen „grünen“ Charakter der Siedlung und führen die bestehende Eingrünung der Ortslage fort, andererseits dienen sie innerhalb des Plangebiets auch der optischen Abgrenzung gegenüber der Rückseite des Nahversorgers gegenüber den Flächen für die Wohnnutzung.

2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt nebeneinander.

Nach der Vorstellung der BauNVO sollen zwei von ihrem Nutzungscharakter her sehr unterschiedliche Nutzungsarten (das Wohnen, besonders abends, in der Nacht und am Wochenende vorrangig durch Wohnruhe charakterisiert - Gewerbebetriebe durch „Betrieb“, d. h. Tätigkeit unter Inkaufnahme von Emissionen charakterisiert) in einem Gebiet miteinander vereinbar sein. Das bedingt Gleichrangigkeit beider Nutzungsarten als Voraussetzung der Gleichberechtigung. Beide Hauptnutzungsarten stehen in keinem Rangverhältnis zueinander. Es ist vorgesehen, dass im Mischgebiet gewissermaßen als Wesensart Wohnnutzungen, im weitesten Sinne, und „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe sich „nebeneinander“ ansiedeln können.

Dabei geht der Gesetzgeber davon aus, dass das Wohnen und die gewerbliche Nutzung nicht nur qualitativ gleichwertig nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar im Gebiet vorhanden sein müssen.

Im Pangebiet sollen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander entwickelt werden können. Auf Grund der bestehenden Besitzverhältnisse und Vorabstimmungen, zeichnet sich auch eine entsprechende Lösung ab.

Mit dem Vorhaben unterstützt die Gemeinde zusätzlich die Nutzungsmischung. Als Nutzungen werden neben der Wohnraumversorgung ein Grund- bzw. Nahversorgungsmarkt angestrebt. Letzterer könnte mit einem Backshop ergänzt werden. Gemeinhin gelten als Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung solche mit einem Sortimentsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften.

Das Kernsortiment bestimmt dabei in der Regel die Art eines Einzelhandelsbetriebes, Nebensortimente, z.B. Saison- und Aktionsware, sind nicht gesondert zu regeln, da sie nur untergeordnete Bedeutung haben. Ein Kernsortiment kann daher regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment *„insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments den Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“* (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96 NE).

Das Randsortiment von üblichen Lebensmittelmärkten der Nahversorgung besteht in der Regel aus typischen Aktions- und Werbeartikeln sowie saisonal pyrotechnischen Artikeln (d.h. Feuerwerkskörper zu Neujahr).

Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Nach einem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, sobald sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Dies bedürfte einer Sondergebietsausweisung. Mit der Mischgebietsausweisung ist jedoch geregelt, dass sich im Plangebiet kein großflächiger Einzelhandel ansiedeln kann. Mit einer Verkaufsflächenausweisung über 800qm wäre die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Angesichts der vergleichsweise geringen Verkaufsgröße eines Nahversorgungsmarktes entspricht der Betrieb einem „klassischen“ Nahversorgungsmarkt, so dass städtebaulich nicht von den Wirkungen der Großflächigkeit im Sinne § 11 (3) BauNVO auszugehen ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ festgesetzt; hinsichtlich der Gesamtversiegelung gelten die Regelungen in § 19 (4) BauNVO.

Mit einer GRZ von 0,6 im Bereich des anzusiedelnden Nahversorgers orientiert sich die Planung an den Obergrenzen nach § 17 BauNVO für ein Mischgebiet; es gilt die Kappungsgrenze von 80% für dessen Gesamtversiegelung. Die zulässige hohe Gesamtversiegelung von für das MI1 ist angesichts der erforderlichen Nebenflächen (Stellplätze mit Fahrgassen, Anlieferzone) nutzungsbedingt erforderlich. Die Lage und Größe der Hochbauten wird einschränkend durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Die übrigen Flächen sind mit einer wesentlich geringeren GRZ versehen, sodass sich indirekt eine mit dem städtebaulichen Entwurf vorgezeichnete Gliederung ergeben sollte.

Baugrenzen, Bauweise

Im Zusammenhang mit der Mischgebietsausweisung können grundsätzlich die genannten Hauptnutzungen im Plangebiet umgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die randlichen Grundstücke auf Grund des geometrischen Zuschnitts und der geringen Grundstückstiefe dem Wohnen vorbehalten sind. Die Baufenster sind in den beiden randlichen (Süden und Westen) Baugebietsausweisungen als zusammenhängende Flächen dargestellt, sodass individuelle Grundstücksgrößen im Zusammenhang mit der Umsetzung herausgemessen werden können. Die Ausweisung abweichender Bauweisen dient ebenfalls der Baugebietsgliederung, da über die zulässigen

Gebäudelängen entsprechende Gebäudegrößen und damit verbunden -nutzungen verbunden sind.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die grundstückswise Bepflanzung mit Wild- und Kulturobstarten und Sorten einschließlich der anschließenden Pflege. Mit dem Verzicht auf konkrete Standorte soll gewährleistet werden, dass die Nutzer sich nicht bevormundet fühlen und ihren Garten selbst gestalten, was in der Regel zu größerer Akzeptanz und somit einer tatsächlichen Durchgrünung führt.

Eine Hecke soll einerseits das Hinauswachsen der Privatgärten in die Landschaft unterbinden. Gleichzeitig dient sie auch der Einbindung des Siedlungsbereichs in die Landschaft und unterbindet in einem gewissen Maße auch der die Scheuchwirkung gegenüber eventuell angrenzend Habitatflächen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Trent verfügt über eine Gestaltungssatzung. Die Festlegungen für das Quartier 2 entlang der L30 dieser Satzung finden Anwendung auf den Bereich des Mischgebiets MI2. Damit strebt die Gemeinde bezüglich der kleinteiligeren Bebauungen ein einheitliches Erscheinungsbild an.

Zusätzlich ist die Fläche des MI1 gegenüber angrenzenden Flächen durch eine mindestens 1,5m hohe Hecke einzufrieden. Dies gilt nicht für Bereiche mit Zufahrten und Bereiche. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung werden ca. 12.847 qm Bauland ausgewiesen, für das eine Grundfläche von ca. 4.729 qm zugelassen wird. Die zulässige Gesamtversiegelung entspricht im Bereich des MI1 der Kappungsgrenze nach § 19 (4) BauNVO mit einer GRZ von 0,8.

Insgesamt liegt die zulässige Gesamtversiegelung mit bis zu 7.448 qm damit nur moderat über dem bisher zulässigen Maß von 4.170 qm.

	Flächen- größe	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Mischgebiet MI1	6.226 qm	3.736 qm	4.980 qm
MI2	6.621 qm	993 qm	1.490 qm
Verkehrsfläche			
Bes. Zweckbest. Verkehrsber. Bereich	963 qm		963 qm
Bes. Zweckbest. Radfahrer-/Fußgänger	15 qm		15 qm
Gesamt	13.828 qm	4.729 qm	7.448 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über das bestehende Gemeindestraßennetz bzw. das überörtliche Straßennetz (L 30) erschlossen.

Die Zufahrt ist vorgesehen an einer vorhandenen Abzweigung für die Landwirtschaft zwischen bestehender Bebauung und Plangebiet. Der Ortsdurchfahrtsstein (OD-Stein) liegt z.Z. noch nördlich dieser Stelle, kann aber entsprechend erfolgter Vorabstimmung weiter südlich verlegt werden, so dass der Zufahrtsbereich in einem innerörtlich mit 50km/h-geregelten Geschwindigkeitsbereich liegt.

Mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist davon auszugehen, dass überwiegend das örtliche Angebot ergänzt wird. Eine Zunahme der Verkehre ist auf Grund des zu erwartenden Kundenkreises nicht zu erwarten. Der geplante Netto-Markt dient in erster Linie der Versorgung der in der Gemeinde Trent sowie der im Umfeld bereits lebenden Bevölkerung und entspricht damit

einem standortadäquaten Vertriebskonzept, welches zusätzlich bisher nicht mobile Bevölkerungsgruppen ansprechen wird. Die Ortslage liegt nördlich des Plangebiets.

Nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007, [4]) wurde für die Untergruppe kleiner Verbrauchermarkt bei insgesamt großen Unterschieden in der Stichprobe eine durchschnittliche stündliche Bewegungshäufigkeit von 0,79 KFZ/10 qm Nettoverkaufsfläche ermittelt, was für die Planung eine stündliche Bewegungshäufigkeit für den Nahversorger von ca. 63 Kfz/h ergibt.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Trinkwasser soll vor Ort versickert werden.

Löschwasserversorgung

Angesichts der Ortsnähe ist von einer Löschwassergrundsicherung auszugehen. Die darüber hinaus erforderliche Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls vorzuhalten.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die e.dis AG leistungsmäßig sichergestellt.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Da der Markt auf das „klassische“ nahversorgungsrelevante Sortiment ausgerichtet bleibt, ist die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO nicht zu erkennen (vgl. differenziert Abschnitt 3.2).
- Der Planbereich umfasst erschlossene und innerhalb der Ortslage gelegene, nördlich und südlich an Siedlungsbereichen angrenzende Flächen. Die Planung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Bebauung bereits erschlossener Flächen

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen, Wert der Wohngrundstücke) ist sicherzustellen. Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten. Für die unmittelbar nördlich angrenzende Bestandsbebauung; der Bereich ist planungsrechtlich im FNP als Mischgebiet ausgewiesen. Damit sind als Grenz- bzw. Orientierungswert für Gewerbelärm nach DIN 18005 bzw. TA-Lärm einzuhalten: 60 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts.

3.3) Umweltbericht

Entsprechend § 4 Beteiligung der Behörden (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern.

Entsprechend wird die Planung ergänzt.

Trent, Juli 2021

Absender:
Amt Nord-Rügen
Gemeinde Wiek
E.-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Amt West-Rügen
Gemeinde Trent
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Stellungnahme der Gemeinde Wiek zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4“Einzelhandel und Wohnbebauung Trent Süd“ der Gemeinde Trent (Bitte Zutreffendes ankreuzen)

- Zur vorgelegten Planung geben wir unser Einvernehmen
- Zur vorgelegten Planung haben wir folgende Anregungen vorzubringen:
 - 1. _____
 - 2. _____
 - 3. _____
- Die vorgelegte Planung wird abgelehnt (Bei Ablehnung bitte eine Begründung beifügen)

Datum

Unterschrift/Stempel