

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
I.1.1 Art der baulichen Nutzung
Es wird festgesetzt ein Sondergebiet SO Nahversorger Trent als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO). Das SO Nahversorger Trent dient der Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.
Im Sondergebiet SO Nahversorger Trent sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Kleintägliche Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m²,
- Verkaufsstellen für ergänzende Sortimente, Lebensmittel (z.B. Bäckereien mit Cafe) und Dienstleistungen mit einer Verkaufsfläche von max. 64 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften.
Außerdem sind zulässig die zum Betrieb des Nahversorgers notwendige Nebenanlagen und Zufahrten wie z.B. Stellplätze, Lager, Parkflächen für Einkaufswagen.
I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
I.1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung zu entnehmen.
Abweichend von den Angaben in der Planzeichnung darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit technischen Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen o.ä.) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
I.1.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherung gegenüber einer Überflutung zu treffen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Deckenhöheanlage unterhalb Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes Küstenschutz M-V von 3,10 m (NHN) sind unzulässig, s.a. Nachweise im I.1.2.2.2.
I.1.2.3 Bemessungshochwasser / Objektschutz: „Bei Geländehöhen unter BHW ist Objektschutz zu gewährleisten (u.a. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, OK Fertigfußboden für Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb BHW oder technische Lösungen gegen das Eindringen von Hochwasser, Verzicht auf Unterkellerung oder eine entsprechende Ausbildung desselben als sog. Weiße Wanne, Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe).“

I.2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
I.2.1 nicht überbaubare Fläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die für die Nutzung des Sondergebiets erforderlichen Nebenanlagen wie notwendige Stellplätze, Werbeplyone oder überdachten Parkflächen für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Entsprechend § 31 Abs. 3 StrVG-MV können Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen werden. Die Errichtung von Werbepylonen ist zulässig, für sie sind gesondert Baugenehmigungen zu beantragen.
I.2.2 Abweichende Bauweisen
Es gelten folgende abweichende Bauweisen:
a) Die Gebäudehöhen sind in der Bauweise. Abweichend sind Gebäudelängen von bis maximal 66,0 m Länge zulässig.

II. Grünordnungsmaßnahmen
a) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
A1 Innerhalb des Sondergebiets und als Abgrenzung zur offenen Landschaft sind an den gekennzeichneten Stellen Hecken mit einer Breite von mindestens 1,5m und einer Höhe von 1,5m zu pflanzen (s.a. Vermeidungsmaßnahme V5). Die Hecken sind gegen Verbleib zu schützen.
A2 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Zufahrten und die für den Betrieb des Nahversorgers notwendigen Parkplätze (Kunden-, Mitarbeiter, Anlieferstellplätze etc.) (s.a. § 8 LBauO MV).

III.1. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG)
III.1.1 Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V 1
Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumaßnahmen betreut und die potenziell möglichen Quartierbedürfnisse fachgerecht kontrolliert, um eventuell vorhandene Tiere aufzufindig zu machen und gefahrfrei bergen zu können. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.
Vermeidungsmaßnahme V 2
Beschränkung der Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplätzen im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen.
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
- Einsatz von Intervallschaltungen.
Vermeidungsmaßnahme V 3
Die Baufeldfreimachung und die Baurarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 01. Februar und dem 30. November März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden können. Bei Vorkommen von Nestern ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.
Vermeidungsmaßnahme V 4
Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022).
Vermeidungsmaßnahme V 5
Mittelfristige Pflanzung einer weitgehend blickdichten Heckenstruktur zwischen Geltungsbereich und Offenlandfläche, die zu 50 % aus Dornensträuchern bestehen soll. Die Hecken sind gegen Verbleib zu schützen.
Vermeidungsmaßnahme V 6
Im Rahmen einer ökologische Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Die Amphibien sind einzusammeln und in ungefährde Bereiche umzusiedeln.

III.1.2 CEF-Maßnahmen
CEF - Maßnahme E 1
Installation von 2 Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzen nach folgenden Kriterien:
- 1 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschüpfen 12 mm (nistkasten-hassel-feld.de o.ä.)
- 1 Stk. Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm (nistkasten-hassel-feld.de o.ä.)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus),
- südliche bis südwestliche Exposition
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch
a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umrtriebszeit und
b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickwachstum)
- Umsetzung der Maßnahme vor Beginn der Fällarbeiten
CEF-Maßnahme E 2
Ausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbrütenden Arten Blaumeise und Kohlmeise durch Installation von mindestens 2 Höhlenbrüterkästen aus Holzbeton in Gehölzbeständen im Umfeld des Plangebiets. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist die Ausbringung der Kästen bereits vor Beginn der Fällarbeiten zu realisieren.

III.1.2 CEF-Maßnahmen
CEF - Maßnahme E 1
Installation von 2 Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzen nach folgenden Kriterien:
- 1 Stk. Fledermaushöhle mit zwei Einschüpfen 12 mm (nistkasten-hassel-feld.de o.ä.)
- 1 Stk. Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14 mm (nistkasten-hassel-feld.de o.ä.)
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 4 m (Schutz vor Vandalismus),
- südliche bis südwestliche Exposition
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch
a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umrtriebszeit und
b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickwachstum)
- Umsetzung der Maßnahme mindestens acht Wochen vor Beginn der Fällarbeiten bzw. spätestens im Juli vor Beginn der Fällarbeiten
CEF-Maßnahme E 2
Ausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbrütenden Arten Blaumeise und Kohlmeise durch Installation von mindestens 2 Höhlenbrüterkästen aus Holzbeton in Gehölzbeständen im Umfeld des Plangebiets. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist die Ausbringung der Kästen mindestens vier Wochen vor Beginn der Fällarbeiten zu realisieren.

IV.1.1 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bauschalldämm-Maße
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (Rw,ges) aufweisen, das nachfolgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
Rw, ges = La KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit KRaumart = 30 dB für Unterrichtsräume und Aufenthaltsräume = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu berücksichtigen. Von diesen Werten abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
Gewerbliche Geräuschmissionen (Nahversorger)
Im Zusammenhang mit der Errichtung des Rückkühlers (Verflüssigers) für den Betrieb des Nahversorgers ist ergänzend eine geschlossene Wandkonstruktion mit 2,0 m Höhe entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze des Marktes zu errichten. Der Aufbau der Wand ist massiv in Mauerwerk, Beton oder Holz und ohne Öffnungen bzw. Durchlässe auszuführen. Die Anforderungen werden z. B. durch eine Holzwand mit 25 mm Dicke aufgebaut aus Planken mit Nut und Feder, erfüllt. Alternativ kann eine andere Form des Schallschutzes gewählt werden, wenn der entsprechende Nachweis mit dem Bauantrag geführt wird.

Schallquelle	Planung	Empfehlungen zum Lärmschutz
Rückkühler (Verflüssiger) (PQ 02)	Schallleistungspegel (Annahme) LWA = 76 dB(A)	Schallleistungspegel (Annahme) LWA ≤ 73 dB(A) (Flüstermodus)

V. Städtebaulicher Vertrag
In einem Durchführungsvertrag ist u.a. die Löschwasserversorgung des Geltungsbereichs zu regeln, da die Gemeinde ein ausreichendes Löschwasserangebot nicht herstellen kann. Es ist mit dem Bauantrag ein objektbezogenes ausreichendes Löschwasserangebot im Plangebiet (z.B. ein gegen Hochwasser gesicherter Löschwasserstank) nachzuweisen.
V. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
V.1 Gestaltung
Für den Bereich des SO Nahversorger Trent werden örtliche Bauvorschriften erlassen.
§ 1 Dächer
1.1. Dachform
Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° sind zulässig.
1.2. Deckung
Als Dacheindeckung sind zusätzlich zulässig: Bitumen oder Foliendach.
1.3. Antennen etc.
Im Sondergebiet SO Nahversorger Trent sind auf Dächern zulässig: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie. Mit diesen können die maximal zulässige Gebäudehöhen um max. 1,0m überschritten werden.
§ 2 Hecken
Zusätzlich ist die Fläche Sondergebiet SO Nahversorger Trent gegenüber angrenzenden Flächen an den ausgezeichneten Stellen durch eine mindestens 1,5m hohe Hecke einzufrieden. Dies gilt nicht für Bereiche mit Zufahrten.

VI NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (VII.1-6) UND HINWEISE (VII.7-11)
VI.1 Bodenschutz
Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
VI.2 Artenschutz
Vor dem Hintergrund des Bundesnaturschutzgesetzes liegt die zuständige Untere Naturschutzbehörde Wert darauf, dass für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich sind, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes qualifiziertes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Beseitzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.
VI.3 Baumschutz
Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Trent sind einzuhalten.
VI.4 Emissionen
Ein Einhalten der Lärmrichtlinien ist gutachterlich mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die sich aus dem Nachweis ergebenden Änderungen sind zu berücksichtigen.

VI.5 Bemessungshochwasser / Objektschutz:
Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2022 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt für den betroffenen Bereich 3,10 m NHN. Der örtlich zu erwartende Wellenaufwurf ist dem hinzuzufügen.
Bei Geländehöhen unter BHW ist Objektschutz zu gewährleisten (z.B. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, OK Fertigfußboden für Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb BHW oder technische Lösungen gegen das Eindringen von Hochwasser, Verzicht auf Unterkellerung oder eine entsprechende Ausbildung desselben als sog. Weiße Wanne, Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe).
VI.6 Löschwassergefahr
Der Plangebiet ist als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB).
VI.7 Löschwasser
Eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Vegetationsbreite und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke werden. Das Löschwasser kann nicht aus dem vorhandenen Hydrantensystem entnommen werden. Es ist mit dem Bauantrag ein objektbezogenes ausreichendes Löschwasserangebot im Plangebiet (z.B. ein gegen Hochwasser gesicherter Löschwasserstank) nachzuweisen.
VI.8 Betriebs- und Öffnungszeiten
Die berechneten Immissionswerte sind erfahrungsgemäß Höchstwerte, weil sich die Ausgangsdaten (insbesondere die pegelbestimmenden Daten der Be- und Entladung und der Kundenbewegungen auf dem Parkplatz) im Rechenmodell auf den höchst möglichen Pegeln orientieren. Für die im Rechenmodell zu Grunde gelegten Zeiträume
- Betriebszeit werktags 05:30-22:00 Uhr,
- Öffnungszeit werktags 06:00-22:00 Uhr,
- Nutzungszeit Parkplatz (asphaltierte Fahrgassen) 06:00-22:00 Uhr,
- Öffnungszeit Café sonntags 07:00-18:00 Uhr,
- Anlieferung 4x Lkw > 7,5 t/ 5x Lkw < 7,5 t/ Kleintransporter 06:00-22:00 Uhr,
sind in den Tabellen A02 und A03 aufgeführten Emissionsdaten sowie den empfohlenen Maßnahmen zum Lärmschutz werden durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete unterschritten.
VI.9 Niederschlagswasserbeseitigung
Ausgehend von einer natürlichen Grundwasserspiegelschwankung von +1,0 m bestehen hinsichtlich der Bedingung OK HGW - UK VBW derzeit keine Einschränkungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es zur Ausbildung speicher- / sicherrandbegrenzender Stauch- / Schichtenwasserbildungen kommen kann. Für jeden Standort ist daher separat geprüft werden, ob bei einer Kombination von Speicherung und Versickerung eine zeitlich verzögerte Versickerung von Niederschlägen erfolgen kann. Die Prüfung der Niederschlagsversickerung bzw. die Dimensionierung entsprechenden Anlagen am Standort kann nur durch standortspezifische Nachweise vorgenommen werden. Dabei sind die Größe der zu entwässernden Flächen und die Möglichkeiten der Platzierung von Versickerungsanlagen mit ggf. notwendigem Ablauf in eine Regenwasser- / Schmutzwasserkanalisation zu beachten. Sollte in Erwägung gezogen werden, dass das Regenwasser, welches nicht versickert werden kann, in den ca. 340 m nordwestlich gelegenen Graben L 24 erfolgen soll, so bedarf es hierzu gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.
VI.10 Bodendenkmäler
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
VI.11 Fällung von Alleebäumen
Für die Fällung eines Alleebaumes ist bei der UNB rechtzeitig ein separater Antrag auf Ausnahme vom Alleeschutz nach § 19 NatSchAG MV zu stellen. In diesem Zusammenhang ist eine Einverständniserklärung des Eigentümers o. g. Grundstücks vorzulegen mit einer Erklärung zur Übernahme der Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen. Darüber hinaus wird empfohlen, das Einverständnis (bzgl. Fällung und Beeinträchtigung) des Straßenbauamtes Stralsund als Eigentümer der Alleebäume einzuholen.

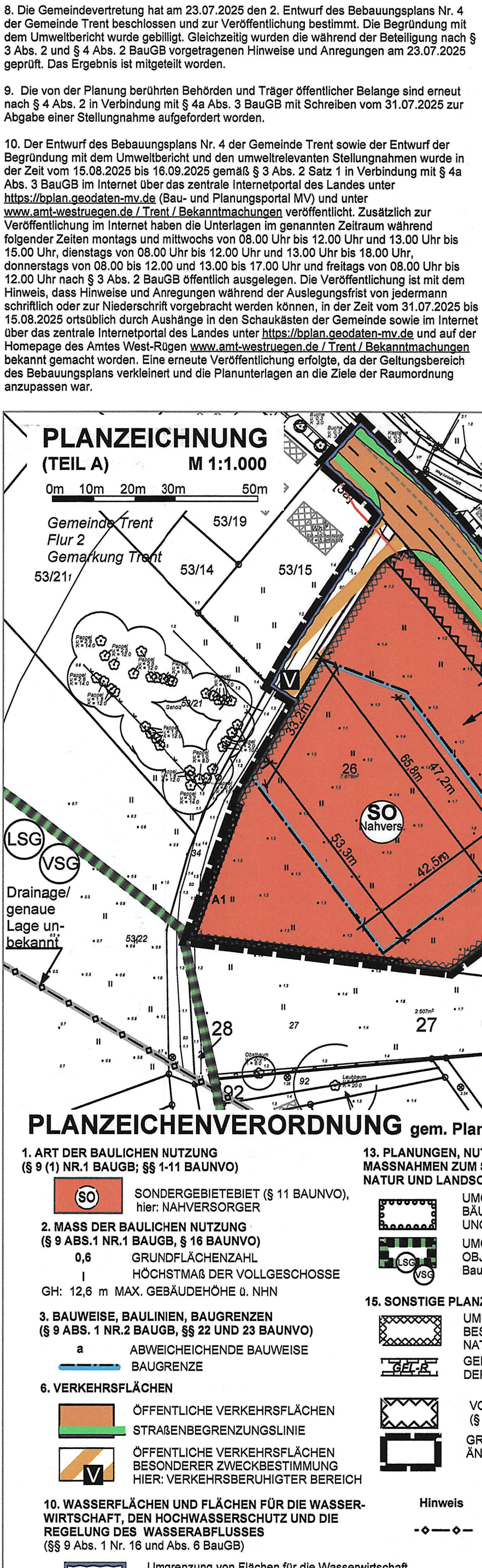
IV.1.1 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bauschalldämm-Maße
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (Rw,ges) aufweisen, das nachfolgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
Rw, ges = La KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit KRaumart = 30 dB für Unterrichtsräume und Aufenthaltsräume = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu berücksichtigen. Von diesen Werten abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
Gewerbliche Geräuschmissionen (Nahversorger)
Im Zusammenhang mit der Errichtung des Rückkühlers (Verflüssigers) für den Betrieb des Nahversorgers ist ergänzend eine geschlossene Wandkonstruktion mit 2,0 m Höhe entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze des Marktes zu errichten. Der Aufbau der Wand ist massiv in Mauerwerk, Beton oder Holz und ohne Öffnungen bzw. Durchlässe auszuführen. Die Anforderungen werden z. B. durch eine Holzwand mit 25 mm Dicke aufgebaut aus Planken mit Nut und Feder, erfüllt. Alternativ kann eine andere Form des Schallschutzes gewählt werden, wenn der entsprechende Nachweis mit dem Bauantrag geführt wird.

V. Städtebaulicher Vertrag
In einem Durchführungsvertrag ist u.a. die Löschwasserversorgung des Geltungsbereichs zu regeln, da die Gemeinde ein ausreichendes Löschwasserangebot nicht herstellen kann. Es ist mit dem Bauantrag ein objektbezogenes ausreichendes Löschwasserangebot im Plangebiet (z.B. ein gegen Hochwasser gesicherter Löschwasserstank) nachzuweisen.
V. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
V.1 Gestaltung
Für den Bereich des SO Nahversorger Trent werden örtliche Bauvorschriften erlassen.
§ 1 Dächer
1.1. Dachform
Flachdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° sind zulässig.
1.2. Deckung
Als Dacheindeckung sind zusätzlich zulässig: Bitumen oder Foliendach.
1.3. Antennen etc.
Im Sondergebiet SO Nahversorger Trent sind auf Dächern zulässig: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie. Mit diesen können die maximal zulässige Gebäudehöhen um max. 1,0m überschritten werden.
§ 2 Hecken
Zusätzlich ist die Fläche Sondergebiet SO Nahversorger Trent gegenüber angrenzenden Flächen an den ausgezeichneten Stellen durch eine mindestens 1,5m hohe Hecke einzufrieden. Dies gilt nicht für Bereiche mit Zufahrten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel laut Hauptsatzung der Gemeinde Trent und ergänzend auf der Homepage des Amtes West-Rügen vom 01.10.2021 bis 18.10.2021 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt West-Rügen in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Trent und auf der Homepage des Amtes West-Rügen vom 01.10.2021 bis 18.10.2021 erfolgt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2021 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 22.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Trent beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen am 22.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 26.07.2024 bis 27.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet über das zentrale Internetportal des Landes unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) und unter <https://www.amt-westruegen.de/Trent/Bekanntmachungen> veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die Unterlagen im genannten Zeitraum während folgender Zeiten montags und mittwochs von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr bis 15.00 Uhr, dienstags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 10.07.2024 bis 25.07.2024 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie im Internet über das zentrale Internetportal des Landes unter <https://bplan.geodaten-mv.de> und auf der Homepage des Amtes West-Rügen www.amt-westruegen.de / Trent / Bekanntmachungen bekannt gemacht worden.

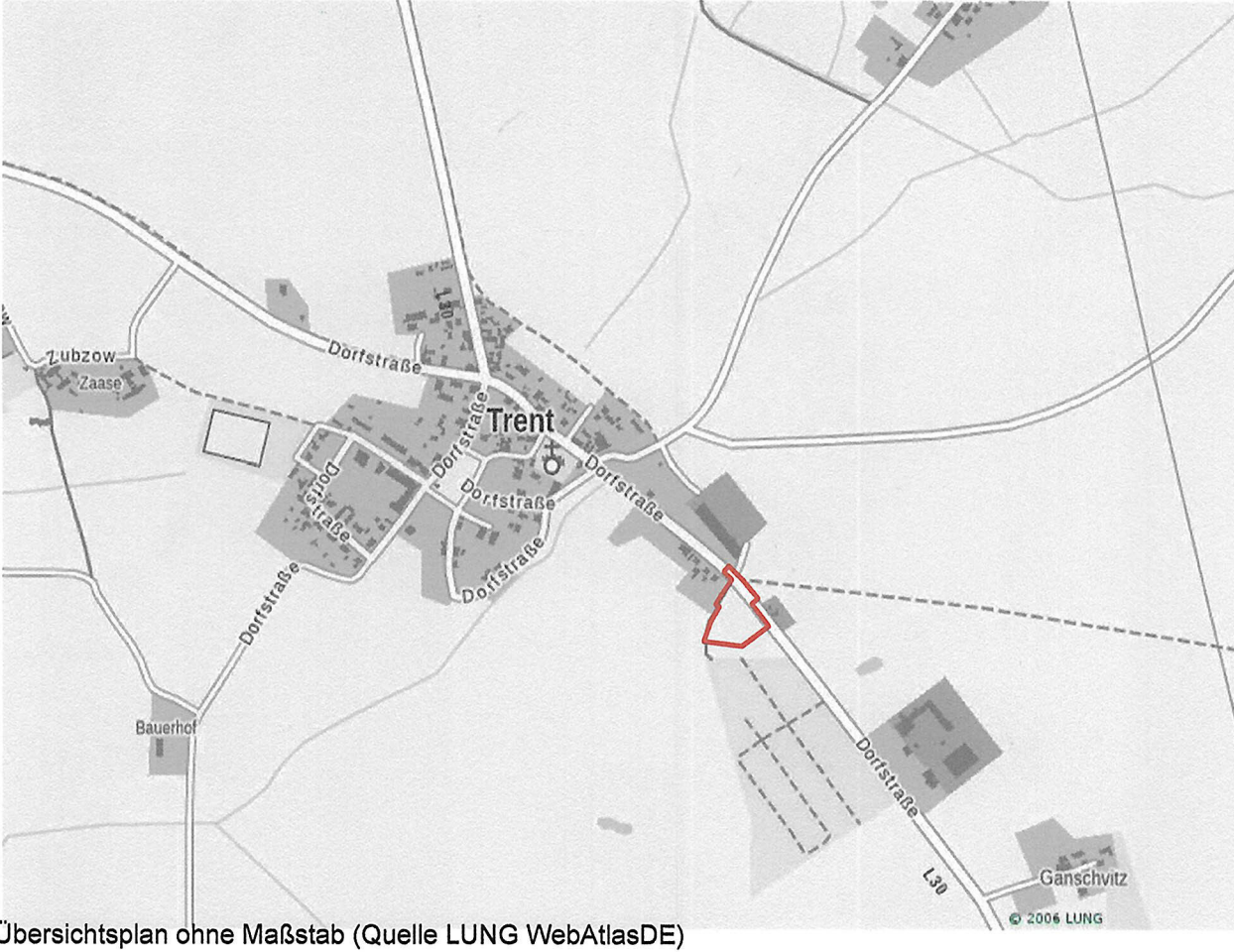
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR.1 BAUGB; §§ 1-11 BAUNVO)
SO SONDERGEBIETEBT (§ 11 BAUNVO), hier: NAHVERSORGER
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
0,6 GRUNDFLÄCHENZAH
I HÖCHSTMAß DER VOLLGESCHOSSE
GH: 12,6 m MAX. GEBÄUDEHÖHE Ü. NHN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
a ABWEICHEHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE
4. VERKEHRSPFLÄCHEN
OFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
OFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: VERKEHRSPFLÄCHENBEREICH
5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BAUGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Überschwemmungsgebiet



11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 17.12.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17.12.2025 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.12.2025 gebilligt.
13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 15.07.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
14. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Nahversorger Trent“ wird hiermit ausgefertigt.
15. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Nahversorger Trent“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 15.07.2025 bis 27.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 26.07.2025 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten im Internet unter [www.bplan.geodaten-mv.de](https://bplan.geodaten-mv.de) veröffentlicht.
Gemeinde Trent, den 04.02.2026
Unterschrift Bürgermeister
Gemeinde, den 05.03.2026
Unterschrift Bürgermeister
Bergern, den 26.07.2025
Unterschrift/Siegel Verweser

SATZUNG DER GEMEINDE TRENT

über den Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Nahversorger Trent".
Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, sowie aufgrund § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 "Nahversorger Trent" erlassen.



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Trent

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 4 „Nahversorger Trent“

Satzungsfassung

Fassung vom 08.05.2021, Stand 03.12.2025

Maßstab 1:1.000