

Zusammenfassende Erklärung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Trent gemäß § 6a BauGB

Mit der Planung soll die Ortslage Trent als Hauptort gestärkt und die defizitäre örtliche Versorgungslage verbessert werden. Die gemeindliche Versorgungslücke soll mit der Ansiedelung eines kleinflächigen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche (VF) von unter 800 m² ausgeglichen werden. Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden jeweils an sowie genutzte anthropogen genutzte Flächen an. Ausgewiesen wird eine Sonderbaufläche SO-„Nahversorgung“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO. Ziel der Ausweisungen ist die Schaffung einer Nahversorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs. In einem Parallelverfahren zur FNP-Änderung wird mit dem B-Plan Nr. 4 „Nahversorger Trent“ verbindliches Baurecht für einen Nahversorger geschaffen.

Im Rahmen der Planung waren auch alternative Standorte zu betrachten und zu bewerten. Kriterien für die Standortsuche waren neben der grundsätzlichen Verfügbarkeit der Fläche zusätzlich eine Mindestgröße für den Nahversorger (inklusive notwendiger Stellplätze) von ca. 6.000 m² sowie eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ort heraus. Schließlich sollte das Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erschlossen sein und im Anschluss an die bestehende Ortslage baulich angrenzen. Schließlich sollte die Standortlage den Nahversorger in seiner Existenz nachhaltig sichern können. Dazu gehören neben der Größe sowohl eine gute Sichtbarkeit wie auch eine verkehrliche Erreichbarkeit. Kriterien, die auf den letzten gemeindlichen Dorfladen in der Ortslage von Trent nicht mehr zutrafen. Somit fokussierte sich die Alternativensuche insbesondere auf Flächen entlang der L30 bzw. L302. Es wurden vier zusätzliche Standorte untersucht, die jedoch aus unterschiedlichen Gründen ausgeschlossen wurden. Wesentliche Aspekte für den Ausschluss waren das Fehlen einer tatsächlichen Verfügbarkeit, die zu geringe Flächengröße, die Lage entlang geschützter Alleen, die aus Naturschutzgründen mit Zufahrten nicht gequert werden können oder die Anlieferung durch ein Wohngebiet entlang einer bestehenden Kindertagesstätte. Die vertiefende Standortwahl ist Bestandteil der Begründung.

Für die Planung des Nahversorgers war ursprünglich die Ausweisung einer Mischbaufläche vorgesehen, da ergänzend Flächen für die Errichtung von ca. 6 Wohnhäuser vorgesehen waren. Im Rahmen des Planverfahrens stellte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern heraus, dass eine Wohnbauentwicklung am vorgesehenen Standort nicht mitgetragen wird, da es sich um keine integrierte Wohnstandortlage handelt. Insofern konzentrierte sich die Gemeinde auf die Entwicklung des Nahversorgers und wechselte von der Ausweisung einer Mischbaufläche auf die Entwicklung einer Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Die Planunterlagen waren entsprechend gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB ein weiteres Mal auszulegen und die Behörden zu beteiligen.

Der Umweltbericht kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die 6. Änderung des FNP bzgl. der untersuchten Schutzgüter als umweltverträglich einzustufen ist.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden überschlägig ermittelt und können multifunktional durch Einzahlung in ein verfügbares Ökokonto in der betroffenen Landschaftszone ausgeglichen werden. Die Eingriffe in den Einzelbaumbestand können durch Neupflanzungen vor Ort bzw. durch anteilig durch Ausgleichszahlungen kompensiert werden.

Letztendlich ist der Eingriff im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen. Zudem ist der Baumverlust zu bilanzieren. Die entsprechende Kompensation ist ebenfalls nachzuweisen. Die Beeinträchtigungen von internationalen und nationalen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts sind zu ermitteln und gegebenenfalls in zusätzlichen Unterlagen darzulegen und zu begründen. Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope oder Geotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung und Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der ermittelten Umweltauswirkungen sind durch die geplante Entwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht erkennbar.

Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des bestehenden FNP (Nullvariante) sind lediglich geringfügige Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter zu erwarten. Diese beziehen sich überwiegend auf die durch die Bebauung hervorgerufene Versiegelung und den sich daraus ergebenden Verlusten der Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen der lokalen Flora und Fauna sind in Form von einzelnen Gehölzentnahmen zu erkennen. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen bzw. Verluste von Habitatstrukturen können durch entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen in der weiteren Umsetzung ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde folgende wesentliche Belange thematisiert:

Der Landkreis Vorpommern-Rügen wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass

- im verbindlichen Bauleitplanverfahren der Lärmschutz durch aktive und passive Maßnahmen des Schallschutzes zu lösen sei.
- Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung dem „Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung“ obliegt,
- Das anfallende Schmutzwasser dem ZWAR zu überlassen ist,
- die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A- 138 (Ausgabe April 2005) zu gewährleisten sei und es sich bei einer Niederschlagsableitung in Gewässer um eine Gewässerbenutzung handelt, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu stellen.

Mit dem Verzicht auf die Wohnbebauung werden die Belange des angrenzenden LSG nicht mehr berührt, sodass ein Herausnahmeverfahren aus dem LSG West-Rügen nicht mehr erforderlich ist.

Weitere Belange betreffen die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung und Kompensationsplanung, den Arten-, Einzelbaumschutz sowie die konkrete Planung der Nachpflanzungen für einen zu fällenden Alleebaum, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind.

Der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ verweist in seiner Stellungnahme auf eine Drainagesammelleitung, die aus dem Gebiet der südlich vom B-Plan gelegenen Kleingartenanlage unter dem Planbereich in Richtung des Verbandsgrabens L 24 verläuft und deren genaue Lage nicht bekannt ist.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt verweist auf den in der Planung richtig benannten aktuellen Bemessungshochwasserstand sowie auf die Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB).

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung Stralsund wurden folgende Anregungen vorgebracht: Das Vorhaben befindet sich an der Landesstraße 30. Die Landesstraße befindet sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet. Einzelheiten zur Erschließung sind im Rahmen der weiterführenden Planung zu klären.

Die Industrie- und Handelskammer zu Rostock bestätigt die gutachterliche Einschätzung der Planunterlagen (Auswirkanalyse BBE), dass mit der Umsetzung der Planung zwar geringe wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Negative _ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsraum sind nicht erkennbar.

Das „Amt für Raumordnung und Landesplanung VP“ teilte der Gemeinde in seiner Stellungnahme mit, dass der Wohnbauentwicklung die Ziele der Raumordnung entgegenstehen und der Lebensmittelmarktplanung zugestimmt werden kann, wenn eine geeignete Erschließung für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung mit der Ortslage vorliegt. Das Planvorhaben wurde angepasst, die Wohnbauplanung aufgeben und in der Planzeichnung ist nun eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung SO-Nahversorger" dargestellt. Die Gemeinde geht davon, dass eine innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung raumordnerisch im Sinne des ROG nicht von Relevanz ist. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind Planungen, Vorhaben und Maßnahmen raumbedeutsam, wenn sie durch ihre Art oder ihren Umfang Raum in Anspruch nehmen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflussen. Ein innerörtlicher Radweg betrifft in der Regel nur den lokalen Bereich und entfaltet daher keine überörtliche Wirkung. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Ortslage an das Plangebiet anzuschließen ist. Tatsächlich wurden entsprechende Grundstückstausche vorgenommen, um die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.