

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 „Nahversorger Trent“ 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 wurden auf der Ebene der FNP-Änderung alternative Standorte zu betrachtet und zu bewertet. Die vertiefende Standortwahl ist Bestandteil der Begründung zum FNP.

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-. 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.

Überlegungen, das Plangebiet alternativ als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO auszuweisen, wurden verworfen, da die mit der Planung dann verbundene Wohnungsbauentwicklung den Zielen der Raumordnung entgegensteht.

Der Umweltbericht kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Nahversorger Trent“ auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter § 1 Abs. 7 BauGB 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.

Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe in Höhe von 17.254 m² EFÄ können durch Einzahlung in ein Ökopunktekonto innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland vollständig 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

- 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.

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 sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet und durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet wird.

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 Lebensmittelmarktplanung zugestimmt werden kann.