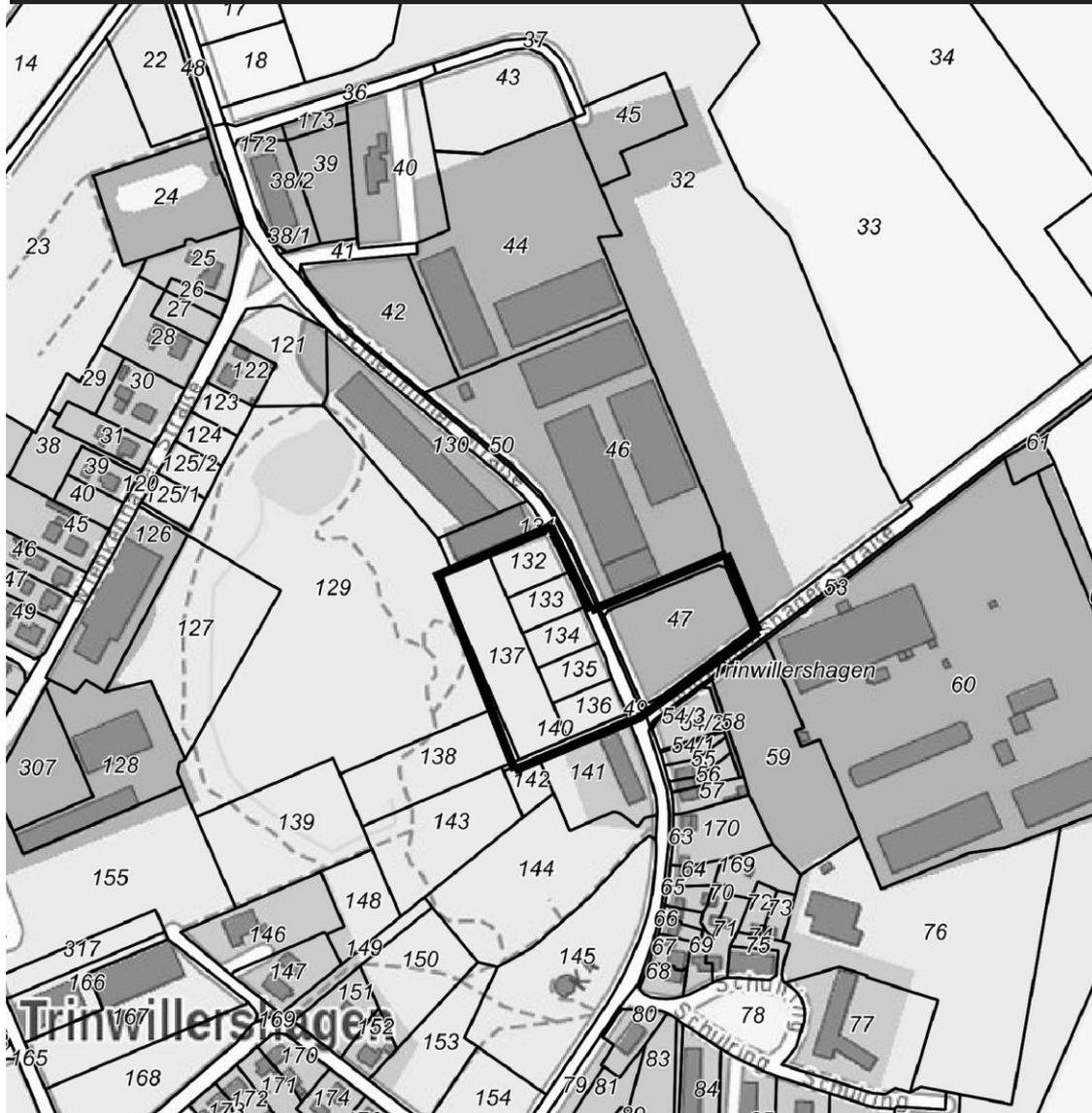


GEMEINDE TRINWILLERSHAGEN



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte und Trüdelkern“

Vorentwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte und Tründelkern“

Vorentwurf
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Trinwillershagen
Vertreten durch Herrn Bürgermeister Achim Markawissuk
Über
Amt Barth – Bauamt
Teergang 2
18356 Barth

Ansprechpartner: Frau Piest

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:

M. Sc. Paul Hoffmann
M. Sc. Daniel Schmidt
Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 15. April 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Lage des Planungsgebietes	4
3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
4	Kartengrundlage	4
5	Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
5.2	Landschaftsplan	5
5.2.1	Pflege- und Entwicklungsplan.....	5
5.3	Wald, Waldabstand	6
5.4	Nationale und internationale Schutzgebiete.....	6
5.5	Gesetzlicher Biotopschutz	6
5.6	Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile – Baumschutz	7
5.7	Artenschutz	10
5.8	Denkmalschutz.....	10
5.9	Städtebauliche Planungen der Stadt	11
5.9.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	11
5.9.2	Die Satzung tangierende Planungen	11
6	Bestandsaufnahme	11
6.1	Gesamtörtliche Versorgungssituation	11
6.2	Topographie	11
6.3	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	12
6.4	Verkehrerschließung.....	12
6.5	Ver- und Entsorgung	12
6.6	Löschwasserbereitstellung	13
7	Planung	13
7.1	Städtebaulich-funktionales Konzept.....	13
7.2	Art der baulichen Nutzung	13
7.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung	14
7.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
7.5	Beschränkung der Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden	15
7.6	Verkehrerschließung.....	15
7.7	Ver- und Entsorgung	15
7.8	Löschwasser, weitere rettungs- und brandschutztechnische Belange	16
7.9	Immissionsschutz	16
7.10	Begründung örtlicher Bauvorschriften.....	18
7.11	Artenschutzrechtliche Belange	18
7.12	Grünordnung	18
8	Flächenbilanz	19

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Nordosten des Ortes Trinwillershagen beabsichtigt die Gemeinde Trinwillershagen auf einer Fläche von 1,43 ha den Bau einer Seniorenwohnanlage für ein betreutes Wohnen westlich der Schlemminer Straße; eine entsprechende Nachfrage ist auch für die Zukunft weiter absehbar. Aufgrund der in der Gemeinde sowie im Umland weiterhin anhaltenden starken Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhausgrundstücke beabsichtigt die Gemeinde zudem die Erschließung von Einfamilienhausgrundstücken beidseitig der Schlemminer Straße.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird erforderlich, da das Plangebiet nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zugehörig ist. Da zudem die Voraussetzungen weder für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB noch für die Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorliegen, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren.

2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Trinwillershagen. Die Anbindung an die Bundesstraße B105 erfolgt über die Kreisstraße NVP4 in ca. 3,5 km nordwestlicher Richtung. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Parkanlage und nordwestlich sowie nordöstlich des Plangebietes befinden sich gewerblich vorgenutzte Flächen mit Gebäuden, welche zum Teil leer stehen oder als Lagerhallen genutzt werden.

3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte und Tründelkern“ umfasst die Flurstücke: 132, 133, 134, 135, 136 und 137 der Flur 11 sowie das Flurstück 47 der Flur 12 der Gemarkung Trinwillershagen.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Nordwesten durch eine gewerbliche vorgenutzte Bebauung,
- im Südosten durch Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses sowie durch die Langenhanshäger Straße,
- im Südwesten durch die angrenzende Parkanlage.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,43 ha.

4 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, aufgemessen am 16.04.2019, verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) vom 11.02.2019 des Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund) entnommen.

Katasternachweis: Stand vom Februar 2019

Lagebezug: ETRS89 / UTM Z33N (zE-N)

Höhenbezug: DHHN92 (Angaben in Meter ü. NHN)

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Landesraumentwicklungsprogramm

Im Kapitel Siedlungsentwicklung ist unter Ziffer 4.1(5) als Ziel der Raumordnung **(Z)** festgelegt: 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.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Trinwillershagen liegt in der Planungsregion Vorpommern und damit im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2010 vorliegt.

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 6 enthalten:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Trinwillershagen und damit auch das Plangebiet sind dem strukturschwachen, ländlichen Raum zugehörig. In den strukturschwachen, ländlichen Räumen sind nach Ziffer 3.1.1(5) des RREP VP die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu stärken.

Die Gemeinde Trinwillershagen und damit auch das Plangebiet gehören zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Entsprechend Ziffer 3.1.4(1) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Trinwillershagen befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten. Nach Ziffer 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.

Die Gemeinde Trinwillershagen selbst übt keine zentralörtliche Funktion aus. Nach dem Ziel laut Ziffer 4.1(3) hat sich daher die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

Zudem hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, nach dem Ziel laut Ziffer 4.1(4), in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

5.2 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplanverzeichnis M-V (Stand 12/2018) liegt für die Gemeinde Trinwillershagen kein Landschaftsplan vor.

5.2.1 Pflege- und Entwicklungsplan

Für den Landschaftsraum der „Nordvorpommerschen Waldlandschaft“, in dem auch die Gemeinde Trinwillershagen verortet ist, wurde im Zuge des Naturschutzgroßprojektes „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ ein Pflege- und Entwicklungsplan er-

stellt (2012). Gemäß Karte 2 liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 nicht im Kerngebiet und nicht im Untersuchungsgebiet des Pflege- und Entwicklungsplanes. Dementsprechend wurden gemäß Karte 10.1 auch keine Maßnahmen im Plangebiet oder angrenzend umgesetzt.

Nachgelagert wurden im Zeitraum von 2010 bis 2016 im Zuge eines Entwicklungskonzeptes für den Ortskern (Tründelkern) brachgefallene Strukturen in eine Parklandschaft umgewandelt. Durch im Kontext durchgeführten Einzelmaßnahmen wurden heimische Gehölze gepflanzt und Nisthilfen hergestellt (u.a. ein Schwalbenhaus). Die Parklandschaft grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich an. Die Einzelmaßnahmen werden durch Aufstellung des B-Planes Nr. 6 nicht überplant.

5.3 Wald, Waldabstand

Im Plangebiet sind keine durch die Forst festgestellten Waldflächen vorhanden, zudem grenzen an das Plangebiet keine Waldflächen nach § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg Vorpommern (LWaldG M-V) an.

5.4 Nationale und internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Grenzen von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 02 „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ in einer Entfernung von über 1,35 km zum Geltungsbereich. Die Ziele und Erfordernisse von Schutzgebieten nationaler und internationaler Kategorie werden somit durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 6 „Ortsmitte und Tründelkern“ nicht berührt.

5.5 Gesetzlicher Biotopschutz

Gemäß Darstellung im GeoPortal.MV (Abruf 03/2021) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V verzeichnet. Bei Begehung im Mai 2019 und November 2020 wurden die im Plangebiet vorkommenden und durch ein Vermessungsbüro verzeichneten Strukturen auf ihre Zusammensetzung überprüft. Hierbei wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V festgestellt. Im Geltungsbereich sind keine Kleingewässer vorhanden und die Grünflächen sind weder als geschützten Feuchtwiese oder Trockenrasen geprägt. Es bestehen verschiedene Gehölzstrukturen.

Im westlichen Geltungsbereich befinden sich zwei Silberweidengehölze, bestehend vorwiegend aus Jungaufwuchs, unmittelbar an der gepflanzten Hecke der angrenzenden Parkanlagen mit 71 m² und 77 m² Fläche. Bei dem an der Kiefer gelegenen Silberweidengebüsch mit einer Größe von 261 m² wurde bei Begehung November 2020 festgestellt, dass dieses beseitigt wurde. Aufgrund der Lage im Siedlungskontext im Ortskern auf einem Privatgrundstück zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen an der Kreisstraße NVP4 ist hier die Beseitigung von einem Siedlungsgebüsch (13.2.1 – PHX) in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen. Die weiteren Gehölze, entlang der Kreisstraße NVP4, und im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind überwiegend aus nichtheimischen Gehölzarten bzw. Ziersträuchern zusammengesetzt, darunter v.a. Flieder, Gew. Erbsenstrauch, Arm. Brombeere und Gem. Schneebeere. Hier wurde bei Begehung November 2020 ebenfalls festgestellt, dass das unmittelbar an der Kreisstraße NVP4 gelegene Gehölz beseitigt wurde. Hier ist in der Eingriffsbilanzierung die Biotopbeseitigung eines nichtheimischen Siedlungsgebüsches zu berücksichtigen (13.2.2 – PHY). Die Fällung des in diesem Gebüsch eingemessenen Baumes wird in Kapitel 5.5 berücksichtigt.

5.6 Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile – Baumschutz

Die Gemeinde Trinwillershagen verfügt über eine eigene Baumschutzsatzung, die Bäume zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Nach § 3 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Trinwillershagen sind Bäume ab einem Stammumfang von ≥ 70 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume erreichen den Schutzstatus, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Obst- und Nadelbäume sind jedoch erst ab einem Stammumfang von ≥ 100 cm im Sinne der Baumschutzsatzung geschützt. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von ≥ 100 cm geschützt, nicht jedoch Obstbäume. Auf Grundlage der Vermessung wurden Bäume festgestellt, die aufgrund ihres Stammumfanges die Anforderungen des § 18 NatSchAG M-V oder zugleich und zum Teil ausschließlich die Anforderungen der Baumschutzsatzung für gesetzlich geschützte Bäume erfüllen. Dies sind überwiegend Linden im östlichen Geltungsbereich, jedoch auch weitere Einzelbäume. Nachfolgend werden der eingemessene und der geschützte Baumbestand im Plangebiet dargestellt:

Tabelle 1: Geschützter Baumbestand im Geltungsbereich

Nr.	Baumart	StØ in m	StU in m	KrØ in m	Baumschutzsatzung	§ 18 NatSchAG M-V.
1	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	0,4	1,26	14	ja	ja
2	Schwarzkiefer (<i>Pinus nigra</i>)	0,65	2,04	15	ja	ja
3	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>): Strauch	mehrst.0,3 ges.		-	nein	nein
4	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,06	0,20	-	nein	nein
5	Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	0,6	1,89	14	ja	ja
6	Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	0,8	2,51	16	ja	ja
7	Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	zweist. 0,09	0,28	-	nein	nein
8	Kirsche (<i>Prunus spec.</i>)	mehrst.	unter 0,20	-	nein	nein
9	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	mehrst. 0,35	1,1	6	ja	ja
10	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,2	0,63	4	nein	nein
11	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,18	0,57	4	nein	nein
12	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	zweist. 0,25	gesamt 0,79	5	ja	nein
13	Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	0,05	0,15	-	nein	nein
14	Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	zweist. 0,10	gesamt 0,3	-	nein	nein
15	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	0,12	0,39	-	nein	nein
16	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	mehrst.	unter 0,1	-	nein	nein
17	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,18	0,59	-	nein	nein
18	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	mehrst.	unter 0,1	-	nein	nein
19	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	mehrst. 0,45	1,41	7	ja	ja
20	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,5	1,57	7	ja	ja
21	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,5	1,57	9	ja	ja
22	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	mehrst. 0,55	1,73	12	ja	ja

23	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,3	0,94	4	ja	nein
24	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,4	1,26	9	ja	ja
25	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,35	1,1	6	ja	ja
26	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,25	0,79	6	ja	nein
27	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,55	1,73	12	ja	ja
28	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,6	1,89	12	ja	ja
29	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,65	2,04	14	ja	ja
30	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,65	2,04	14	ja	ja
31	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,45	1,41	12	ja	ja
32	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,6	1,89	15	ja	ja
33	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,4	1,26	12	ja	ja
34	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,8	2,51	16	ja	ja
35	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,6	1,89	12	ja	ja
36	Weide (<i>Salix</i>)	0,6	1,89	10	ja	ja
37	Ahorn (<i>Acer</i>)	0,2	0,63	6	nein	nein
38	Kirsche (<i>Prunus spec.</i>)	0,6	1,89	12	ja	nein
39	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,7	2,2	16	ja	ja
40	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)*	0,5	1,57	10	nein	nein
41	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	0,5	1,57	14	ja	ja
42	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	0,9	2,83	12	ja	ja
43	Blut-Pflaume (<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra')	0,4	1,26	6	ja	nein
44	Blut-Pflaume (<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra')	0,5	1,57	6	ja	nein
Gesamt					31	25

*Der eingemessene Baum ist abgängig und durch Totholz geprägt. Bei den Begehungen wurde ein teilseitiger Kronenabbruch mit Riss im Kernholz bis zum Wurzelteller festgestellt. In der Vegetationsperiode war kein Austrieb ersichtlich.

In Summe erreichen 24 Bäume des gesetzlichen Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V. Diese Bäume sind gleichzeitig im Sinne von § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Trinwillershagen geschützt. Darüber hinaus sind 6 weitere Bäume ausschließlich nach § 3 der Baumschutzsatzung geschützt. Somit beinhaltet der Geltungsbereich insgesamt 30 gesetzlich geschützte Bäume. Die Beseitigung von Bäumen im Geltungsbereich, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V oder Baumschutzsatzung der Gemeinde Trinwillershagen geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigen führen können, sind verboten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die einschlägigen DIN-Normen zum Baumschutz sind einzuhalten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist als behördliche Genehmigung beim Landkreis-Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V (2007) sowie nach § 8 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Trinwillershagen. Dabei werden die u.a. nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume nach Baumschutzkompensationserlass M-V und die ausschließlich nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützten Bäume über eben diese berechnet. Nach Baumschutzkompensationserlass ist für Bäume bis 150 cm ein Ausgleich von 1:1, für Bäume >150 cm bis 250 cm von 1:2 und für Bäume > 250 cm von 1:3 vorzunehmen. Für die ausschließlich nach Baumschutzsatzung der Ge-

meinde geschützten Bäume bis 99 cm ist ein Ersatzbaum zu pflanzen und von 100-150 cm sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen.

Nachfolgende Tabelle listet den im B-Plan Nr. 6 zur Fällung gekennzeichneten Baumbestand sowie nicht geschützte Bäume auf, die aufgrund ihrer Lage im Baufeld oder im Kontext der geplanten Nutzung nicht erhalten werden können und zeigt den abgeleiteten Ausgleichsbedarf. Im Falle der Kiefer wurden zudem Trockenschäden festgestellt, so dass hier von einer abnehmenden Vitalität in den Folgejahren auszugehen ist.

Tabelle 2: Ausgleichsbedarf für den zur Fällung angezeigten Baumbestand

Nr.	Baumart	StU in m	Baumschutzsatzung	§ 18 NatSchAG M-V.	Fällung angezeigt	Ersatzbäume
1	Sal-Weide (<i>Salix caprea.</i>)	1,26	ja	ja	ja	1
2	Schwarzkiefer (<i>Pinus nigra</i>)	2,04	ja	ja	ja	2
3	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>): Strauch	-	nein	nein	ja	0
4	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,2	nein	nein	ja	0
5	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	1,89	ja	ja	nein	-
6	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	2,51	ja	ja	nein	-
7	Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	0,28	nein	nein	nein	-
8	Kirsche (<i>Prunus spec.</i>)	unter 0,20	nein	nein	nein	-
9	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,1	ja	ja	ja	1
10	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,63	nein	nein	ja	0
11	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,57	nein	nein	ja	0
12	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	gesamt 0,79	ja	nein	ja	1
13	Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	0,15	nein	nein	nein	-
14	Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	gesamt 0,3	nein	nein	nein	-
15	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	0,39	nein	nein	nein	-
16	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	unter 0,1	nein	nein	ja	0
17	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,59	nein	nein	ja	0
18	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	unter 0,1	nein	nein	nein	-
19	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,41	ja	ja	nein	-
20	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,57	ja	ja	nein	-
21	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,57	ja	ja	ja	2
22	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,73	ja	ja	nein	-
23	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,94	ja	nein	ja	1
24	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,26	ja	ja	ja	1
25	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1,1	ja	ja	ja	1
26	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	0,79	ja	nein	nein	-
27	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,73	ja	ja	nein	-
28	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,89	ja	ja	ja	2
29	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	2,04	ja	ja	ja	2
30	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	2,04	ja	ja	nein	-

31	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,41	ja	ja	ja	1
32	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,89	ja	ja	nein	-
33	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,26	ja	ja	ja	1
34	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	2,51	ja	ja	nein	-
35	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	1,89	ja	ja	nein	-
36	Weide (<i>Salix</i>)	1,89	ja	ja	nein	-
37	Ahorn (<i>Acer</i>)	0,63	nein	nein	nein	-
38	Kirsche (<i>Prunus spec.</i>)	1,89	ja	nein	nein	-
39	Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	2,2	ja	ja	nein	-
40	Sal-Weide (<i>Salix caprea.</i>)	1,57	nein	nein	abgängig	0
41	Sal-Weide (<i>Salix caprea.</i>)	1,57	ja	ja	ja	2
42	Sal-Weide (<i>Salix caprea.</i>)	2,83	ja	ja	ja	3
43	Blut-Pflaume (<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra')	1,26	ja	nein	nein	-
44	Blut-Pflaume (<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra')	1,57	ja	nein	nein	-
Summe						22

Insgesamt ergibt sich somit ein Bedarf von 22 Ersatzbäumen für die Fällung von insgesamt 15 geschützten Bäumen. Bei Begehung im November 2020 wurde festgestellt, dass eine Sal-Weide (Baum Nr. 1), die nach Baumschutzsatzung und § 18 NatSchAG M-V geschützt ist, bereits gefällt wurde. Der Ersatz hierfür ist im laufenden Verfahren zu planen. Für den bereits gefällten Baum sowie für die weiteren geschützten, zur Fällung angezeigten Bäume ist vor Satzungsbeschluss ein formloser Fällantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (LK Vorpommern Rügen) unter Angabe des geplanten Ausgleiches zu stellen.

5.7 Artenschutz

Aufgrund der im Geltungsbereich und im Umfeld vorgefundenen Habitatstrukturen, die potentiell für artenschutzrechtlich relevante Arten als Lebensraum dienen können, wird ein Bedarf für ergänzende Kartierungen relevanter Artengruppen gesehen. Relevante Strukturen ergeben sich durch den Altbaumbestand mit Höhlenpotential, umliegenden Gebäude- und Gewässerbestand sowie durch die angrenzenden flächigen Gehölzstrukturen und einzelne Sonderstrukturen. Daher wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die ergänzende Begutachtung von Brutvögeln, Fledermäusen (pot. Winterquartiere in Baumhöhlen und Sommerquartiere in Baumhöhlen und beim umliegenden Gebäudebestand), Amphibien (Laichgewässer im Umfeld der Planung und Wanderverhalten zu Landlebensräumen) und Zauneidechsen nach Maßgabe der Tabelle 2a der HzE 2018 (Stand 2019) abgestimmt.

Nach Vorliegen der Begutachtung für die genannten Artengruppen wird im laufenden Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag zur Einschätzung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und zur Ableitung ggf. notwendiger Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen erstellt.

5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der

Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, bestehen weder im Geltungsbereich noch direkt daran angrenzend.

5.9 Städtebauliche Planungen der Stadt

5.9.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Für die Gemeinde Trinwillershagen liegt mit Ablauf des 19.07.2006 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan stellt den südwestlich der Schlemminer Straße gelegenen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Der nordöstlich der Schlemminer Straße gelegene Teil wird im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt, wobei für die Fläche laut Begründung zum FNP lediglich die Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen wird.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan für die Wohnbaufläche westlich der Kreisstraße NVP4 eine Grundflächenzahl von 0,15 als Orientierungswert für die verbindliche Bauleitplanung dar.

Da die durch den Bebauungsplan verfolgte Planung auch nordöstlich der Schlemminer Straße eine teilweise Bebauung durch Wohngebäude vorsieht entspricht die Planung nicht dem Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB. Somit besteht die Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung. Diese kann und soll auch entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (Parallelverfahren).

5.9.2 Die Satzung tangierende Planungen

Für die Gemeinde Trinwillershagen liegt eine Baumschutzsatzung vor. Die Satzung ist am 08.05.2003 in Kraft getreten. Entsprechend ist die Baumschutzsatzung auf die im Geltungsbereich befindlichen Bäume anzuwenden.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Gesamtörtliche Versorgungssituation

Auch wenn die Gemeinde Trinwillershagen laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm über keine zentralörtliche Funktion verfügt und auch nicht als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, so besteht im Hauptort dennoch ein umfassendes Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Das Angebot umfasst eine Postfiliale mit Lottostand, eine Bankfiliale, Arzt-, Zahnarzt- sowie Physio- und Ergotherapie Praxis, Fahrschule, Frisör, Kosmetik- und Fußpflege Einrichtung. Im Kultur- und Freizeitbereich bestehen neben der Kindertagesstätte eine Gaststätte mit Veranstaltungssaal und Kegelbahn, ein Dorfgemeinschaftshaus, Service- und Beratungszentrum, mehrere Sportplätze sowie ein Reitplatz. Des Weiteren bestehen mehrere größere Gewerbebetriebe, mit Werkstätten- und Lagerhallen, Landmaschinenhandel und Gartenbaubetriebe. An Gemeinbedarfs- einschließlich religiösen Einrichtungen bestehen eine Kindertagesstätte mit aktuell 24 Krippen,

60 Kindergärten und 44 Hortplätzen sowie der Kirchenkreis der freien methodistischen Gemeinde und eine Freiwillige Feuerwehr.

6.2 Topographie

Die Topografie des Plangebiets zeigt im Baugebiet westlich der Schlemminer Straße einen leichten Abfall des Geländes von 18,55 m ü. NHN im westlichen Teil des Bau-feldes hin zur Schlemminer Straße mit 18,04 m ü. NHN. Es liegt darüber hinaus ein leichtes Süd-Nord-Gefälle von 18,77 m ü. NHN im Süden nach 17,77 m ü. NHN im Norden des Baugebietes vor.

Das Flurstück 47 der Flur 12 weist mit 17,77 m ü. NHN ein höheres Niveau von etwa 1 Meter zum Nachbarflurstück 46 mit 16,88 m ü. NHN auf. Das Flurstück selbst weist lediglich ein leichtes Gefälle Richtung Norden von der Langenhanshäger Str. mit 18,06 m ü. NHN zur Flurstückgrenze zum Flurstück 46 mit einer Höhe von 17,77 m ü. NHN auf.

Insgesamt weist der Geltungsbereich nur geringe Höhendifferenzen auf.

6.3 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Das Plangebiet westlich der Schlemminer Straße ist derzeit nicht baulich vorge-nutzt, es liegt derzeit eine ungenutzte Grünfläche vor.

Unmittelbar an das Gebiet angrenzend im Südosten liegt eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern vor, sowie im Nordosten und Nordwes-ten eine Gewerbenutzung, wobei die gewerbliche Nutzung im Südosten des Plange-bietes bereits zu großen Teilen rückgebaut wurde und im Nordosten zu großen Teil-en leer steht oder als Unterstellmöglichkeit u.A. für Boote genutzt wird.

Das Flurstück 47 der Flur liegt derzeit brach.

6.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Nordosten über die Kreisstraße NVP 4 - Schlemminer Straße erschlossen und bindet über diese in 3,5 km Entfernung an die Bundesstraße B105 an, welche den Ort an das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten sowie das Oberzentrum Rostock anbindet.

6.5 Ver- und Entsorgung

Bezogen auf den potenziellen Bedarf der hinzukommenden Baugebiete bestehen ausreichend Kapazitäten der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Elektrizität, Gas sowie zur Abwasserentsorgung. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesent-lichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen im Bereich der angrenzenden Schlemminer Straße. Zu den Anschlussmöglichkeiten der Baugebiete an die einzel-nen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch die E.DIS Netz GmbH abge-deckt und bietet Kapazitäten für die Aufnahme weiterer Nutzungseinheiten.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes wird über den Anbieter HanseGas bereitge-stellt. Es verlaufen Leitungsbestände entlang der Schlemminer Straße in Form einer Gas-Niederdruckleitung.

Telekommunikation

Die Versorgung des Planungsgebietes im Bereich der Telekommunikationsleitungen wird durch die Deutsche Telekom Netz GmbH abgedeckt. Die Leitungsbestände verlaufen entlang der Schlemminer Straße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserver- und Entsorger Boddenland gewährleistet. Leitungsbestände verlaufen entlang der Schlemminer Straße, sowie durch das Plangebiet auf den Flurstücken 133 und 134 der Flur 11 Gemarkung Trinwillershagen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Abwasser der Gemeinde Trinwillershagen, dieser verfügt über einen Betriebsführungsvertrag mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen Boddenland GmbH. Die Leitungsbestände verlaufen entlang der Schlemminer Straße.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

6.6 Löschwasserbereitstellung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

7 Planung

7.1 Städtebaulich-funktionales Konzept

Die vorgelegte Planung verdichtet im Sinne der Vorgaben des BauGB und des LREP M-V zur vorrangigen Innenentwicklung den Siedlungsbereich des Gemeinde-Hauptortes mit einer Wohnbebauung. Zum Park hin ist diese als Angebot für Senioren verbindlich vorgesehen, für die übrigen Flächen ist eine Einfamilienhausbebauung in örtlich prägender 1½-Geschossiger Bauweise geplant. Für die EFH-Bebauung sind Grundstücke von ca. 1.000 m² vorgesehen.

Die Grundstücke werden allesamt von den bestehenden Hauptverkehrsstraßen aus erschlossen; die Herstellung zusätzlicher Straßen und Wege wird somit nicht erforderlich. Im Sinne des Beibehaltens der guten Ortsdurchgrünung wird der Hauptteil der bestehenden größeren Bäume erhalten und in die Ortsgestaltung integriert.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die neu hinzukommenden Baugebiete sind als Allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ermöglicht die geplante Wohnbauentwicklung in Form von zusätzlichen Einfamilienhäusern, sowie die durch die Planung verfolgte Realisierung eines Angebotes für ein betreutes Seniorenwohnen.

Auf dem Flurstück 137 der Flur 11 soll in geeigneter Lage zum Park hin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur eine Wohnbebauung in Form einer betreuten Seniorenwohneinrichtung samt erforderlichen, der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen zulässig sein.

Aufgrund des mit der Nutzung verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens und somit einhergehenden erhöhten Lärmimmissionen sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiet dienenden Schank- und Speisewirtschaften entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Zudem werden für die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen derzeit und zukünftig an dem Standort keine zusätzlichen Bedarfe gesehen, wodurch diese entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Ort vorliegenden Wohnbebauung sowie der vorgesehenen Bebauung durch Einzelhäuser entlang der Schlemminer Straße und ist abweichend von dem im Flächennutzungsplan dargestellten Orientierungswert mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Abweichung des im Flächennutzungsplan dargestellten Orientierungswertes der GRZ von 0,15 begründet sich aus dem erhöhten Grundflächenbedarf des von den Bauherren bei Einfamilienhäusern aktuell präferierten Bungalows; die Gemeinde möchte im Sinne der Gestaltungsfreiheit für die Bauherren diesen Haustyp grundsätzlich ermöglichen. Um die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten entsprechend der raumordnerischen Vorgaben zu beschränken, erfolgt gleichzeitig für die entsprechenden Baugebiete eine Beschränkung der max. zwei zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude.

Für die geplante betreute Wohneinrichtung wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Abweichung von dem im FNP dargestellten Orientierungswert von GFZ 0,15 ist hier gerechtfertigt, da bei einer betreuten Wohnanlage nutzungs- und funktionsbedingt eine größere Dichte erforderlich ist. Zudem wird für die Seniorenwohnanlage eine im Vergleich zu den insgesamt im Hauptort dargestellten Wohnbauflächen vergleichsweise kleine Fläche in Anspruch genommen, sodass der Zweck der FNP-Darstellung, den möglichen Umfang der Wohnungsbauentwicklung zu beschränken, nicht untergraben wird.

Die Höhenfestsetzung orientiert sich ebenfalls an der am Standort vorzufindenden 1 bis 2 geschossigen Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Die Höhe wird folglich mit einer Oberkante von 8,5 m und einer zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und mit einer Oberkante von 9,0 m über Bezugshöhe und einer Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen der Einfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 2a festgesetzt.

Im Bereich der geplanten betreuten Wohneinrichtung im WA 2b ist eine Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Oberkante von 9,0 m festgesetzt. Die geplante betreute Wohnanlage soll bedarfsweise sowohl als Flachdachgebäude in 2-geschossiger Ausführung oder als 1 bis 1,5-geschossiger Bau mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach ermöglicht werden können.

Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe ist die dem Gebäude vorgelagerte Höhe der Schlemminer Straße.

Für die Bebauung der betreuten Wohneinrichtung in zweiter Reihe ist der mittlere Höhenpunkt zwischen der Schlemminer Straße und der Grundstückszufahrt des betreuten Wohnens als Bezugshöhe ausschlaggebend.

7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2a orientiert sich, wie das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen, ebenfalls an der im Ort bestehenden Wohnbebauung. So sind entlang der Schlemminer Straße und der Langenhanshägener Straße Einzelhäuser festgesetzt, was dem Bautyp des freistehenden Einfamilienhauses gerecht wird.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2b ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wodurch für den Bau einer Einrichtung für ein betreutes Seniorenwohnen die Möglichkeit besteht, die entsprechenden baulichen Anlage sowohl in Form von mehreren freistehenden Einzel- und Doppelhäusern als auch in Form einer zusammenhängenden Hausgruppe oder einem Einzelbau mit einer Fassadenlänge von maximal bis zu 50 Metern realisieren zu können.

7.5 Beschränkung der Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden für die Baugebiete WA 1 und WA 2a erfolgt, um die Anzahl der ermöglichten zusätzlichen Wohneinheiten entsprechend der begrenzten Nachfrage bzw. laut raumordnerischer Vorgaben auf Eigenentwicklung abzustellenden Entwicklungsspielraums einzuschränken. Zudem wird durch Beschränkung der Wohneinheiten auch beabsichtigt, dass die Anzahl der auf den privaten Grundstücken unterzubringenden Stellplätze gering bleibt. Eine zu große Anzahl an Stellplätzen pro Grundstück wäre mit Nachteile für das Straßen- und Ortsbild verbunden.

7.6 Verkehrserschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden über die Schlemminer Straße sowie im östlichen Bereich des Flurstückes 47 der Flur 12 auch über die Langenhanshägener Straße direkt erschlossen. Die Baugrundstücke grenzen dabei zum allergrößten Teil direkt an die öffentliche Verkehrserschließung an.

Das Flurstück 137 wird über eine private Zufahrt im nördlichen Teil des Baufeldes WA 2a von der Schlemminer Straße aus erschlossen. Dabei ist bei dem Verkauf der Grundstücke sicherzustellen, dass diese Zufahrt des Flurstückes 137 bzw. des allgemeinen Wohngebietes WA 2b gewährleistet ist.

Private Stellplätze sind im Geltungsbereich innerhalb der privaten Grundstücke anzulegen.

Entsprechend ist zur Sicherung der Erschließungsfunktion die Festsetzung der bestehenden Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausreichend.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Trinwillershagen verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind hinreichend, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können. Die entsprechenden Hauptversorgungsleitungen verlaufen im Straßenraum der

Schlemminer Straße. Es besteht die Möglichkeit sämtliche im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude an bestehende Leitungssysteme anzuschließen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann für die geplante Wohnbebauung über die Schlemminer Straße erfolgen, die entsprechenden Behälter werden am Abholtag bereitgestellt.

Für die geplante Einrichtung für betreutes Wohnen im WA 2b sind die Abfallbehälter am Abholtag ebenfalls an der Schlemminer Straße zu Abholung bereit zu stellen.

Die Abfallbehälter sind dabei so zu positionieren, dass ein Rückwärtsfahren durch das 3-achsige Müllfahrzeug nicht notwendig ist.

7.8 Löschwasser, weitere rettungs- und brandschutztechnische Belange

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zur Vorhabenerschließung und Gestaltung der Rettungswege zu führen.

7.9 Immissionsschutz

Das Thema Immissionsschutz ist hinsichtlich der das Plangebiet umgebenden Nutzungen ein wesentlicher Planungsfaktor und die angestrebte Wohnnutzung realisieren zu können.

Dabei ist insbesondere die Darstellung der Bauflächen im FNP (eingeschränktes) Gewerbegebiet westlich der Schlemminer Straße, nördlich des Plangebietes beachtlich.

Hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Nutzung und dem daraus resultierenden Konfliktpotenzial zur geplanten Wohnbebauung wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Prognose wurde vom Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik aus Stralsund erstellt und liegt in der Fassung vom 16.10.2020 vor.

In dem vorliegenden Gutachten wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräusche der benachbarten Betriebe sowie der Straße untersucht.

Die benachbarten Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe führen bei der gegenwärtig vorliegenden Nutzung zu keinen schalltechnischen Problemen im Geltungsbereich. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO werden im gesamten Geltungsbereich unterschritten.

Die unmittelbar benachbarten, gegenwärtig nur zur Lagerung von Maschinen genutzten Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbegebiet dargestellt sind, schlägt das Gutachten ein parallel zum Bebauungsplan Nr. 6 zu führenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Somit soll einer unkontrollierten gewerblichen Entwicklung vorgebeugt werden. Da der FNP nicht die rechtliche Grundlage für eine entsprechende gewerbliche Entwicklung bildet, ist unabhängig von dieser Empfehlung alleine auf Grundlage der GE-Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung aber keine Konfliktverschärfung zu erwarten.

Im Gutachten wurde für eine potenzielle weitere Entwicklung der Hallen sowie zur Ermittlung des worst-case Szenarios ermittelt, wie hoch die auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 einwirkenden Geräuschimmissionen auf dem Flurstück 46 maximal sein dürfen um die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Dafür wurde die gesamte Fläche des Flurstücks 46 mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel in 2 Meter Höhe über Gelände belegt (in diesem Fall ohne die Hallen als Baukörper). Die im Berechnungsmodell modellierte Fläche beträgt dabei 16,000m².

Dabei wurde ein möglicher flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal

- tags $L'' = 55\text{dB(A)}/\text{m}^2$,

- nachts $L'' = 42\text{dB(A)}/\text{m}^2$

ermittelt. Mit diesen Werten wurden auch die maßgeblichen Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 berechnet, um mit diesem ungünstigsten Fall die Grundlagen für eine schalltechnisch sichere Dimensionierung der Außenbauteile der geplanten Gebäude zu schaffen.

Insgesamt werden wie beschrieben bei derzeitiger Nutzung sowie im berechneten worst-case Fall die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO im Geltungsbereich unterschritten.

Bei der Berechnung des dargestellten flächenbezogenen Schalleistungspegel handelt es sich wie beschrieben um ein berechnetes worst-case Szenario unter dem die Immissionsrichtwerte für ein im Plangeltungsbereich festgesetzten allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Es ergeben sich hieraus, auch da derzeit sowie in absehbarer Zeit keine Bestrebungen für eine Umnutzung der Hallen bestehen sowie keine Handlungserfordernisse bestehen die Hallen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Für den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen wurde eine worst-case Abschätzung vorgenommen. Es wurde dabei, da aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz keine Zählwerte vorlagen eine Verkehrsbelastung im worst-case-Fall von max. 1.000 Fahrzeugen pro 24 h (dtv-Wert) eingeschätzt; dabei wurde aufgrund des starken Landwirtschaftsverkehrs von einem LKW-Anteil von 20% tags und 5% nachts ausgegangen. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in den straßennahen Bereichen überschritten. Somit sind die Aufenthaltsflächen im Freien, z.B. Terrassen, bei den direkt an die Straße angrenzenden Gebäuden zur straßenabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren.

Insgesamt befinden sich alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis III entsprechend DIN 4109. Damit lassen sich die Anforderungen an den gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R''_{w,ges.}$ mit allen üblichen Bauweisen ohne besonderen Aufwand erfüllen.

Durch die Verkehrslärmimmissionen wird zudem die Einschränkung erforderlich, dass im Nahbereich zur Schlemminer Straße (Lärmpegelbereich III) die Außenwohnbereiche nur an der schallabgewandten Gebäudeseite zulässig sind. Diese Einschränkung ist aber aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Einzelhäusern und der Grundstücksgrößen praktikabel umsetzbar.

Hinweis des Gutachters zu Gebäuden innerhalb des Lärmpegelbereiches III:

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III können für einzelne Gebäude die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R''_{w,ges.}$ auf der Grundlage der in der Geräuschimmissionsprognose, Anlage 4, dargestellten Isophonen in 1dB-Schritten berechnet werden. Dies kann im Einzelfall zu geringeren Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R''_{w,ges.}$ führen.

Die $R_{w,ges.} \geq 30dB$ sind allerdings als Mindestanforderungen für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büroräumen und Ähnlichem im gesamten Geltungsbereich einzuhalten.

7.10 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Auf Grundlage des § 86 der Landesbauordnung M-V werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese dienen der Absicherung eines geordneten harmonischen Landschafts- und Ortsbildes innerhalb der Gemeinde sowie entlang der Schlemminer Straße. Dabei ist die benachbarte dörfliche Wohnbebauung entlang der Schlemminer Straße Vorbild.

Die Festsetzung von maximal einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3 Metern verhindert eine zu starke Dominanz der versiegelten Verkehrsflächen in den den Straßenraum prägenden Hausvorbereichen. Darüber hinaus besteht kein Bedarf einer breiteren Auffahrt, da entsprechende private Stellplätze sowohl in der festgesetzten Zufahrt, sowie in entsprechenden baulichen Nebenanlagen wie Garagen oder Carport auf den Grundstücken untergebracht werden können.

Die Festsetzung, dass dem Baugrundstück zugeordnete Carports und Garagen hinter der zur Straße gewandten Baugrenzen zurückzubleiben haben fördert die Bildung geordneter Baufluchten entlang der Schlemminer Straße.

Es erfolgt eine Beschränkung der möglichen Dachausbildung auf die traditionellen Dachformen Sattel, Walm- und Küppelwalmdach. Diese traditionellen symmetrischen Dachformen sind in der ganzen Ortslage bestimmend. Durch die entsprechende Örtliche Bauvorschrift soll eine harmonische Integration der neuen Gebäude in die Bebauung entlang der Schlemminer Straße und in den Siedlungsbereich insgesamt sichergestellt werden.

7.11 Artenschutzrechtliche Belange

Im laufenden Verfahren wird auf Grundlage der im Geltungsbereich und Planungsumfeld vorgefundenen Habitatstrukturen und den gesonderten Kartierungen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sowie einer Potential- und Konfliktanalyse ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Hiermit wird die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sichergestellt und das Eintreten potentieller Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Im Ergebnis der gesonderten Artengutachten und des Artenschutzfachbeitrages können sich notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ergeben.

Im Sinne einer allgemeinen artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahme, welche auch artenschutzrechtlich relevante Arten schützt, wird festgesetzt, dass typische Kleintierfallen, wie Gullys oder Kabelschächte, entsprechend so baulich auszugestalten sind, dass Kleintiere nicht hineinfliegen können oder eine Ausstiegshilfe besitzen.

7.12 Grünordnung

In der Gemeinde Trinwillershagen und insbesondere den Ortskern umrandend, besteht durch den Tründelkernpark, ein Arboretum sowie diverse Gehölzplantagen als Kompensationsmaßnahme als eine umfassende Eingrünung. Dementsprechend fokussiert sich die Grünordnung des B-Planes Nr. 6 „Ortsmitte Tründelkern“ vorwiegend auf den Erhalt wertvoller Einzelbäume (Erhaltungsfestsetzung E2 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Daneben wird der Anteil der Heckenpflanzung des angrenzenden Tründelkernparks, der in den Geltungsbereich hineinreicht, ebenfalls zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt (E1).

8 Flächenbilanz

Art der Darstellung

1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	1,37 ha
2 Öffentliche Verkehrsflächen	0,06 ha
Gesamt	1,43 ha