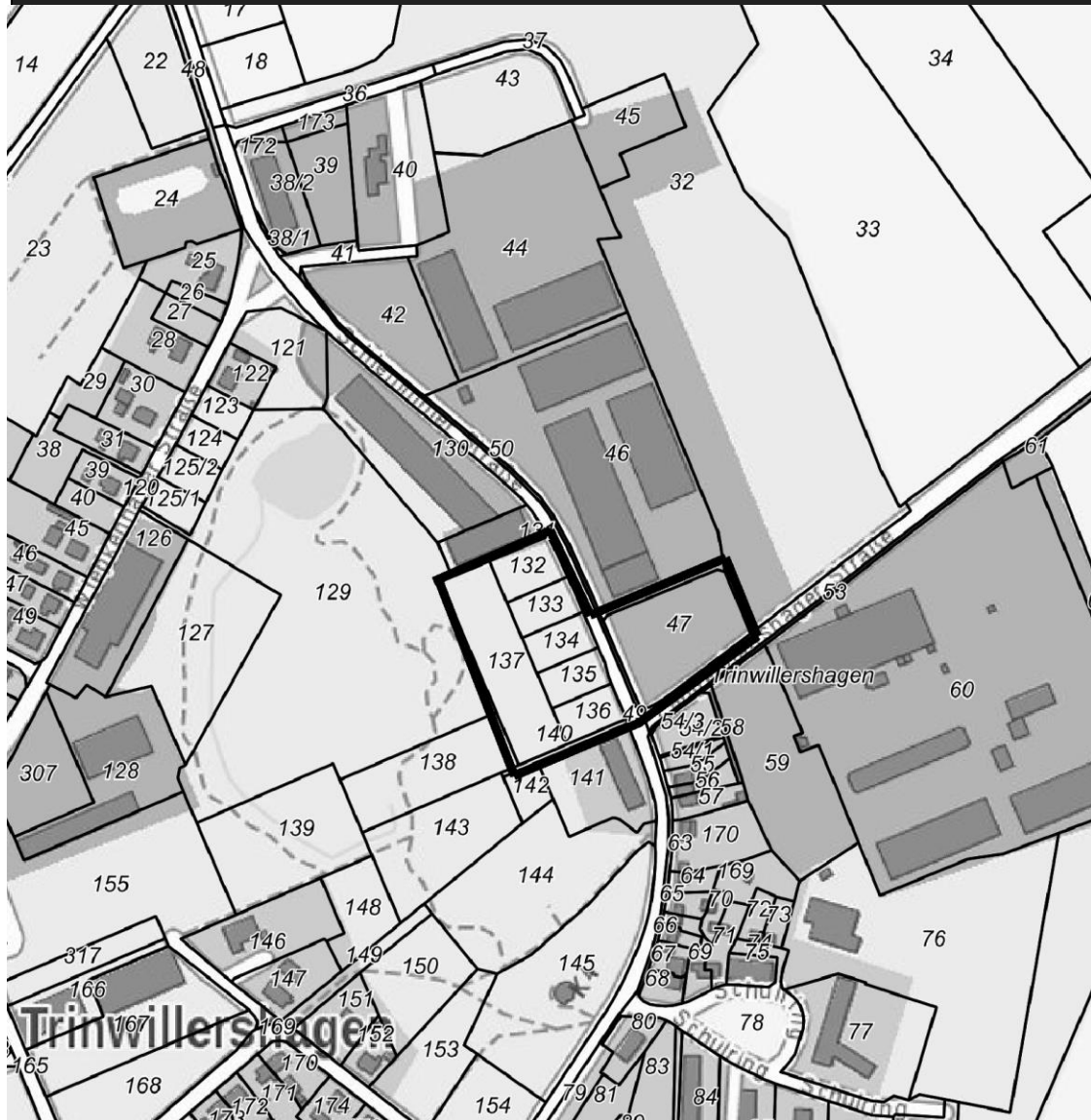


GEMEINDE TRINWILLERSHAGEN



5. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Gemeinde Trinwillershagen

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 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 20. April 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs, Kartengrundlage	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	4
2.3	Kartengrundlage.....	5
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
3.1.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.2	Landschaftsplan	6
3.1.3	Pflege- und Entwicklungsplan.....	6
3.1.4	Gesetzlicher Biotopschutz	6
3.1.5	Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile – Baumschutz.....	6
3.1.6	Artenschutz	6
3.1.7	Wald, Waldabstand	7
3.1.8	Denkmalschutz.....	7
3.2	Städtebauliche Planungen der Stadt	7
3.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	7
3.2.2	Die Satzung tangierende Planungen	8
4	Bestandsaufnahme	8
4.1	Gesamtörtliche Versorgungssituation	8
4.2	Topographie	8
4.3	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	8
4.4	Verkehrerschließung.....	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Löschwasserbereitstellung	10
5	Begründung der Planung	10
5.1	Herleitung des Entwicklungsbedarfs.....	10
5.2	Städtebaulich-funktionales Konzept.....	10
5.3	Begründung der Darstellungen im Einzelnen.....	11
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3.3	Immissionsschutz	11
6	Flächenbilanz	12

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Nordosten des Ortes Trinwillershagen, westlich der Schlemminer Straße, beabsichtigt die Gemeinde Trinwillershagen den Bau einer Seniorenwohnanlage für ein betreutes Wohnen. 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.

Da das Plangebiet nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zugehörig ist und zudem die Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Teilfläche des aufzustellenden B-Plans östlich der Schlemminer Straße ein Gewerbegebiet dar. Zudem ist für die Teilfläche westlich der Schlemminer Straße zwar im Sinne der beabsichtigten Entwicklung eine Wohnbaufläche dargestellt, jedoch nur für eine Tiefe von ca. 40 m, gemessen vom Straßenrand der Schlemminer Straße; der Bebauungsplan dagegen sieht eine Wohnbauentwicklung in einer Tiefe von gut 70 m vor. Damit wird noch ein Randstreifen der südwestlich angrenzend dargestellten Grünfläche mit Wohnungsbau überplant. Weiterhin besteht für die dargestellte Wohnbaufläche zum Maß der baulichen Nutzung eine Darstellung einer Grundflächenzahl GFZ von 0,15. Es ist davon auszugehen dass die geplante Einrichtung des betreuten Wohnens aufgrund des Erfordernisses einer kompakten Bauweise eine wesentlich höhere GFZ benötigt. Für die zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehene Teilfläche ist ebenfalls von der Erfordernis einer höheren GFZ auszugehen, da die inzwischen marktüblichen Einfamilienhäuser größere Grundflächen als noch z. Zt. der FNP-Aufstellung aufweisen und westlich der Schlemminer Straße zudem eine 2-geschossige Bebauung zugelassen werden soll.

Die Anforderung nach § 8 Abs. 2 BauGB, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist in Anbetracht vorstehender Abweichungen nicht erfüllt. Entsprechend erfolgt für den Geltungsbereich des B-Plans eine Änderung des FNP. Die Änderung erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des B-Plans entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs, Kartengrundlage

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der 5. Änderung 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 und südwestlich 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.

2.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Bereich der 5. Änderung des FNP wird begrenzt

- Im Nordosten durch die Schlemminer Straße (Kreisstraße NVP4) sowie Gehölzbestand (im FNP als Maßnahmenfläche M5 dargestellt),
- im Südosten durch Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses sowie durch die Langenhanshäger Straße,
- im Südwesten durch die angrenzende Parkanlage.

- im Nordwesten durch eine gewerbliche vorge nutzte Bebauung,
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,43 ha.

2.3 Kartengrundlage

Es wird die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000 (dTK10) des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern (LAIv MV) verwendet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1.1 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.

3.1.2 Landschaftsplan

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

3.1.3 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 erstellt (2012). Gemäß Karte 2 liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 sowie der Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP Trinwillershagen 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. Die Parklandschaft grenzt unmittelbar westlich an den Bereich der 5. Änderung an. Die Einzelmaßnahmen werden durch die 5. Änderung des FNP räumlich nicht tangiert.

3.1.4 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. Aufgrund fehlenden Landschaftsbezugs sind die Voraussetzungen für einen Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V nicht gegeben.

3.1.5 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. Daneben gilt der Baumschutz entsprechend § 18 NatSchAG M-V.

Die Begutachtung und Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes einschließlich ggf. erforderlicher Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.1.6 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.

Im Sinne der planerischen Absichtung ist eine entsprechende detaillierte Klärung der artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und entsprechend im Rahmen der B-Planaufstellung vorzunehmen. In die-

sem Zusammenhang wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der bereits laufenden Aufstellung des Bebauungsplans 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. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevante Erkenntnisse und Planungsaussagen werden in die 5. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen bzw. dort berücksichtigt.

3.1.7 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

3.1.8 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

3.2 Städtebauliche Planungen der Stadt

3.2.1 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 Änderungsbereichs (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6), was die ersten 40 m Tiefe, gemessen vom nordwestlichen Rand der als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der daran anschließende Streifen von ca. 30 m ist als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

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 ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen wird.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan für die Wohnbaufläche westlich der Schlemminer Straße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 als Orientierungswert für die verbindliche Bauleitplanung dar.

Da die durch den flächengleichen, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan seitens der Gemeinde eine Wohnbebauung auch östlich der Schemminer Straße geplant ist sowie südwestlich von dieser durch den Bebauungsplan eine Wohnbebauung vorgesehen ist, die mit gut 70 m deutlich über die Wohnbauflächendarstellung des rechts-wirksamen FNP hinausgeht und zudem hier die Darstellung zum Allgemeinen Maß der baulichen Nutzung voraussichtlich erheblich überschritten wird, entspricht der B-Plan nicht dem Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB. Somit besteht das Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung.

Diese Änderung kann und soll auch entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (Parallelverfahren).

3.2.2 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.

4 Bestandsaufnahme

4.1 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 Kindergarten und 44 Hortplätzen sowie der Kirchenkreis der freien methodistischen Gemeinde und eine Freiwillige Feuerwehr.

4.2 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 Baugebietes 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.

Die Fläche nordöstlich der Schlemminer Straße weist mit 17,77 m ü. NHN ein höheres Niveau von etwa 1 Meter zum nordwestlich angrenzenden Nachbarflurstück auf. Das Flurstück selbst weist lediglich ein leichtes Gefälle Richtung Norden von der Langenhanshäger Straße auf.

Insgesamt weist der Geltungsbereich damit nur geringe Höhendifferenzen auf.

4.3 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der Änderungsbereich südwestlich der Schlemminer Straße ist derzeit nicht baulich vorgeplant, es liegt derzeit brach, ebenso der Teilbereich nordöstlich der Straße.

Unmittelbar an das Gebiet angrenzend im Südosten besteht eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern, sowie im Nordosten und Nordwesten eine Gewerbenutzung. In letztgenanntem Teilbereich sind Gebäude und Freiflächen zu großen Teilen ungenutzt oder sie werden als Lagermöglichkeit u.A. für Boote und Landwirtschaftsprodukte genutzt. Die ehemals bestehende größere gewerbliche Nutzung im Südosten des Plangebietes wurde bereits zu großen Teilen rückgebaut.

4.4 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.

4.5 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 wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen im Bereich der angrenzenden Schlemminer Straße. Zu den Anschlussmöglichkeiten der Baugebiete an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden.

Stromversorgung

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

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes wird über den Anbieter HanseGas bereitgestellt. 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.

4.6 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 nachfolgenden Bauplanungen ist zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

5 Begründung der Planung

5.1 Herleitung des Entwicklungsbedarfs

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Trinwillershagen gestaltete sich zunächst zwischen 2004 und 2012 klar negativ mit einem Rückgang von 1402 auf 1.199 Einwohner also um 203 Einwohner bzw. 1,8% p.A. Zwischen 2012 und 2019 zeichnet sich mit einem nur noch kleinen Rückgang auf 1.144 also um 55 EW bzw. um 0,6% p.A. bereits eine Stabilisierung ab, welche sich in jüngster Zeit fortsetzt.

Gleichzeitig ist in den letzten 5 Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen, überwiegend im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser. So wurden im Bereich und im Umfeld des B-Plans Nr. 5 insgesamt 6 freistehende Einfamilienhäuser und im Bereich der Innenbereichssatzung Wiepkenhäger Straße 3 weitere EFH realisiert. Dazu kommen noch 8 weitere Vorhaben als Lückenbebauung, sodass insgesamt 17 Vorhaben realisiert wurden. Die seinerzeit ermittelte rechnerische Reserve für den Hauptort von 36 WE im Bereich der adäquaten Bauflächen ist damit schon zu einem großen Teil aufgebraucht.

Ebenso besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Angeboten des betreuten Wohnens, welche bisher in Trinwillershagen selbst nicht gedeckt werden kann.

Der Hauptort Trinwillershagen eignet sich zudem als Standort zur Entwicklung des Wohnangebots und speziell des besonderen Angebots für betreutes Wohnen, da am Ort eine breites Angebot an Läden, Dienstleistungen sowie kulturellen, sportiven und sozialen Angeboten besteht.

Durch vorgelegte 5. Änderung des FNP wird bei Beachtung der Darstellungen zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung (siehe Punkt 5.3.2) die Schaffung von ca. 8 bis 10 Wohnbaugrundstücken sowie einer kleineren Einrichtung des betreuten Wohnens vorbereitet.

In Anbetracht vorstehend geschilderten Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung, des teilweisen Aufbrauchens der im FNP bilanzierten Wohnungsbaureserven und der in den letzten Jahren kontinuierlichen Wohnungsbaunachfrage ist die Vorbereitung eines begrenzten entsprechenden Angebots gerechtfertigt.

5.2 Städtebaulich-funktionales Konzept

Die vorgelegte Planung verdichtet im Sinne der Vorgaben des BauGB und des LREP M-V zur vorrangigen Innenentwicklung den Siedlungsbereich des Gemeindehauptortes mit einer Wohnbebauung. Zum Park hin ist diese als Angebot für Betreutes Wohnen vorgesehen, für die übrigen Flächen ist eine Einfamilienhausbebauung in an den örtlichen Gegebenheiten prägender 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.

5.3 Begründung der Darstellungen im Einzelnen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die neu hinzukommenden Baugebiete sind als Wohnbaufläche entsprechend § 1 BauNVO dargestellt.

Auf dieser Grundlage wird die durch die Gemeinde geplante begrenzte Wohnbauentwicklung in Form von zusätzlichen Einfamilienhäusern, sowie die eines Angebotes für betreutes Wohnen bauleitplanerisch vorbereitet.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird ein allgemeines Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Im Zuge der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans galt es, die bestehenden großen Siedlungsflächen gerade im Hauptort für die zukünftige bauliche Entwicklung auch in Anbetracht eines prognostizierten begrenzten Wohnbauflächenbedarfs berücksichtigen zu können.

Dazu wurden die Siedlungsflächen mit den gegebenen Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen einerseits umfassend berücksichtigt, gleichzeitig wurde aber durch die Darstellung eines allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung in Form von Geschossflächenzahlen gewährleistet, dass die mögliche Wohnbauentwicklung in bedarfsgerechtem Rahmen bleibt. Die dargestellte Geschossflächenzahl beträgt im Bereich der 5. Änderung wie in den übrigen durch Wohnbebauung geprägten Bereichen 0,15, womit der wenig verdichteten ländlichen Bebauung mit großen Grundstücken seinerzeit Rechnung getragen wurde.

In den letzten Jahren ist die Präferenz bei den Einfamilienhäusern, neben der Inanspruchnahme größerer Wohnflächen, weg vom klassischen 1½-Geschosser hin zum Bungalow und zur 2-geschossigen „Stadtvilla“ gegangen, was zu einer Erhöhung der anzurechnenden Geschossfläche führt. Entsprechend erfolgt für die entsprechenden Teilflächen eine gegenüber dem Ursprungsplan angehobene Darstellung der GFZ auf 0,3.

Die zur zentralen Grünfläche vorgesehene Einrichtung des betreuten Wohnens bedarf funktionsbedingt einer größeren baulichen Dichte. Für den hierzu vorgesehenen begrenzten Bereich erfolgt entsprechend eine Anhebung der GFZ auf 0,5.

5.3.3 Immissionsschutz

Die im Wirksamen FNP für die nördlich an den Änderungsbereich anschließende als Gewerbegebiet dargestellte Fläche erfolgte Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB wird auch im Rahmen der 3. FNP-Änderung beibehalten. Denn auch wenn sich die Abgrenzungen der einzelnen Bauflächen-/ Gebietskategorien verschieben, so bleibt das direkte Nebeneinander zwischen für den Wohnungsbau und eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen bestehen.

Im Rahmen der im Parallelverfahren laufenden B-Planaufstellung werden mögliche Immissionsschutzkonflikte untersucht und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Wohnbauflächen ausgeräumt. Bei einer zukünftigen B-Planaufstellung für die nördlich angrenzenden gewerblich genutz-

ten Flächen sind geeignete Maßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen festzusetzen.

6 Flächenbilanz

Art der Darstellung	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung	Differenz
Wohnbaufläche	0,51 ha	1,37 ha	+0,86 ha
Gewerbliche Baufläche	0,45 ha	0,00 ha	-0,45 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06 ha	0,06 ha	+0,00 ha
Grünfläche	0,41 ha	0,00 ha	-0,41 ha
Gesamt	1,43 ha	1,43 ha	