

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -



17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Gemeinde Trent über
Amt West-Rügen / Fachbereich
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Amt West - Rügen					
Eingang am für		08. Dez. 2021			
AV	LVB	BM	FB1	FB2	FB3
			ALV	FB1	FB2

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 03834 514939 21
E-Mail: katja.waechtler@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.1.73.092.2 / 3_179/21
100 / 506.1.73.092.1 / 3_247/92
Datum: 06.12.2021

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
05.10.2021

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 360

Bebauungsplan Nr. 04 „Mischgebiet Trent“ i.V.m. der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Trent, Landkreis Vorpommern-Rügen (Posteingang: 07.10.21; Entwurfsstand: 07/2021)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o. g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Trent die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sowie für ca. 6 Bauplätze für Eigenheime zu schaffen. Hierfür soll im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Der Planungsraum (ca. 1,4 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Trent – vor der Ortseinfahrt – und wird aktuell als Grünland bewirtschaftet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trent wird der Standort als Fläche der Landwirtschaft dargestellt. Mit der 6. Änd. des FNP soll im Parallelverfahren der Bereich als Mischgebietsfläche dargestellt werden.

Landesplanerische Bewertung

Zum Einzelhandelsvorhaben:

Die Gemeinde Trent gehört gemäß Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) zum Nahbereich des Mittelzentrums Bergen und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Bedarfsgerecht sollen alle Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten (3.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern LEP M-V). Für die Bevölkerung der Ländlichen Räume ist es elementar, sich in zumutbarer Entfernung bedarfsgerecht versorgen zu können. Das Zentrale-Orte-System definiert die Versorgungsstandorte in Ländlichen Räumen (vgl. Kap. 3.2 Zentrale Orte LEP M-V). Damit soll sichergestellt sein, dass aus der Fläche heraus in der Regel ein Versorgungsstandort in maximal 10 bis 15 km Entfernung erreichbar ist. Von Trent aus sind die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte im Mittelzentrum Bergen (16 km) sowie im Nachbarort Gingst (10 km) zu finden. Trent ist eine Gemeinde mit 648 Einwohnern (Stand 2020), der keine Versorgungsfunktion für umliegende Orte zugewiesen ist. Die angemessene Größe für einen Lebensmittelversorger leitet sich aus dem Einwohnerpotenzial (allenfalls ergänzt um touristische Nachfragepotenziale) ab. **Ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 qm Vfl. kann das Nachfragepotenzial der Gemeinde erheblich überschreiten.**

Die Lage des Planungsstandortes am Ortsrand an der Landesstraße vor dem Hintergrund einer fehlenden städtebaulichen Integration und fußläufigen Erreichbarkeit wird landesplanerisch kritisch gesehen (Verstoß gegen das Integrationsgebot gemäß LEP 2016 4.3.2 (3)). Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren, z.B. Verkehrsstrassen, den Standort von der Wohnbebauung trennen. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung und häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen einschließlich gastronomischer Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Versorgungsbereich hinaus zukommt. Das sind in der Regel Innenstadtzentren; Nebenzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren. Ein solitärer Lebensmittelmarkt erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB.

Zur Wohnbauentwicklung:

Die Wohnbauentwicklung ist in der nicht zentralörtlichen Gemeinde Trent gemäß Ziel 4.2 (2) LEP M-V auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur. Dabei sind laut dem Ziel 4.1 (5) LEP M-V die Innenentwicklungspotenziale sowie gemäß Programmsatz 4.1 (3) LEP M-V die Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Auch gemäß Programmsatz 4.1 (6) RREP VP ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Erläuterungen zu den Innenentwicklungspotenzialen im Gemeindegebiet sind den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Um dem Ziel 4.1 (5) LEP M-V zu entsprechen, sind die im Rahmen der o.g. B-Planverfahren geplanten Wohnbaulandausweisungen daher konkret und nachvollziehbar zu begründen und den Wohnbaulandpotenzialen im Bestand gegenüberzustellen. Ich bitte, die in der Gemeinde Trent vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale in Bereichen der Bauleitplanung sowie städtebauliche Nachverdichtungspotenziale für Wohnbauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile darzustellen. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf den Anzeige-Erlass vom 22.01.2020, Anlage 3: Anforderungen an Bauleitplanentwürfe.

Unter Zugrundelegung der eingereichten Planungsunterlagen ist festzustellen, dass die Planung die Ziele der Raumordnung berührt. Vor diesem Hintergrund wird eine abschließende raumordnerische Bewertung des Vorhabens zurückgestellt.

Ich schlage vor, die Planungsziele in einer digitalen Beratungsrunde zu erörtern. Für Rückfragen sowie zur Terminvereinbarung können Sie mich gern kontaktieren.

Für die Einzelhandelsplanung bedarf es einer regionalen Abstimmung und Einigung, wonach sich die umliegenden Gemeinden auf Nahversorgungsstandorte verständigen. Dazu gehört auch eine Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Einordnung des Vorhabens. Teilnehmer der Beratung sollten neben den Gemeinden Trent, Gingst, Schaprode, die Stadt Bergen, das Amt West-Rügen, der Landkreis Vorpommern-Rügen sowie die Landesplanungsbehörde sein.

Im Sinne eines effizienten Gesprächs sind folgende Punkte vorzubereiten:

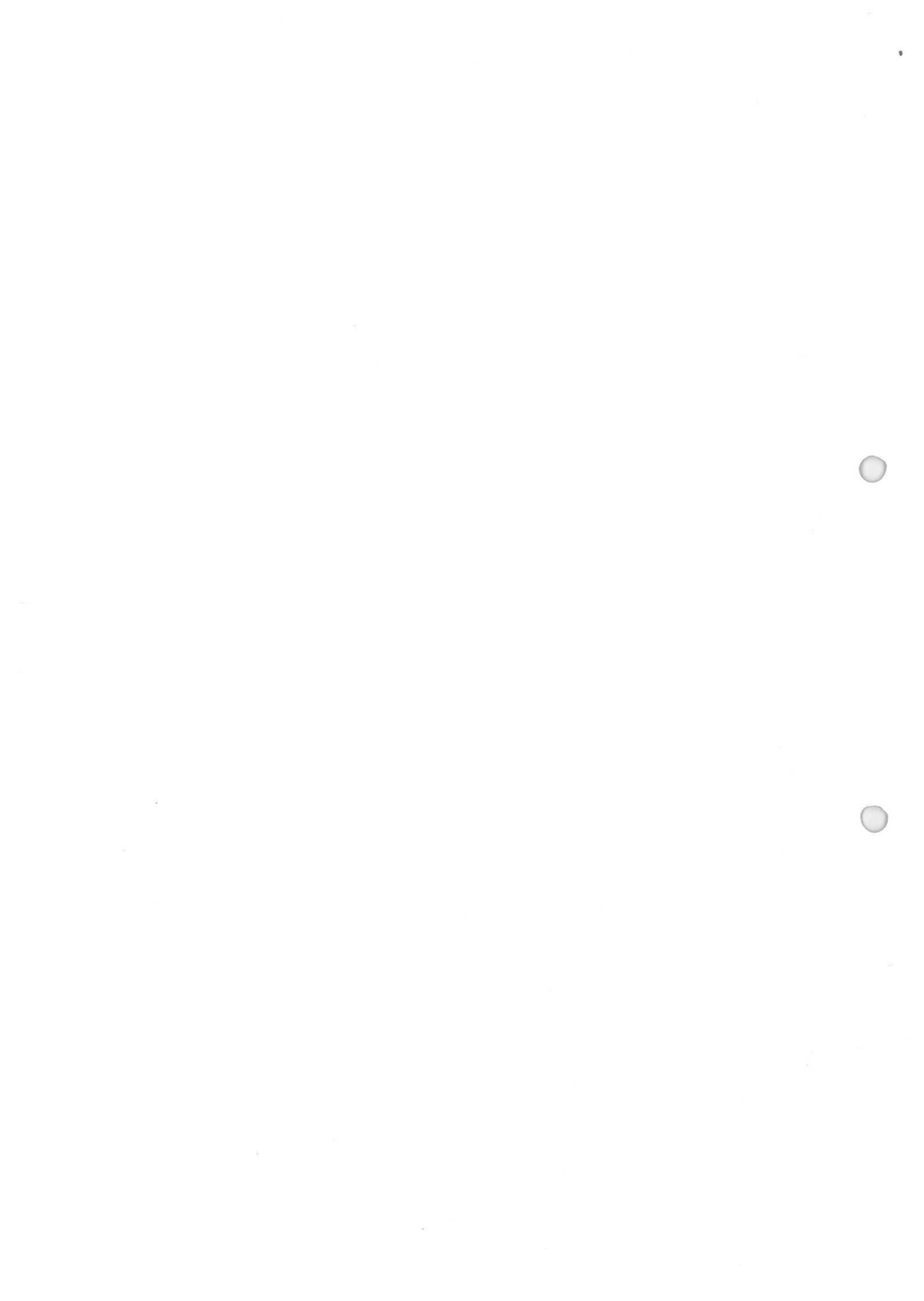
- Analyse und Bewertung der Einzelhandelsituation/Versorgungssituation im Einzugsbereich (Nachbargemeinden) des geplanten Lebensmittelmarktes
- regionale Entwicklungsziele im Bereich Einzelhandel
- Standortbegründung für den geplanten Lebensmittelmarkt vor dem Hintergrund innerörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten/ Untersuchung zu den Standortalternativen
- Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Standortes des Edeka Marktes in der Nachbargemeinde Gingst

Hinweis:

Für die Verbesserung der Nahversorgung in Trent könnte als Option die Einrichtung eines Dorfladens geprüft werden. Auf Bundes- sowie auf Landesebene stehen hierfür Investitionszuschüsse für Voruntersuchungs- und Umsetzungsmaßnahmen zur Verfügung. Für weiterführende Informationen hierzu sowie auch bei generellen Fragen zur Nahversorgung im ländlichen Raum steht Ihnen als Ansprechpartner Herr Neries (Tel. 0385. 522 183 79, neue.dorfmitte@em.mv-regierung.de) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Katja Wächter



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Trent über
Amt West-Rügen
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Amt West - Rügen

Eingang
am
für

24. Nov. 2021

AV	LVB	BM	FB1	FB2		
			ALV	FV	BV	CV

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 5. Oktober 2021
Mein Zeichen: 511.140.02.10306.21
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Annett Albrecht
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2937
Telefon: 03831 357-442910
Fax: 03831 357-442910
E-Mail: annett.albrecht@lk-vr.de
Datum: 16. November 2021

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Einzelhandel und Wohnbebauung" der Gemeinde Trent
hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 5. Oktober 2021 (Posteingang: 11. Oktober 2021) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 24. Juli 2021
- Begründung mit Stand vom 24. Juli 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Trent verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 das Ziel der Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche um eine „defizitäre örtliche Versorgungslage“ (Seite 7 der Begründung) zu verbessern, sowie die Befriedigung des Wohnflächenbedarfs der Gemeinde im Zusammenhang mit einer Eigentumsbildung der Bevölkerung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trent als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen und entspricht daher nicht dem Entwicklungsgebot.

Die Einhaltung des Entwicklungsgebots soll mittels der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren hergestellt werden.

Die vorliegende Planung soll parallel zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“ der Gemeinde Trent geführt werden (Punkt 1.3.3. der Begründung), der seinerzeit das Ziel verfolgt hat, 56 Wohneinheiten in der Ortslage Trent zu schaffen. Nach den hier vorliegenden Unterlagen wurde die Durchführung des Aufhebungsverfahrens bereits 2015 beschlossen. Der tatsächliche Stand dieses Verfahrens ist hier nicht bekannt oder aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Der Abschluss des Aufhebungsverfahrens ist Voraussetzung für die Planrechtfertigung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 4.

Die vorliegende Begründung verweist auf den „wirksamen Flächennutzungsplan“. Es bleibt dabei offen in welcher Fassung der F-Plan wirksam ist. Im Parallelverfahren befindet sich

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN:
DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



die 6. Änderung. Die Begründung muss konkret auf die tatsächlich wirksame Fassung Bezug nehmen und ist durch entsprechende Ausführungen zu ergänzen. Dies auch im Zusammenhang mit der Planrechtfertigung und der Beachtung des Entwicklungsgebotes.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Herausnahme des Plangebietes aus der LSG-Verordnung grundsätzliche Voraussetzung für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist (vgl. zu den Belangen des Naturschutzes).

In den textlichen Festsetzungen unter I.1 wird unter Art und Maß der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungsschablonen. Dabei gibt es in der Planzeichnung zweimal das MI2. Im Sinne der Planrechtfertigung ist die Bedeutung der gleichen Bezeichnung von 2 der 3 Baufelder zu erläutern.

Offen bleibt mithin, inwieweit hier bei der Festsetzung eines Mischgebietes und einer wohl angestrebten Wohnentwicklung der Gebietscharakter bzw. das Mischgebietstypische Verhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe innerhalb jeder Baugrenze gewahrt oder planerisch gesteuert werden kann und soll. Für die Bestimmung des Gebietscharakters sind die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgeblich. Bauliche Nutzungsarten außerhalb bzw. in der Nähe des Plangebietes bleiben sozusagen „außen vor“, also unbeachtlich.

Das Planungsziel zur Schaffung von Wohnnutzung mit Nahversorgung entspricht dem klassischen Nutzungskatalog gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes ist, dass es vorwiegend dem Wohnen dient. Es ist gerade dadurch gekennzeichnet, dass neben Wohngebäuden weitere dem Wohnen dienende bzw. nicht störende Nutzungen allgemein zulässig sind.

Die Begründung schweigt darüber, warum hier die besondere Notwendigkeit zur Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO gegeben ist, insbesondere vor dem Hintergrund das die Begründung auf Seite 15 ausdrücklich aussagt, dass „als Nutzungen neben der Wohnraumversorgung ein Grund- bzw. Nahversorgungsmarkt angestrebt“ wird. Zudem wird für das MI1 eine Mischgebietstypische Nutzungsmischung nicht ersichtlich, wenn für Wohngebäude die ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt wird. Dabei erscheint der Zuschnitt der Baugrenzen auf eine konkret geplante Bebauung ausgerichtet (vorhabenbezogen).

Mithin erscheint hier fraglich, auf welchen „Satz 2“ sich die abweichende Ausnahmeregelung zu Wohngebäuden im MI I bezieht. Gemeint ist hier wohl eher „Abs. 2“.

Hinsichtlich der Planrechtfertigung und als Auslegungshilfe für den Vollzug des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf etwaige Abweichungs- und Befreiungsanträge, wird der Gemeinde angeraten als Planungsalternative die Festsetzung ein allgemeines Wohngebietes zu betrachten und die Begründung dahingehend zu überarbeiten und zu konkretisieren, wie die Mischgebietstypische Durchmischung tatsächlich realisiert bzw. gewährleistet werden kann, unter Beachtung der eigens benannten städtebaulichen Ziele.

In der Planzeichnung (Teil A) fehlt die Maßstabsangabe. Es werden Planzeichen verwendet, die nicht in der Planzeichenerklärung aufgeführt werden (Planzeichen 15.8 gemäß Planzeichenverordnung). Die Bemaßung der beiden Baufelder MI2 ist unzureichend.

Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie die festgesetzten Verkehrsflächen werden nicht begründet. Sind die Verkehrsflächen öffentlich oder privat? Soweit keine weiteren Angaben gemacht werden, ist von einer öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Die Begründung ist zu ergänzen.

In den Nutzungsschablone fehlt teilweise das a= für die abweichende Bauweise. Welchen Sinn macht die Festsetzung zur abweichenden Bauweise im MI1 mit der maximalen Gebäudelänge von 60 Metern, wenn das Baufeld maximal 52,5 Meter lang ist?

Es gibt keine Höhenfestsetzungen. Lediglich die Zahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt. Somit können gegenüber der geplanten Entwicklung unter Umständen nach Umsetzung der Planung ungewollte Höhenentwicklungen entstehen. Es wird dringend angeraten eine Höhenfestsetzung zu treffen unter Verwendung eines Höhenbezugspunkt über NHN o. ä.

Eine ausreichende verkehrliche Erschließung wird nach derzeitigem Entwurfsstand bezweifelt. Der vorliegende Planentwurf lässt insbesondere offen, inwieweit die Anforderungen nach §§ 4, 5 LBauO M-V erfüllt werden und ob oder wo der Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls sein soll (vgl. zu den Belangen der Abfallwirtschaft).

Es gibt im südlichen MI2 keine Wendemöglichkeit.

Warum gibt es keine Zufahrt von der L30 auf das südliche MI2?

Die Begründung ist insoweit unergiebig und muss angepasst werden.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 1 Wohneinheit beschränkt. Die Festsetzung wird nicht begründet. Die Begründung ist zu ergänzen.

Die Notwendigkeit der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für das MI1 ist nicht ersichtlich und in den Planunterlagen nicht begründet. Die erforderlichen Nebenanlagen wie notwendige Stellplätze oder Parkflächen für Einkaufswagen sind auch ohne diese Festsetzung zulässig.

Die Anordnung des Baufeldes und der Stellplätze im MI1 ist auch unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Nutzungsänderungen oder aller allgemein zulässigen Nutzungen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nachvollziehbar städtebaulich zu begründen.

In den textlichen Festsetzungen ist die numerische Reihenfolge einzuhalten. Wo ein Punkt II.1 ist sollte auch ein Punkt II.2 folgen.

Nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise haben unterschiedliche rechtliche Qualitäten und sind in den textlichen Festsetzungen zu unterscheiden und genau gesetzlich zu zitieren.

In den vorliegenden Planunterlagen ist die zukünftige Satzung auf fünf einzelnen Seiten dargestellt. Dieses erschwert die Handhabung der inhaltlichen Überprüfung und trägt nicht zur schnellen und fehlerfreien Lesbarkeit der Planunterlagen bei.

Für die Nächste Beteiligung wird um Überlassung eines Planentwurfs in der für die Praxis übliche Form gebeten (ein maßstäblicher Plan, auf dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung, die Hinweise und die Verfahrensvermerke in ihrer Gesamtheit enthalten sind).

In den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung ist auffällig, dass unterschiedliche und teilweise unzulässige Schreibweisen in der Zitierung verwendet werden. Das Bundesjustizministerium hat in seinem „Handbuch der Rechtsförmlichkeit“ festgelegt, wie Gesetze, Paragraphen und Rechtsvorschriften Satzungen zu zitieren sind. Danach werden Abkürzungen verwendet: „Abs.“ für Absatz, „Art.“ für Artikel, „S“ für Satz, „Nr.“ für Nummer und „Buchst.“ oder „lit.“ für Buchstabe. Die gesamten Planunterlagen sind danach anzupassen.

Bauaufsicht

Planzeichnung Teil A

Es ist eine abweichende Bauweise mit 60 m langen Gebäuden zulässig, das Baufeld ist jedoch nur 52,5 m lang.

Örtliche Bauvorschriften

„§ 4 Dächer - Es sind keine Flachdächer zugelassen.“ Trotzdem ist unter Punkt 4.5 angegeben, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Hier ist Übereinstimmung herzustellen.

Hinweis

Es sind keine Höhenfestsetzungen getroffen worden. Da ein Geschöß in der Höhe nicht definiert ist, könnten sehr hohe Gebäude entstehen. Die sollte bei der weiteren Bearbeitung ggf. überdacht werden, da sonst keinerlei Grundlage für die Begrenzung einer Gebäudehöhe im Genehmigungsverfahren besteht.

Umweltschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Durch die Bebauung/Versiegelung (ca. 0,5 ha) gehen die gemäß § 2 BBodSchG (Bodenschutzgesetz des Bundes) natürlichen Funktionen des Bodens verloren bzw. werden erheblich eingeschränkt. Hier wird besonders auf das nördlich gelegene Baufeld mit einer hohen Ackerwertzahl von 59 hingewiesen.

In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie

- Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Böden unter Berücksichtigung aller relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG.
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen.
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nachvollziehbar darzulegen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Die Gemeinde sollte bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen, die den Eingriff in den Boden minimieren festlegen. Vorzugsweise wären hierfür Entsiegelungen geeigneter Flächen in entsprechenden Größenordnungen möglich.

Weitere Möglichkeiten wären

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- Vorgaben zur Dachbegrünung

(siehe auch LABO „Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“: https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/boden/bodenschutz_nrw/pdf/LABO_-_Leitfaden.pdf)

Es wird hierbei besonders auf Punkte 3.6 und 3.7 hingewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch ein ausreichender Immissionsschutz.

§ 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) fordert u.a. bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden, d.h. konkurrierende Nutzungen sind durch angepasste Abstände zu trennen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Vereinbarkeit zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung (MI1, Einzelhandelsbetrieb) auf der einen Seite und der geplanten

Wohnnutzung (MI2) auf der anderen Seite fachlich detaillierter zu begründen (Schallprognose). Zu betrachten sind die Verkehrslärmbelastungen durch die L30, die Parkplatzanlage, die Anlieferungszone und technische Einrichtungen.

Sofern das Lärmgutachten eine Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte nach DIN 18005 erkennen lässt, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuleiten und im Plan- und Textteil der Planung zu integrieren. Eine Verlagerung dieser Notwendigkeiten auf das Baugenehmigungsverfahren, widerstrebt den Grundsätzen der Bauleitplanung.

Wasserwirtschaft

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Durch das Vorhaben werden *Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung* nicht berührt.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt wie in der Erläuterung dargelegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.

Das anfallende Abwasser ist wie geplant dem ZWAR nach Maßgaben seiner Abwassersatzung zu überlassen (§ 40 Abs. 2 LWaG).

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen.

Die im Bauleitplan stehende Festlegung zur Niederschlagswasserversickerung ist nur dann möglich, wenn die Möglichkeit dazu grundsätzlich auch nachweislich gegeben ist (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Im ländlichen Raum ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.

Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund. Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung nur im Rahmen einer FFH-Ausnahmepfung möglich.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet West-Rügen. Eine Vereinbarkeit der Ausweisung eines Bebauungsplanes mit den Belangen des Landschaftsschutzgebiet besteht nicht. Durch die Gemeinde Trent ist daher ein begründeter Antrag auf Herabsetzung des Plangebietes aus dem LSG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung erforderlich. Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V) gesetzlich geschützte Allee. Gemäß § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleeen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Der gesamte Wurzelbereich plus einen Zuschlag von mind. 1,50 m sind von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.

Für die Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Denkmalschutz

Baudenkmale

Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Bodendenkmale

Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser 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 Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Kataster und Vermessung

Planzeichnung Teil A

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle betroffenen und angrenzenden Flurstücke bezeichnet werden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Gemarkungsgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Gemarkung nicht benannt.

Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.

Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 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.

....., den *ÖbVI* oder *Landkreis Vorpommern-Rügen*
FD Kataster und Vermessung

Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Abfallwirtschaft

In der Gemeinde Trent wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten:

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zu-

rückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“ Sackgassen ohne Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge werden nicht befahren.

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplatzmitte frei befahrbar ist.

Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendeplassenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ Das bedeutet:

1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.
Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.
3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).
4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

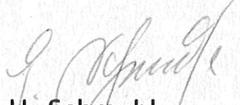
Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.

Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:
„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlas-

sungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungs-ort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind nach aktuellem Planstand gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Straße „Dorfstraße“ (L 30) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


H. Schmuhl
Fachgebietsleiter

The following information is provided for your information. It is not intended to be a substitute for professional advice. Please consult your attorney for more information.



Als Schutzmaßnahmen empfehle ich z. B. eine Geländeerhöhung, bei Gebäuden zum Aufenthalt von Menschen die Festsetzung der OKFF auf BHW bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Überflutungsgefährdete Bereiche sind zeichnerisch als Gebiete darzustellen, „in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen“ und Schutzmaßnahmen textlich festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB). Die überflutungsgefährdeten Bereiche sind außerdem als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

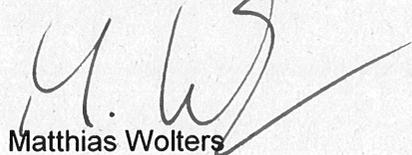
Ich bitte bei der weiteren Planung die entsprechenden Festsetzungen als Voraussetzung für meine Zustimmung zur vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Die Entfernung zum Windwerk Rügen GmbH beträgt ca. 5.750 m in südöstlicher Richtung.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters



Straßenbauamt Greifswalder Chaussee 63 b 18439 Stralsund

Amt West - Rügen

Amt West-Rügen
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Eingang
am
für

28. Okt. 2021

AV	LVB	BM	FB1	FB2		
			ALV	FV	BV	OV

Bearbeiter: Frau Gorkenant
Telefon: +49 3831 274-275
Aktenzeichen: 3220-555-00
E-Mail: Karin.Gorkenant@sbv.mv-regierung.de

Stralsund, 25.10.2021

Bebauungsplan Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd“ der Gemeinde Trent

hier: Stellungnahme als Behörde gemäß § 4 BauGB

Mit dem Schreiben vom 05.10.2021 übersandten Sie mir den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit der Bitte um Stellungnahme.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd“ der Gemeinde Trent nehme ich wie folgt Stellung:

Das Plangebiet grenzt an die freie Strecke der Landesstraße L 30.

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen an den Landesstraßen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (StrWG-MV § 31, (1)).

Entsprechend StrWG-MV § 31, (3) können Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen werden.

In diesem Fall werden bauliche Anlagen in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Rand der L 30 genehmigt.

Dieser Abstand ergibt sich aus den durch das Straßenbauamt geplanten Baumpflanzungen sowie aus dem straßenbegleitenden Radweg. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Trasse des Radweges noch nicht feststeht, ist der Radweg beidseitig der Landesstraße zu berücksichtigen.

Für die geplanten Werbepylone ist gesondert eine Baugenehmigung zu beantragen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über einen ländlichen Weg geplant, der an die L 30 anschließt. Gegenwärtig befindet sich der Knotenpunkt außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gemäß RAL wäre an dem Knotenpunkt im Zuge der L 30 der Linksabbiegetyp LA4 herzustellen.

Für den Knotenpunktausbau wären dem Straßenbauamt Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Gemäß Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) § 38, (1) müsste der Vorhabenträger die Kosten für den Ausbau des Knotenpunktes tragen. Zudem müsste der Vorhabenträger der Straßenbauverwaltung entsprechend StrWG M-V § 40 (4) die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erhaltung in Form eines Ablösungsbetrages erstatten.

Sollte der vorgesehenen Verlegung der Ortsdurchfahrtengrenze zugestimmt werden, ist für den Knotenpunkt die RAS 06 anzuwenden. Entsprechend RAS 06 wäre dann keine Ausbaumaßnahme im Zuge der L 30 erforderlich.

Bei der weiteren Planarbeit sind für den Knotenpunkt die erforderlichen Sichtfelder nachzuweisen und es ist zudem der fußläufige Anschluss an die L 30 zu klären.

Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.

Im Auftrag



Peter Pfannkuchen

Verteiler:

1 x Empfänger

1 x 205a

ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

**Amt West-Rügen
Gemeinde Rambin
Dorfplatz 2
18573 Samtens**Abteilung TechnologieBearbeiter: Uwe Trefflich
Telefon: 03838 8004 157
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
12.10.2021Unser Zeichen
St/285/2118528 Bergen auf Rügen
25.10.2021**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 4 „Einzelhandel und Wohnbebauung
Trent-Süd“ der Gemeinde Trent**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.

Zum o. g. B-Plan erfolgt folgende Stellungnahme:

1. Trinkwasserversorgung

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der L30 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung PE 90 x 5,4. Mit Anschluss an dieser Leitung ist das Plangebiet neu zu erschließen.

2. Schmutzwasserentsorgung

Der örtliche Schmutzwasserkanal DN 200 STZ endet derzeit in der L30 auf Höhe des Flurstückes 53/19. Mit Anschluss an diesem Kanal ist das Plangebiet neu zu erschließen.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau seitens des ZWAR auch nicht geplant.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet

Verbandsvorsteher: Olaf Braumann
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen
Telefon (0 38 38) 80 04-0
Telefax (0 38 38) 80 04-924
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12
Email info@zwar.de · www.zwar.deRegister-Gericht
Amtsgericht Stralsund
Register-Nr.
HRA 1624
Steuernummer
079/133/80937Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 85
BIC: BYLADEM1001
Bankverbindung Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE30 1505 0500 0836 0017 96
BIC: NOLADE21GRW

werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Für die Grundstücke, auf denen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zentrale Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer zu bauen und nach Fertigstellung dem ZWAR zu übergeben. Diese Anlagen werden dann vom ZWAR betrieben.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

4. Löschwasserversorgung

Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im näheren Umfeld des Plangebietes kann eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Dazu sind gesonderte Maßnahmen erforderlich.

5. Breitbandausbau

Vom ZWAR wurde in Trent mit dem Förderaufruf 2.1 bereits eine Breitbandinfrastruktur geschaffen. Der Anschluss bzw. die innere Erschließung des Plangebietes ist noch herzustellen.

6. Allgemeines

Die Kosten für die Erschließung incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 bis 3 und 5) sind vom Bauherrn / Erschließungsträger zu übernehmen.

Diese Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Dipl.-Ing. Uwe Trefflich
Technologe Trinkwasser

Yvonne Falk

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Wohnbebauung

Priorität:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Trent hat den „Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Einzelhandel und Wohnbebauung Trent-Süd" der Gemeinde Trent“ bekanntgemacht.

Unter Punkt 3.1. bezieht sich die Planung auf die Berücksichtigung der privaten Belange insbesondere um die Einhaltung von Lärmschutzgrenzen und dem Werterhalt.

Leider wird hierbei nur das nördlich angrenzende Mischgebiet berücksichtigt. Eine Betrachtung des südlichen Grenzgebiets findet in dem Plan derzeit nicht statt.

Bei dem südlichen Gebiet handelt es sich nach meinem Wissen, nicht um ein Mischgebiet sondern um ein Wochenendhausgebiet. Bei einem Wochenendhausgebiet sind gemäß DIN 18005 geringere Grenzwerte als in einem Mischgebiet zulässig, diese unterscheiden sich um 10 dB (Tag 50, Nacht 35).

Aus dem Plan ist für mich derzeit nicht ersichtlich, wie sichergestellt werden soll, dass bei einer Bebauung bis zur Grundstücksgrenze, diese Lärmschutzgrenzen und damit insbesondere der Werterhalt der Grundstücke welche der Erholung dienen, eingehalten und sichergestellt werden soll.

Hierzu ergeben sich folgende Fragen:

1. Wieso wird dies in der Planung nicht berücksichtigt?
2. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um den Lärmschutz und damit insbesondere den Werterhalt der angrenzenden Wochenendgrundstücke im Süden sicherzustellen?

Ich bitte Sie um eine schnellstmögliche Beantwortung der Fragen und die Berücksichtigung bei der Planung der o.g. Punkte. Gern hätte ich diese Mail auch direkt an die Bürgermeisterin versendet, leider habe ich jedoch keinerlei Kontaktadressen finden können.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen