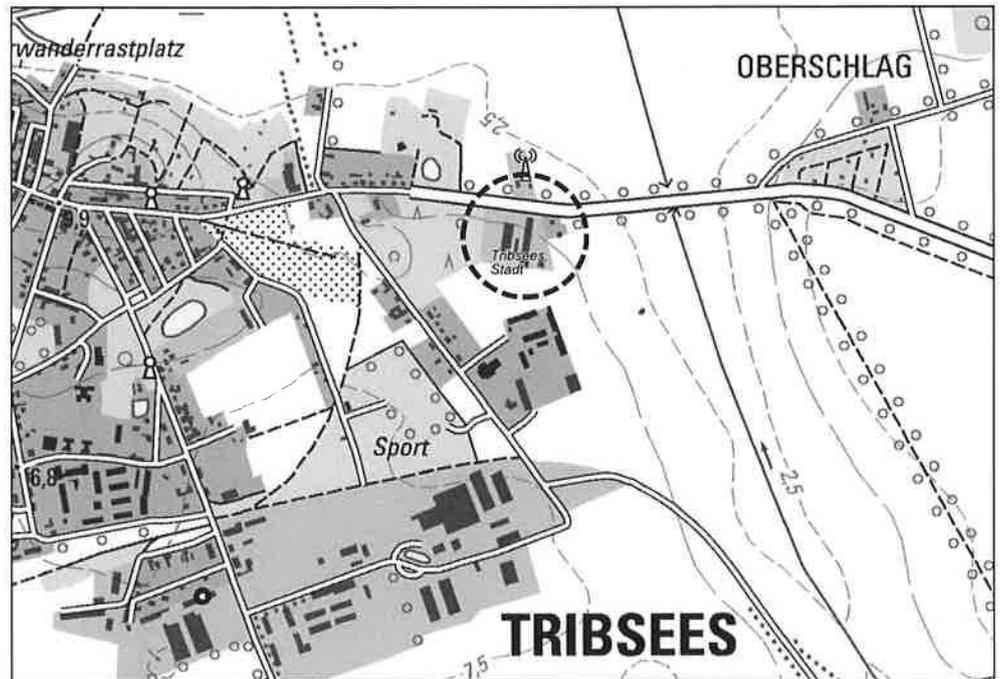

Stadt Tribsees

Bebauungsplan Nr. 16 „Mischgebiet, südlich der Goethestraße“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Stadt Tribsees**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: T. Koblun, M. Sc.

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

BEGRÜNDUNG (TEIL A)	4
1 Einleitung	4
1.1 Vorbemerkungen.....	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	4
2 Städtebauliche Ausgangssituation	5
2.1 Umgebung des Plangebiets	5
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	5
2.3 Verkehrserschließung und technische Erschließung	5
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft	6
3 Inhalte des Planes	6
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	6
3.2 Flächenbilanz	6
3.3 Bauflächen	7
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3.4 Örtliche Bauvorschriften	9
3.4 Verkehrserschließung.....	9
3.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	9
3.5.1 Wasser und Schmutzwasser	9
3.5.2 Löschwasser	9
3.5.3 Regenentwässerung.....	10
3.5.4 Elektroenergieversorgung.....	10
3.5.5 Telekommunikation	10
3.5.6 Müllentsorgung.....	10
3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft	11
3.7 Immissionsschutz.....	11
3.8 Bodenschutz	12
3.9 Hinweise	12
3.9.1 Bodendenkmalpflege	12
3.9.2 Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung.....	13
3.9.3 Gefahrenstoffermittlung.....	13
3.9.4 Brandschutz	13
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	14



4.1	Nutzung und Bebauung	14
4.2	Umweltauswirkungen.....	14
5	Abschließende Erläuterungen	14
5.1	Verfahren.....	14
5.2	Rechtsgrundlagen.....	15
UMWELTBERICHT (TEIL B)		16
1	Einleitung	16
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	16
1.1.1	Angaben zum Standort	16
1.1.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	16
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	16
1.2	Bauflächen	16
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	17
1.3.1	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern.....	17
1.3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Tribsees	17
1.3.3	Landschaftsplan	17
1.3.4	Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien.....	18
1.3.5	Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz.....	20
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	20
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	20
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
2.1.3	Gesetzlich geschützte Bäume	21
2.1.4	Gesetzlich geschützte Biotope	21
2.1.5	Schutzgut Boden	21
2.1.6	Schutzgut Wasser.....	22
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft.....	22
2.1.8	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	22
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	22
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.2.3	Wechselwirkungen.....	23
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	24
2.3.1	Schutzgut Mensch.....	24
2.3.2	Schutzgut Wasser / Boden	24



2.3.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	24
2.3.4	Schutzgut Landschaftsbild.....	24
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
3	Artenschutzrechtliche Bewertung.....	24
3.1	Methodik	25
3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	25
3.3	Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums	26
3.4	Konfliktanalyse	27
3.5	Konfliktanalyse	28
3.6	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	28
3.7	Verwendete Quellen und Materialien	29
4	Zusätzliche Angaben	29
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	29
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	29
5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	30
5.1	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna.....	30
5.1.1	Biotope in der Umgebung.....	30
5.1.2	Biotope im Geltungsbereich	30
5.2	Beschreibung des potentiellen Eingriffs	32
5.3	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	33
5.4	Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen	33
5.4.1	Biotopwertansprache	33
5.4.2	Landschaftliche Freiräume	34
5.4.3	Eingriffswirkung	34
6	Zusammenfassung	36



Begründung (Teil A)

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Stadtvertretung der Stadt Tribsees hat in ihrer Sitzung am 13.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Mischgebiet, südlich der Goethestraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan entspricht einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 ist erforderlich, um Baurecht für die geplante Errichtung eines Wohngebäudes im Bereich des ansässigen Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetrieb zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 wird außerdem das Ziel verfolgt, den im Plangebiet bestehenden Betrieb planungsrechtlich zu sichern.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Tribsees und südlich der Goethestraße. Es umfasst die Flurstücke 182/5, 182/6, 183/7, 187/20, 187/21, 187/22, 187/23, 188/7 und 188/8 der Flur 7 sowie zum Teil das Flurstück 364 der Flur 6 in der Gemarkung Tribsees. Das Plangebiet weist eine Flächengröße von etwa 15.205,5 m² auf.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Stadt Tribsees als Grundzentrum für die Gemeinden Tribsees, Dreyelsdorf, Drechow, Grammendorf und Hugoldsdorf mit insgesamt etwa 4.400 Einwohnern dargestellt.

Unter Punkt 3.2.4 wird wie folgt formuliert: "Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen." Unter Punkt 4.1 wird weiterhin formuliert: "Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. (...) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll in zentralen Orte konzentriert werden."

Landschaftsplan

Der gemeinsame Landschaftsplan der Gemeinden Drechow, Hugoldsdorf, Tribsees wurde im Jahr 2003 festgestellt. Der Bereich des Plangebietes ist in der Maßnahmenkarte des Landschaftsplans als Siedlungsfläche dargestellt. Unter Arten und Lebensräume ist die im Bereich der Goethestraße bestehende Allee dargestellt und für die Erhaltung und Pflege bestimmt. In der Karte Schutzgebiete



wird das nördlich des Plangebietes gelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 66 Trebetal und ein Europäisches Vogelschutzgebiet dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2005 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 2004 war die ehemalige KFZ-Werkstatt brachgefallen und eine Nachnutzung stand nicht in Aussicht, daher wurde die Fläche als Maßnahmenfläche dargestellt. Zum Ende des Aufstellungsverfahrens wurde die Fläche jedoch durch den Mineralölhandel einer neuen Nutzung zugeführt. Eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan konnte zu dieser Zeit nicht mehr erfolgen und soll mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tribsees nachgeholt werden. Die Fläche soll künftig als Mischgebiet dargestellt werden.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen und eine Richtfunkstation. Im Osten liegt ein Grundstück mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Teil eines europäischen Vogelschutzgebiets dargestellt wird. Im Süden und südöstliche liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Westen liegen in Sukzession befindliche Flächen einer ehemaligen Gärtnerei.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird von einem Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetrieb genutzt. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung einer ehemaligen KFZ-Werkstatt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges Gebäude in dem Büro- und sonstige betriebszugehörige Räumen untergebracht sind. Daran schließt eine Werkhalle an. Ebenfalls besteht eine bereits genehmigte Betriebsleiterwohnung.

Weiter westlich befindet sich ein weiteres eingeschossiges Gebäude in dem Nebenräume und zum Teil Tanks untergebracht sind und eine offene Werkhalle die überwiegend zum Unterstellen von Betriebsfahrzeugen genutzt wird.

Im südlichen Bereich befinden sich ein weiteres Nebengebäude sowie Nebenanlagen. Der westliche Bereich des Plangebiets wird zum Teil als Rangierfläche genutzt.

Im Plangebiet findet keine Lagerung von Mineralölen statt, nur zeitweise werden Schmierstoffe gelagert.

2.3 Verkehrserschließung und technische Erschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes ist gesichert. Die Erschließung erfolgt über die Goethestraße.



2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört das Gebiet zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän) auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch die Schmelzwasserabflussrinnen. Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen geprägt. Aufgrund der Bestandsnutzung werden durch das Planungsvorhaben keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB berücksichtigt.

3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Die bestehende Bebauung soll weiterhin genutzt und mit der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes soll im westlichen Bereich des Plangebietes erfolgen.

Das Baufeld für das geplante Wohngebäude wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angeordnet, um damit einerseits eine ruhigere und geschütztere Lage für die geplante Wohnnutzung zu erreichen und andererseits den Charakter der bestehenden Bebauung entlang der Goethestraße, mit einem Abstand zur Fahrbahn von ca. 15 m, zu bewahren.

3.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 15.205,5 m². Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

BauGB / BauNVO	Flächenart	Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 / § 6 BauNVO	Mischgebiet (insgesamt)	ca. 12.984,0 m ²
	Mischgebiet 1	ca. 11.604,5 m ²
	Mischgebiet 2	ca. 1.379,5 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Straßenverkehrsfläche	ca. 1.021,0 m ²
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Grünfläche/ Maßnahmenfläche	ca. 1.200,5 m ²
Gesamt		ca. 15.205,5 m²



3.3 Bauflächen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Nutzungsabsicht der Stadt Tribsees für diesen Standort.

Im Mischgebiet stehen Wohnen und die gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander. Neben der bestehenden und bereits genehmigten Betriebsleiterwohnung des Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetriebs soll durch die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet Baurecht für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im Bereich des ansässigen Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetrieb geschaffen werden. Die im Plangebiet bestehende gewerbliche Nutzung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 zudem planungsrechtlich gesichert werden.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR)

Die im Mischgebiet 1 und im Mischgebiet 2 zulässige Grundfläche wird bestands- bzw. vorhabenorientierte festgesetzt. Damit soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Die im Mischgebiet 1 festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) orientiert sich an der Bestandsbebauung und der bereits versiegelten Fläche. Um geringfügige Erweiterungen im Bereich der Bestandsgebäude und die Befestigung weiterer Zuwegungen bzw. Rangierflächen zu ermöglichen, wird im Mischgebiet 1 eine zulässige Grundfläche von 3.000 m² im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Mischgebiet 2 orientiert sich die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) an dem geplanten Bebauvorhaben. Entsprechend wird im Mischgebiet 2 eine zulässige Grundfläche von 150 m² festgesetzt.

Zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Um im Plangebiet ausreichend befestigte Zuwegungen und Stellplätze sowie im Mischgebiet 1 weitere befestigte Rangierflächen herstellen zu können, wird im Bebauungsplan gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung im Bebauungsplan getroffen. Im Bebauungsplan wird entsprechen festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen und ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 80 Prozent überschritten werden darf.

Unberührt hiervon bleibt die Bestimmung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 2. Halbsatz BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Die Größe des Mischgebietes 1 beträgt 11.604,5 m² (Bezugsfläche). Die Obergrenze beläuft sich somit auf rund 9.284 m². Mit einer zulässigen Grundfläche und einer zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Umfang von insgesamt 5.400 m² wird die Obergrenze unterschritten.



Die Größe des Mischgebietes 2 beträgt 1.379,5 m² (Bezugsfläche). Die Obergrenze beläuft sich somit auf rund 1.104 m². Mit einer zulässigen Grundfläche und einer zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Umfang von insgesamt 270 m² wird die Obergrenze unterschritten.

Entsprechend der Festsetzungen und den zulässigen Überschreitungen beträgt die Größe der insgesamt versiegelbaren Flächen 5.670 m². Hiervon sind bereits 4.390 m² versiegelt, somit können rund 1.370 m² neu versiegelt werden. In der nachfolgenden Tabelle wird die sich aus der Planung ergebende maximale Neuversiegelung dargestellt.

	Mischgebiet1 (MI 1)	Mischgebiet 2 (MI 2)
Zulässige Grundfläche (GR)	3.000 m ²	150 m ²
Zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO	80 % (2.400 m ²)	80 % (120 m ²)
Insgesamt versiegelbare Fläche	5.400 m ²	270 m ²
Bereits bebaute und versiegelte Fläche	ca. 4.390 m ²	0
Neuversiegelung	ca. 1.010 m ²	270 m ²

Zulässige Firsthöhe und Vollgeschosse

Zur Einbindung in die straßenseitige Bestandsbebauung ist im Mischgebiet 2 (MI 2) eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Die Bestandsbebauung gibt das Maß für die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosse im Mischgebiet 1 (MI 1) vor.

Die bundesweite Tendenz zu höheren Wohnflächen pro Kopf sowie die Tendenz zu sinkenden durchschnittlichen Personenzahlen pro Haushalt führt bundesweit zu einer stetigen Wohnraumnachfrage. Laut dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hat sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner im Bundesdurchschnitt von 39 qm im Jahr 1998 auf 45 qm im Jahr 2013 erhöht¹. In der Folge nimmt die Nachfrage nach Wohngebäude mit einem zweiten Vollgeschoss zu, z. B. als Stadtvilla oder Toskanahaus. Um im Mischgebiet 2 (MI 2) eine moderne Bebauung zu ermöglichen sind auch hier zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Damit es zu keinen Beeinträchtigungen der im Bereich der Goethestraße gelegenen und gesetzlich geschützten Allee kommen kann, sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen im Bereich zwischen der an das Grundstück angrenzenden Straße (Goethestraße) und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

Um das planerisch angestrebte Ziel zu erreichen, wird im Bebauungsplan im Mischgebiet 1 gem. § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung des Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen

¹ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45 qm neuen Höchstwert, <http://www.bib-demografie.de/DE/Aktuelles/Presse/Archiv/2013/2013_07_wohnflaeche_pro_kopf.html> Zugriff am 06.10.2017



Dienstleistungsbetriebs sind im Mischgebiet 1 Gebäude ohne Grenzabstand mit einer Länge bis zu 80,0 m zulässig. Im Mischgebiet 2 ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise vorgesehen. Der offene Charakter der umliegenden Bebauung wird damit aufrechterhalten.

3.3.4 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Mischgebietes, ohne prägende Bestandbebauung in der näheren Umgebung, und des durchmischten Bebauungsbestandes im Plangebiet selbst, wird von der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen abgesehen.

Zur Verwirklichung der Festsetzungen wird gem. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die „Goethestraße“. Im Bereiche der Goethestraße besteht eine gem. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Der Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,5 m) ist gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen von Zufahrten und baulichen Anlagen freizuhalten.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind zum Schutz des Baumbestandes daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie Zufahrtsbereiche festgesetzt. Hierdurch soll der Schutz des Baumbestandes der Allee entlang der Goethestraße sichergestellt werden.

Neben der bestehenden Zufahrt ist im westlichen Bereich eine weitere Zufahrt zur Erschließung der Flurstücke 182/6, 183/7 und 187/21 geplant. Ein ausreichender Abstand zum nächstgelegenen Gehölz ist gewährleistet.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasser und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbehandlung werden in der Stadt Tribsees durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) gewährleistet. Die nächstgelegene Kläranlage befindet sich westlich der Ortslage Tribsees. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Franzburg. Die nächstgelegene öffentliche Schmutzwasserentsorgung befindet sich im Kreuzungsbereich Goethestraße/ Grammdorfer Weg. Ein Ausbau der Schmutzwasserentsorgung ist mit der REWA abzustimmen und die Erschließungsplanung Trinkwasser, Schmutzwasser und Straßenbau der REWA zur Bestätigung vorzulegen. Für die Planung und bauliche Erschließung erfolgt keine Finanzierungsbeitragung durch die REWA.

3.5.2 Löschwasser

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) über die Gemeinde bzw. die örtliche Freiwillige Feuerwehr. Zwischen der Stadt Tribsees und der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH



(REWA) besteht ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt.

Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes und der Prüfung, in welchem Umfang das Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden kann, sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu beachten. Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist, sind ergänzende Maßnahmen gemäß DVGW 405 Abschnitt 8 vorzusehen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (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.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

3.5.3 Regenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138“ versickert. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen. Die Erschließungsplanung zur Regenentwässerung ist der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbh zur Bestätigung vorzulegen.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung im Plangebiet ist durch die Bestandsnutzung gesichert. Eine Erweiterung der bestehenden Infrastruktur ist ggf. notwendig.

Eventuell vorhandene Leitungen regionaler bzw. überregionaler Versorger sind im Falle von Tiefbauarbeiten zu beachten und ggf. zu schützen.

3.5.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur telekommunikationstechnischen Erschließung im gesamten Plangebiet ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Eventuell vorhandene Leitungen regionaler bzw. überregionaler Versorger sind im Falle von Tiefbauarbeiten zu beachten und ggf. zu schützen.

3.5.6 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.



3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Um die mit diesem Bebauungsplan zusammenhängenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugleichen und zu mindern, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der westlichen Plangebietsgrenze und zum Teil entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Damit es zu keinen Beeinträchtigungen der im Bereich der Goethestraße gelegenen und gesetzlich geschützten Allee kommen kann wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Mischgebiet 1 und im Mischgebiet 2 einen Mindestabstand von 3,5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen, mit Ausnahme von Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen. Allelen an öffentlichen Verkehrsflächen sind gem. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Allelen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind gem. § 19 NatSchAG M-V Abs. 1 verboten.

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen sind. Entsprechend sind die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume (Birken) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben vorbereitet, durch die eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch Lärm, Staub oder Geruchsimmissionen zu erwarten ist.

Die nächstgelegene Wohnbebauung des Siedlungsbereiches der Stadt Tribsees im Grammdorfer Weg liegt in einer Entfernung von etwa 160 m zum Plangebiet. In der näheren Umgebung liegen lediglich eine Richtfunkstation und ein einzelnes planungsrechtlich im Außenbereich liegendes Wohngebäude, dessen Schutzbedürftigkeit daher nach den Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet zu beurteilen ist.

Aufgrund der Betriebszeiten ist in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr mit keinem wesentlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Am Tag, zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr kommt es durch den Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetrieb erfahrungsgemäß zu folgender Verkehrsmenge:



	Personenkraftwagen (An- / Abfahrten pro Tag)	Transporter (An- / Abfahrten pro Tag)	Lastkraftwagen (An- / Abfahrten pro Tag)
Mineralölhandelbetrieb	2	1	1
Speditionsbetrieb	1	2	1
Dienstleistungsbetrieb	2	1	1
Verkehrsmenge insgesamt	5	4	3

Aufgrund der geringen Verkehrsmenge wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Betrieb um eine Nutzung handelt, die die nachbarschaftlichen Nutzungen nicht wesentlich stört. Die Fläche wird zudem bereits durch den Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetrieb genutzt. Eine betriebliche Erweiterung, die zu einer wesentlichen Änderung der oben aufgeführten Verkehrsmengen führt, ist nicht vorgesehen.

3.8 Bodenschutz

Ein zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Erhaltung von Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Um den Verlust von Bodenfunktionen gering zu halten, wird im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt und durch eine maximal zulässige Grundfläche begrenzt.

Es besteht keine Gefährdung durch Mineralöle, da auf dem Betriebsgelände keine Mineralöle gelagert werden. Die zeitweise Lagerung von Schmierstoffen erfolgt in geschlossenen Räumen.

3.9 Hinweise

3.9.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung



und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

3.9.2 Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung (BaustellV) einzuhalten bzw. umzusetzen. Für den Fall, dass an dem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ist insbesondere ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden.

3.9.3 Gefahrenstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bauarbeiten noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, sind vor dem Beginn der Arbeiten im bzw. am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdungen vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrenstoffverordnung § 6 und § 15 Abs. 5).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien sind personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrenstoffverordnung in Verbindung mit den technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der BauBG und in Kopie dem Landesamt für Gesundheit anzuzeigen.

3.9.4 Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Es sind ausreichend Anfahrts- Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen.
- Gebäude sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen (Hausnummer).

Die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.



4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzung und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Mischgebiet, südlich der Goethestraße“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält. Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen sowie der in dem Gebiet bestehende Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetrieb planungsrechtlich gesichert werden. Die Planung soll damit zur Kontinuität der Ortsentwicklung beitragen.

Es sind im Plangebiet geringfügige Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Diese Eingriffe erfolgen zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen unter räumliche-funktionalen Gesichtspunkten möglichst im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen erfolgen.

Beim Plangebiet handelt es sich bisher zwar um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, es ist jedoch durch die Nutzung des Mineralölhandels-, Speditions- und kommunalen Dienstleistungsbetriebs vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Mischgebiet, südlich der Goethestraße“ soll gemäß § 10 BauGB durchgeführt werden. Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 BauGB.



Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Mischgebiet, südlich der Goethestraße“ erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tribsees.

5.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Über die Belange des Naturschutzes ist nach § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes zu entscheiden. Um in diesem Sinne zu einer Entscheidung zu gelangen, wird nach den Prinzipien der Eingriffsregelung verfahren. Die Eingriffsbilanzierung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die dort formulierten Maßnahmen werden, soweit für eine Übernahme geeignet, in die formulierten Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und erlangen damit Rechtsverbindlichkeit.

Mit dem Anpassungsgesetz zum Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004 ist der Umweltbericht Teil der Begründung des Bebauungsplans.

