

Gemeinde Trent

6.Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich Mischgebiet Trent

Vorentwurfsfassung

(§§ 3(1) und 4(1) BauGB)

6.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Trent (Bereich Mischgebiet Trent)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1) Plangebiet	3
1.1.1) Lage des Plangebietes.....	3
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Grundlagen der Planung	3
1.2.1) Anlass der Planung / Planungsziele	3
1.2.2) Verfahren / Gesetzesgrundlagen	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung	4
1.3.2) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.3.3) Aufhebung B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“	5
1.4) Bestandsaufnahme	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	6
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
2.1) Nutzungskonzept.....	9
2.2) Flächenbilanz	9
2.3) Erschließung.....	10
2.3.1) Verkehrliche Erschließung	10
2.3.2) Ver- und Entsorgung	10
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	11
3.2) Umweltbericht.....	11

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus einer brachliegenden Fläche südlich der Ortslage und nördlich der örtlichen Kleingartensiedlung. Es umfasst die Flurstücke 26, 27, 28 und teilweise die Flurstücke 34 sowie 53/22 der Flur 2, Gemarkung Trent mit einer Größe von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende und bebaute Ortslage ohne weitere planungsrechtliche Ausweisung,
- im Osten durch die Dorfstraße (Landesstraße L30) und östlich jenseits der Straße durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- in Süden durch den Wochenendplatz Bakenberg (B-Plan Nr.2 „Wochenendplatz Bakenberg“),
- im Westen durch die offene Landschaft, bzw. durch Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) mit Stand Mai 2021.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Anlass der Planung / Planungsziele

Mit der Planung soll im Gemeindegebiet die Ortslage Trent als Hauptort gestärkt und die derzeit defizitäre örtliche Versorgungslage verbessert werden. Zur Zeit ist die Gemeinde Trent bei der Grundversorgung auf die Angebote benachbarter Gemeinde angewiesen. Diese Lücke soll mit der Ansiedlung eines Nahversorgers ausgeglichen werden. Gleichzeitig besteht durch die Aufhebung des B-Planverfahrens B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“ weiterhin ein Wohnflächenbedarf in der Gemeinde (s. Pkt. 1.3.3). Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde die Situation zu verbessern, auch wenn die Kompensation für die wegfallenden 56 Wohneinheiten mit der vorliegenden Planung allein nicht möglich ist. Vielmehr fügt sich die Entwicklung kleinerer Bereiche in die Strategie der Gemeinde, über kleinere Einzelmaßnahmen wie bspw. die Entwicklung der „Kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Trent“ (2017) eine befriedigende Wohnraumversorgung herzustellen.

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde mit der Planung folgende Ziele:

- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Zusammenhang mit dem Ausbau der Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers (Netto) mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche,
- Ergänzung der Wohnraumversorgung der Ortslage Trent im Zusammenhang mit einer Eigentumsbildung der Bevölkerung,
- Stärkung des örtlichen Gewerbes, durch Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- sparsamer Verbrauch durch Entwicklung von bereits teilerschlossenen Siedlungsgebieten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.2.2) Verfahren / Gesetzesgrundlagen

Das Verfahren wird als zweistufiges Vollverfahren mit paralleler Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Fläche verbindet zwar Ortslage und den Wochenendplatzgebiet Bakenberg und liegt somit zwischen zwei Siedlungsbereichen. Jedoch ist die Fläche als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusprechen. Da es sich bei der Einrichtung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt, ist zur Umsetzung eine Bauleitplanung erforderlich.

Als Gesetzesgrundlagen dienen in der jeweils geänderten gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102).

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt Trent als ländliche Gemeinde im Tourismusentwicklungsraum sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Mit geringen Ausnahmen ist das Gemeindegebiet überlagernd als Vorbehaltsraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt, wobei maßstabsbedingt die Abgrenzung zum Siedlungsgebiet in der Karte nicht erkennbar ist. Im vorliegenden Fall ist gemäß Begründung zum RREP VP Grundlage der Darstellung das gemeldete Europäische Vogelschutzgebiet, so dass das Plangebiet vollständig als außerhalb des Vorbehaltsraums liegend angesehen werden muss.

Ebenfalls ist der Bereich überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dargestellt. Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes (BHW) liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Als BHW wird im Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz MV für den Schaproder Bodden (Ummanz) 2,45m HN angegeben. Angesichts einer Höhenlage des Plangebiets von teilweise unter 1,0 m bis über 3,6 m HN liegen große Teile der Ortslage im hochwassergefährdeten Bereich. Für die tiefliegenden Bereiche ist im Neubaufall Objektschutz zu gewährleisten (Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf Höhe BHW).



Abbildung 1: RREP VP, Ausschnitt Karte, die Lage Trents ist rot gekennzeichnet

Die das Gemeindegebiet durchlaufende L 30 ist als Bestandteil des überregionalen Straßennetzes berücksichtigt.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden (3.1.3(6)). Der Schwerpunkt

der Tourismusentwicklung liegt jedoch am Rassower Strom im Ortsteil Vaschvitz und ist für die vorliegende Planung von nachrangiger Bedeutung.

Die Wohnbauflächenentwicklung in Trent als ländlichem Ort hat sich nach 4.1(3) am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen. Allgemein soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Durch den Verzicht auf eine Neuerschließung des Baugebiets „Wohngebiet Trent-Ost“, für das seit dem Jahr 2002 der Bebauungsplan Nr. 1 besteht, wird eine Entwicklung gemäß der o.g. Programmsätze sichergestellt.

1.3.2) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trent stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nördlich grenzt die als gemischte Baufläche ausgewiesene Ortslage, südlich eine Wochenendhausgebietsfläche an. Östlich wird das Plangebiet begrenzt durch die L30 und westlich durch eine Landwirtschaftsflächenausweisung. Zusätzlich wird im FNP eine oberirdischen Strom-Trasse dargestellt, die das Plangebiet in Nord-Südrichtung quert.

Die Lage des Ortdurchfahrtssteins wird an der L30 an der südlichen Grenze der gemischten Baufläche ausgewiesen.

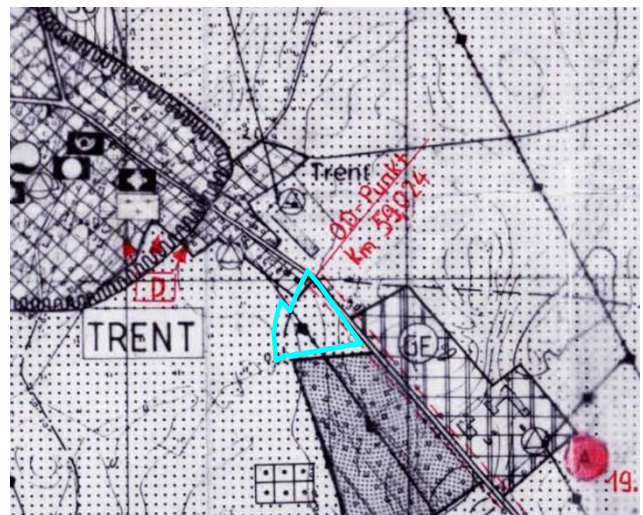


Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Plangebiet in Türkis, Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.3) Aufhebung B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“

Die Planung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung parallel zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Trent-Ost“ durchgeführt. Mit dem vom eigentlichen Ort abgesetzten Baugebiet mit 56 Bauplätzen wollte die Gemeinde die für den Eigenbedarf benötigten Wohnbauflächen erschließen. Dabei war die Planung maßgeblich durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung in der Ortslage durch die Trinkwasserschutzzone der Wasserefassung Trent motiviert. Große Bereiche des Ortes liegen in der Trinkwasserschutzzone II, wodurch eine kleinteilige Arrondierung und Nachverdichtung im Bestand bislang verhindert wurde.

Das Baugebiet Trent-Ost konnte jedoch in den gut 15 Jahren seit In-Kraft-Treten der Planung nicht erschlossen werden. Sowohl aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist daher einer kleinteiligen Wohnbauergänzung entlang der bestehenden Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur der Vorzug zu geben.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst brach liegende Flächen südlich der Ortslage Trent und schließt unmittelbar an den baulichen Bestand an. Im Süden grenzt der Wochenendplatz *Bakenberg* an das Plangebiet. Weder bauliche Nutzungen noch landwirtschaftliche Nutzungen finden im Plangebiet statt.

Mit der Lage im Anschluss an die Ortslage, besteht kein Baurecht nach § 30(1) BauGB. Das

Wochenendhausgebiet gilt nicht als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB und wäre hier auf Grund der Entfernung von über 150m auch nicht geeignet, gemeinsam mit der Ortslage eine Baulücke zu bilden.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Internationale und nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise direkt angrenzen zum Schutzgebiet Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund.

Mit derselben Abgrenzung grenzt das LSG L143 West-Rügen (Gesamtfläche: 11727ha) an den Planbereich.

Dabei überlagert das Plangebiet in geringem Umfang die Schutzgebiete.

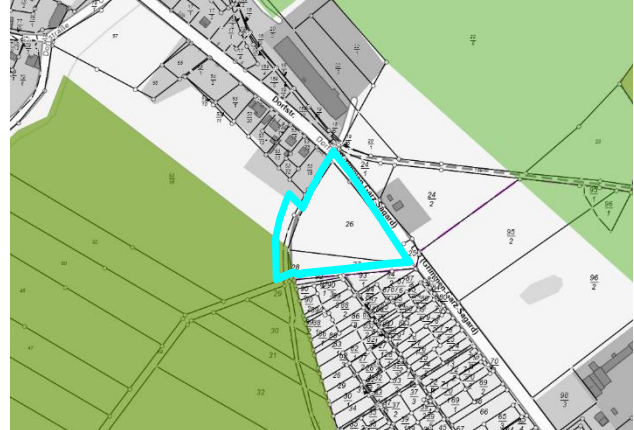


Abbildung 3: LSG (hellgrün), EU-Vogelschutzgebiet (dunkelgrün / braun überlagernd) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Feldblockkataster

Im Landesentwicklungsprogramm ist als Ziel formuliert, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. (Pkt. 4.5.2 LEP MV 2016). Das Plangebiet ist im Feldblockkataster erfasst. Das Plangebiet umfasst zwei Feldblöcke mit folgenden Wertigkeiten:

ID= DEMVAL73000jtqpc
mit einer Ackerzahl von 59 im nördlichen Bereich.
Die Fläche grenzt im Osten an die Landesstraße, im Norden an den bestehenden Siedlungsbereich und ist im Süden und Westen umgeben von der Ackerfläche:

ID= DEMVAL73000jtqoH
mit einer Ackerzahl von 48. Dieser Acker bildet den im südlichen, westlichen und teilweise östlichen Bereich des Plangebiets.

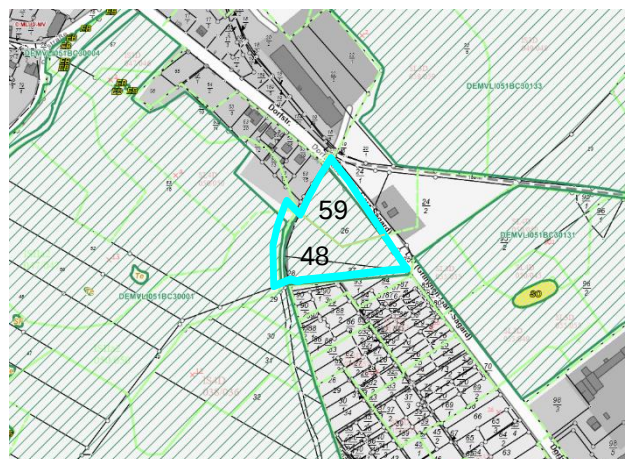


Abbildung 5: Feldblockkataster mit Darstellung der Ackerflächenzahlen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Alternative Standortsuche

Kriterien für die Standortsuche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist neben der Verfügbarkeit der Fläche eine Mindestgröße allein für den Nahversorger von ca. 6.000qm für die Bebauung als Nahversorger mit den notwendigen Stellplätzen sowie eine Erreichbarkeit aus dem Ort heraus. Dabei bleiben Wohnbauflächen unberücksichtigt, die im vorliegenden Planungsumgriff eine ähnliche Flächengröße in Anspruch nehmen. Schließlich sollte das Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erschlossen sein und im Anschluss an die bestehende Ortslage von Trent als Hauptort liegen. Somit fokussiert sich die Alternativensuche auf die Ortslage Trent, und zwar insbesondere auf Flächen entlang der Dorfstraße.

Als alternative Standorte bieten sich an:

- Das Flurstück 57, Flur 2 Gemarkung Trent mit einer Gesamtgröße von ca. 8.900qm. Das Grundstück liegt westlich der Dorfstraße (L30). Baurecht besteht nicht. Wegen der Abstände der Nachbarbebauungen von über 120m besteht auch auf der Basis von §34 BauGB (Baulücke) keine Bebauungsmöglichkeit. Die Wertigkeit der Ackerzahl liegt bei 47. Das Grundstück wird gequert durch ein gewidmetes Fließgewässer (Widmung des WBV), sodass die für die Zielnutzung zur Verfügung stehende Fläche sich unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Grabenabstandes von 5m auf ca. 5.250qm reduziert und somit für die Umsetzung der Planungsziele zu gering ist.



Abbildung 6: Flurstück 57 (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

- Die Flurstücke 113/10 und 113/13, Flur 2 Gemarkung Trent mit einem nicht bebauten Flächenanteil von ca. 16.450qm entlang der Dorfstraße (L302). Die Wertigkeit der Ackerzahl liegt bei 56, 57 sowie 47. Der Bereich mit der Wertigkeit unter 50 hat einen Flächenanteil von ca. 4.700qm. Das Grundstück liegt südlich der Dorfstraße am nordwestlichen Ortsausgang. Baurecht besteht nicht. Wegen der örtlichen Randlage besteht auch keine Baulücke (§34 BauGB). Ein Siedlungsbereich, wie das Wochenendhausgebiet (mit B-Plan), wie beim Planbereich am südlichen Ortseingang, folgt entlang der L302 erst wieder nach ca. 1,7km. Die Zufahrt müsste durch einen geschützten Alleenbestand geführt werden.



Abbildung 7: Flurstück 113/10 und 113/13 (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

- Die Flurstücke 133 und 137 liegen am nördlichen Ortsausgang. Als alternative Standorte bezüglich einer geringeren Ackerzahl kommen die Flächen nicht in Betracht, da diese allesamt über 50 liegen.



Abbildung 8: Flurstück 133 und 137 (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Biotope

Im Plangebiet werden durch das Landesportal keine Biotope gelistet. Biotope befinden sich jedoch im Umfeld der Planung.

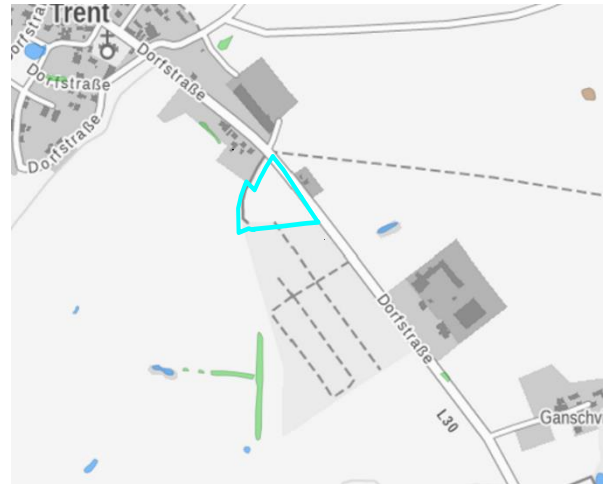


Abbildung 9: Lage der erfassten Biotope zum Plangebiet (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die im FNP als Mischbaufläche ausgewiesene Ortslage nach Süden bis zum *Wochenendplatz Bakenberg* erweitert und als Fläche für den Wohnungsbau sowie für die örtliche Nahversorgung entwickelt werden.

Die Planung sieht gegenüber der westlich gelegenen offenen Landschaft sowie gegenüber dem Wochenendplatz eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vor. Zur zentralen Erschließung der Einzelgrundstücke dient ein historischer ländlicher Weg.

Der Entwurf sieht vor, dass der Nahversorger im Süden und Westen durch Neubebauung umrahmt wird. Die bestehende Bebauung im Norden und auch der Wochenendplatz im Süden verstärken die Einbindung des Plangebiets in den bestehenden Siedlungsbereich.



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf, 2021

Die Gemeinde plant mit Ansiedlung eines Nahversorgers (Netto-Markt) mit bis zu max.800 qm Verkaufsfläche das vorhandene Defizit auszugleichen. Für den Markt werden rund 60 Kundenparkplätze zur Verfügung stehen.

Eine Einhausung soll den Lärm im Falle der Anlieferung wirksam abschirmen. Angesichts der Mischgebietsausweisung der angrenzenden Flächen sind im Zeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Anlieferung von z.B. Backwaren für den möglichen Backshop erfolgt separat in der Regel mit einem Transporter oder kleinerem Lkw vor dem Ladeneingang.

Die tägliche Öffnungszeit des Marktes für Kunden wird sich in der Zeit zwischen 07.00 bis 21.00 Uhr bewegen und damit immissionsrechtlich auf den Zeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) beschränken. Selbst bei einer zukünftigen Nutzung der Kundenstellplätze im Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) wäre nach der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2007, [4]) ein Abstand von 19 m zwischen Rand des Parkplatzes sowie dem nächstgelegenen Immissionsort erforderlich, was durch eine entsprechende Zonierung gewährleistet werden könnte.

Allgemein stellt der Markt nach § 4 BImSchG eine nicht genehmigungspflichtige Anlage dar. Nach § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (z.B. Einsatz lärmarmer Einkaufswagen) und
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Für den Einkaufsmarkt werden rund 60 Stellplätze eingeplant.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Größe
Gemischte Baufläche	0,5 ha
Gesamt	0,5 ha

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über das bestehende Gemeindestraßennetz bzw. das überörtliche Straßennetz (L 30) erschlossen.

Die Zufahrt ist vorgesehen an einer vorhandenen Abzweigung für die Landwirtschaft zwischen bestehender Bebauung und Plangebiet. Der Ortsdurchfahrtsstein (OD-Stein) liegt z.Z. noch nördlich dieser Stelle, kann aber entsprechend erfolgter Vorabstimmung weiter südlich verlegt werden, so dass der Zufahrtsbereich in einem innerörtlich mit 50km/h-geregelten Geschwindigkeitsbereich liegt.

Mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist davon auszugehen, dass überwiegend das örtliche Angebot ergänzt wird. Eine Zunahme der Verkehre ist auf Grund des zu erwartenden Kundenkreises nicht zu erwarten. Der geplante Netto-Markt dient in erster Linie der Versorgung der in der Gemeinde Trent sowie der im Umfeld bereits lebenden Bevölkerung und entspricht damit einem standortadäquaten Vertriebskonzept, welches zusätzlich bisher nicht mobile Bevölkerungsgruppen ansprechen wird. Die Ortslage liegt nördlich des Plangebiets.

Nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007, [4]) wurde für die Untergruppe kleiner Verbrauchermarkt bei insgesamt großen Unterschieden in der Stichprobe eine durchschnittliche stündliche Bewegungshäufigkeit von 0,79 KFZ/10 qm Nettoverkaufsfläche ermittelt, was für die Planung eine stündliche Bewegungshäufigkeit für den Nahversorger von ca. 63 Kfz/h ergibt.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Trinkwasser soll vor Ort versickert werden.

Löschwasserversorgung

Angesichts der Ortsnähe ist von einer Löschwassergrundsicherung auszugehen. Die darüber hinaus erforderliche Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls vorzuhalten.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die e.dis AG leistungsmäßig sichergestellt.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Da der Markt auf das „klassische“ nahversorgungsrelevante Sortiment ausgerichtet bleibt, ist die Möglichkeit negativer Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO nicht zu erkennen (vgl. differenziert Abschnitt 3.2).
- Der Planbereich umfasst innerhalb der Ortslage gelegene, allseitig von Siedlungsbereichen umgebenen Flächen mit Baurecht nach § 30 BauGB. Die Planung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Bebauung bereits erschlossener Flächen

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen (gesunde Wohnbedingungen, Wert der Wohngrundstücke) ist sicherzustellen. Die Grenzwerte nach TA-Lärm sind einzuhalten.

3.2) Umweltbericht

Entsprechend § 4 Beteiligung der Behörden (1) sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzufordern.

Entsprechend wird die Planung ergänzt.