

Gemeinde Trinwillershagen

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1
für das Gebiet
“Gewerbegebiet Wiepkenhagen”

Juli
2023

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Planunterlagen	4
1.3 Lage des Planungsgebietes	5
1.4 Planungsanlass, -konzept und -anforderungen.....	6
1.5 Planverfahren	6
2 Bestandssituation	8
2.1 Bestand und Nutzung.....	8
2.2 Verkehrserschließung	8
2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	8
2.4 Grünordnung	9
2.4.1 Grünflächen.....	9
2.4.2 Schutzgebiete.....	9
2.4.3 Schutzobjekte.....	9
2.5 Topografie	9
3 Planungsrechtliche Situation	10
3.1 Vorgaben der Raumordnung / Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
3.2 Flurneuordnungsverfahren	11
3.3 Anbauverbotszone	11
3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA).....	11
3.5 Städtebauliche Planung der Gemeinde.....	12
3.5.1 Flächennutzungsplan	12
3.5.2 Landschaftsplan	13
3.5.3 Weitere Bebauungspläne und sonstige Satzungen	13
3.6 Grundsätze des Immissions- und Emissionsschutzes	15

4	Planinhalt	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	17
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	17
4.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	18
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen	18
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
4.4	Verkehrerschließung	19
4.5	Grünordnung	20
4.5.1	Öffentliche Grünflächen.....	20
4.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaften	20
4.5.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
4.5.4	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
4.5.5	Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff.....	22
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	23
4.6.1	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.....	23
4.6.2	Schutz vor Blendwirkung	23
4.7	Ver- und Entsorgung	23
4.7.1	Allgemeines.....	23
4.7.2	Abfallentsorgung	23
4.7.3	Löschwasserversorgung	24
4.7.4	Umgang mit Abwasser	25
4.8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	26
5	Planbezogene Umweltbelange	26
5.1	Orts- und Landschaftsbild	26
5.2	Boden, Grundwasser und Altlasten.....	26
5.3	Lokalklima / Luft	27
5.4	Mensch und Gesundheit	27
5.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
5.6	Artenschutz	28
5.6.1	Allgemein.....	28
5.6.2	Fazit	29
6	Flächenbilanz.....	30

Anlagen

- Artenschutzfachbeitrag
(Freiraum & Landschaft, Planungsbüro, Stand: 13.07.2023)
- Fachbeitrag Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Grünordnung
(Freiraum & Landschaft, Planungsbüro, Stand: 31.07.2023)

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trinwillershagen hat am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Gewerbegebiet Wiepkenhagen" gefasst.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

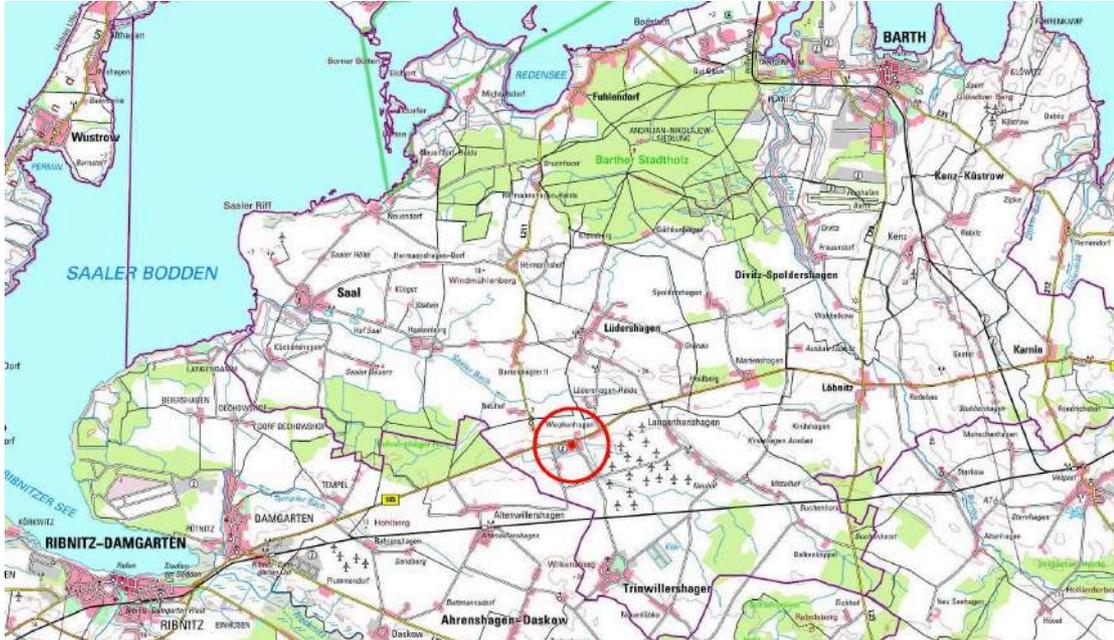
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

1.2 Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein Artenschutzfachbeitrag (Stand: 13.07.2023) sowie ein Fachbeitrag Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Grünordnung (Stand: 31.07.2023) wurde von dem Planungsbüro „Freiraum & Landschaft“ aus Wismar erarbeitet. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. Ulrich Zeh aus Barth auf Grund einer amtlichen Unterlage und einer eigenen örtlichen Aufnahme am 27.03.2023 sowie 03.04.2023 erstellt worden (Stand: 11.04.2023).

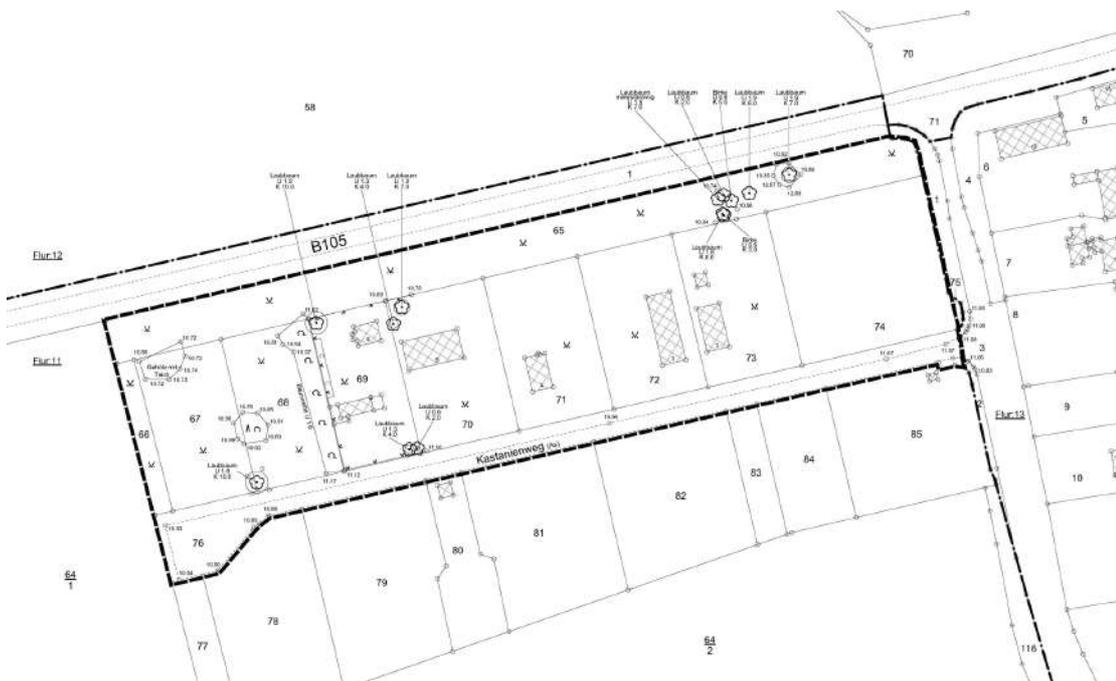
1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt in der Gemeinde Trinwillershagen, im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Wiepkenhagen, südlich der Bundesstraße B105 von Ribnitz-Damgarten nach Stralsund und westlich der Trinwillershäger Straße, welche in südliche Richtung als Kreisstraße K4 zum Gemeindehauptort Trinwillershagen führt.



Lageplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Trinwillershagen
(Abbildungsgrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2023, DTK 100 2023, ohne Maßstab)

Der Plangebietsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flurstücke 65 – 74 und 76, Flur 11 in der Gemarkung Wiepkenhagen und ist in den folgenden Abbildungen dargestellt.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Trinwillershagen (Kartengrundlage: Vermessungsbüro Dipl. Ing. Ulrich Zeh, ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3.9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Bundesstraße B105
(hier: Flurstück 1 (östlicher Teilbereich), Flur 11 der Gemarkung Wiepkenhagen)
- östlich: durch die Trinwillershäger Straße
(hier: Flurstück 75, Flur 11 der Gemarkung Wiepkenhagen sowie Flurstücke 1 - 3, Flur 13 der Gemarkung Wiepkenhagen)
- südlich: durch eine Photovoltaikanlage
(hier: Flurstücke 77 - 85, Flur 11 der Gemarkung Wiepkenhagen)
- westlich: durch eine Photovoltaikanlage
(hier: Flurstück 64/1, Flur 11 der Gemarkung Wiepkenhagen)

1.4 Planungsanlass, -konzept und -anforderungen

Die Gemeinde Trinwillershagen beabsichtigt die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes im zentralen Bereich des Ortsteils Wiepkenhagen. Um die grundsätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen soll die Art der baulichen Nutzung für den Bereich nördlich des Kastanienweges einheitlich als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Aktuell setzt der Bebauungsplan Nr. 1 (hier: 2. vereinfachte Änderung) aus dem Jahr 1996 für diesen Bereich ein Gewerbegebiet und zwei sonstige Sondergebiete fest. Die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche, insbesondere in Richtung der Trinwillershäger Straße (hier: Flurstück 74), sind im Zuge der Änderung anzupassen. Aktuell setzt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahr 2012 in diesem Bereich einen Anpflanzstreifen (hier: rd. 1000 m²) entlang der Trinwillershäger Straße fest. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist des Weiteren eine Anpassung bzw. Neuordnung der grünordnerischen Maßnahmen auf dem Flurstück 65 vorzunehmen. Eine Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Vollzugs der Planung wurde bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht durchgeführt. Unter anderem wurde der Anpflanzung von Bäumen innerhalb des einzuhaltenden Anbauverbotsstreifens seitens des Straßenbauamtes nicht zugestimmt. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 strebt die Gemeinde Trinwillershagen daher eine Korrektur der grünordnerischen Maßnahmen an.

1.5 Planverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- im vorliegenden Fall 20.000 m² bis weniger 70.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dient der nutzungsspezifischen Neuordnung einer Fläche in einem bereits erschlossenen und bebauten Bereich (Innenentwicklung).

Zulässige Grundfläche

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 lässt bei einer bereits rechtskräftig festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 innerhalb der bestimmten Baufläche eine Grundfläche von rd. 15.340 m² zu. Die GRZ wird im Zuge der 3. Änderung übernommen. Die Bauflächen werden aufgrund der neuen Planungskonzeption (hier: grünordnerische Festsetzungen) dagegen reduziert, so dass im Zuge der 3. Änderung eine Grundfläche von rd. 14.293 m² zulässig ist. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da dies im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Fall ist, wird das beschleunigte Verfahren herangezogen.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet).

Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, gestützt auch durch die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Ergebnis

Der vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt teilweise bebaut.

Auf den Flurstücken 69 – 73 befinden sich unterschiedliche Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Zufahrts- und Stellplatzbereichen. Aufgrund der nutzungsstrukturellen Unterschiede ergibt sich hinsichtlich der Baustruktur kein einheitlich gestalteter Gesamt- raum, sondern eine eher heterogene Ansammlung von Hauptgebäuden, deren Teilbe- reiche verschiedene Raumcharaktere aufweisen. Die einzelnen Bestandsgebäude sind aufgrund der gewerblichen Nutzung zweckorientiert gestaltet und umfassen bei variie- renden Gebäudehöhen ein Vollgeschosse.

Bei den Flurstücken 67, 68 und 74 handelt es sich größtenteils um offene Vegetations- flächen (hier: Wiese). Aufgrund der Tatsache, dass eine mögliche bauliche Entwicklung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ausblieb, haben sich in den Randbereichen der Flurstücke 67 und 68 Einzelbäume, Baumgruppen und verschiedene Strauch- und Heckenstrukturen in unterschiedlichen Wachstumsstadien entwickelt.

Im westlichen Bereich des Änderungsbereiches (hier: Flurstück 65 (westlicher Teilbe- reich) sowie Flurstück 66) besteht eine Wegeverbindung zwischen der Bundesstraße B105 und der vorhandenen Straße „Kastanienweg“.

2.2 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Der Standort des bestehenden Gewerbegebiets Wiepkenhagen ist über die B 105 (Rostock-Stralsund) und die Kreisstraße K4 (Wiepkenhagen-Schlemmin) an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine von der Kreisstraße K4 (von B 105 nach Trinwillershagen) abzwei- genden Stichstraße (hier: Kastanienweg) mit einer Straßenraumbreite von 12,40 m so- wie einer Wendanlage mit 12 m Radius des Wendkreises an deren westlichem Ende.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der Stichstraße (hier: Kastanienweg) befinden sich nördlich der Fahrbahn mehrere Parkplätze.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorga- ben der Gemeinde Trinwillershagen und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Innerhalb des Flurstückes 65 befindet sich gemäß vorliegenden Pla- nungsunterlagen (hier: Flächennutzungsplan) eine Hauptversorgungsleitung.

2.4 Grünordnung

2.4.1 Grünflächen

Die Freiflächen der vorhandenen Baugrundstücke sind überwiegend mit intensiv gepflegten Rasen bewachsen sowie mit sporadisch auftretenden Einzelbäumen und Einzelgebüsch. Nördlich und westlich der Baugrundstücke sind Brachen vorhanden, die als Mähwiese gepflegt werden. Sie ist artenarm mit einer deutlichen Dominanz an Süßgräsern. Hier sind Baumgruppen aus älteren Obstgehölzen, Weiden und Pappeln vorhanden, ebenso einzelne Weidengebüsche. Innerhalb der nördlichen Grünfläche ist ein Radweg vorhanden. Des Weiteren befindet sich im Nordwesten ein aufgegebener Wasserspeicher, der auf eine vorangegangene Nutzung zurückzuführen ist. Es hat steile Böschungen und ist durch den Weidenaufwuchs stark beschattet. Submersvegetation ist nicht vorhanden. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Baustelle vorhanden. Die Freifläche ist vollständig geschottert und eingezäunt. Vor der Baufeldfreimachung war die Fläche ebenso Teil der im Norden und Westen vorhandenen Wiese. Außerhalb des Gewerbegebietes befinden sich zu großen Anteilen Ackerflächen sowie eine Photovoltaik - Freiflächenanlage. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und in der Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ im Übergang zur Landschaftseinheit „Fischland – Darß - Zingst und südliches Boddenkettenland“. Die umgebende Landschaft ist von Intensiv-Ackerbau und den Grünländern der Niederung des Saaler Bachs geprägt.

2.4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Nördlich der B 105 liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE_1542 - 401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Da der Bebauungsplan seit 1996 rechtskräftig ist und die Schutzgebietsausweisung spätestens seit der Fassung der Landesverordnung über die Natura 2000 - Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2011 legitimiert ist, sind Art und Ma. der baulichen Nutzung als Vorbelastung des Schutzgebietes berücksichtigt. Außerdem ist die B 105 durch ihre intensive Verkehrsnutzung eine beständige Wirkungsbarriere hinsichtlich mittelbare Wirkfaktoren, die vom B-Plangebiet ausgehen könnten.

2.4.3 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich sieben Einzelbäume sowie eine Weigenreihe im östlichen Bereich des Flurstückes 68, die dem Einzelbaumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) unterliegende und damit als gesetzlich geschützte Bäume im Zuge der 3. Änderung planungsrechtlich zu berücksichtigen sind. Gesetzlich geschützte Einzelbäume oder Schutzobjekte nach §§ 19 oder 20 NatSchAG M-V sind nicht vorhanden.

2.5 Topografie

Das Plangebiet ist topografisch geringfügig bewegt Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes zwischen 10,69 m NHN im westlichen Bereich und 11,07 m NHN im östlichen Bereich des Areals.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung / Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010. Grundsätzlich gilt, dass das produzierende und verarbeitende Gewerbe als tragende Wirtschaftszweige der Region erhalten und konkurrenzfähig weiterentwickelt werden sollen.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Trinwillershagen und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1 (1) des RREP VP 2010 als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1 (2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden. Nach Ziffer 3.1.1 (4) sind Gemeinde und Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1 (5) sollen in den strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach

Landwirtschaftsräume

Die angrenzenden Freilandflächen sind außerhalb der Siedlungsflächen als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Trinwillershagen besitzt keine zentralörtliche Funktion und liegt im Nahbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach Ziffer 3.2.3 (1) des RREP VP 2010 als Mittelzentrum sowie gemäß LEP M - V als zentraler Ort bestimmt.

Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (hier: Trinkwasserschutzzone 3). Gemäß Ziffer 5.5.1 (2) des RREP VP 2010 soll in den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Flurneuordnungsverfahren

Für das Gemeindegebiet von Trinwillershagen wurde ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt, welches seit 2005 abgeschlossen ist. Die aus dem Flurneuordnungsverfahren sich ergebenden Änderungen an Kataster und sonstigen Gegebenheiten wurden in vorliegender Planung berücksichtigt.

3.3 Anbauverbotszone

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen längs der Bundesstraßen nicht errichtet werden

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Die Planung beachtet vorstehende Vorgaben und übernimmt die Anbauverbotszone nachrichtlich.

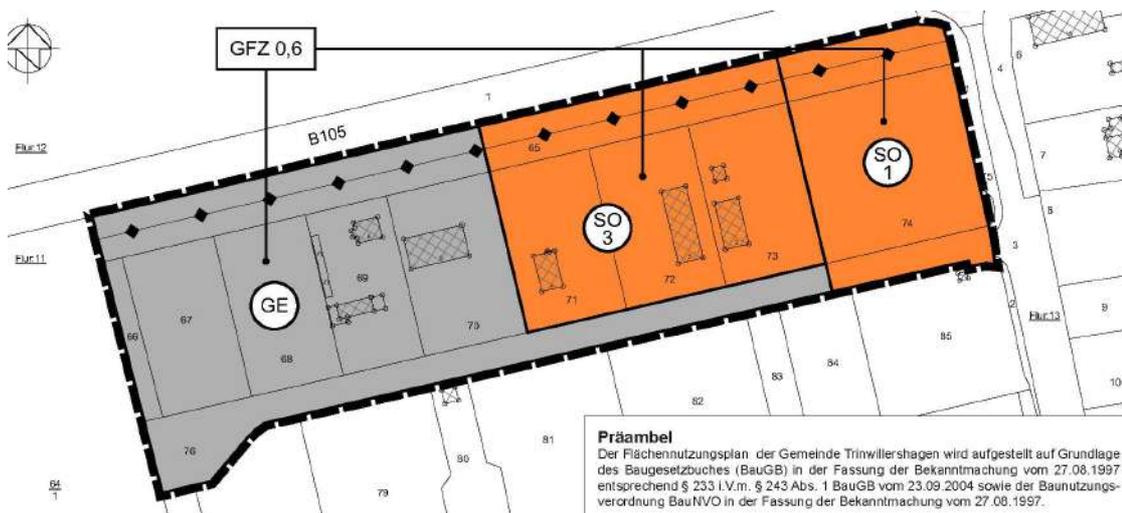
3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)

Nördlich der Bundesstraße B 105 beginnt ein Europäisches Vogelschutzgebiet (Natura 2000, Lokal - ID: DE 1542-401).

3.5 Städtebauliche Planung der Gemeinde

3.5.1 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung und Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trinwillershagen (Stand: 16.07.2010) stellt den westlichen Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dar. Der östliche Bereich des Plangebietes ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO 1 „Gaststätte und Motel“ sowie SO 3 „Autohaus“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur Bundesstraße B105, ist im Flächennutzungsplan eine oberirdische Hauptversorgungsleitung abgebildet.



Flächendarstellung gemäß wirksamem Flächennutzungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entwickelt sich somit nur bedingt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trinwillershagen. Der Flächennutzungsplan ist im östlichen Bereich des Plangebietes im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend zu berichtigen. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt hier die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB. Im Zuge der Berichtigung werden die dargestellten Flächen des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Gaststätte und Motel“ sowie SO 3 „Autohaus“ als Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO dargestellt. Die dargestellte Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Grundsätzlich sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch rechtsverbindliche Festsetzungen konkretisiert. Die dargestellte Hauptversorgungsleitung wird im Zuge der Berichtigung übernommen.

3.5.2 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet besteht kein Landschaftsplan. Grundlegende Ziele der Umwelt- und Landschaftsentwicklung sowie zur Verfolgung der Ziele geeignete Maßnahmen und Maßnahmenflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Für den Geltungsbereich sind keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen dargestellt.

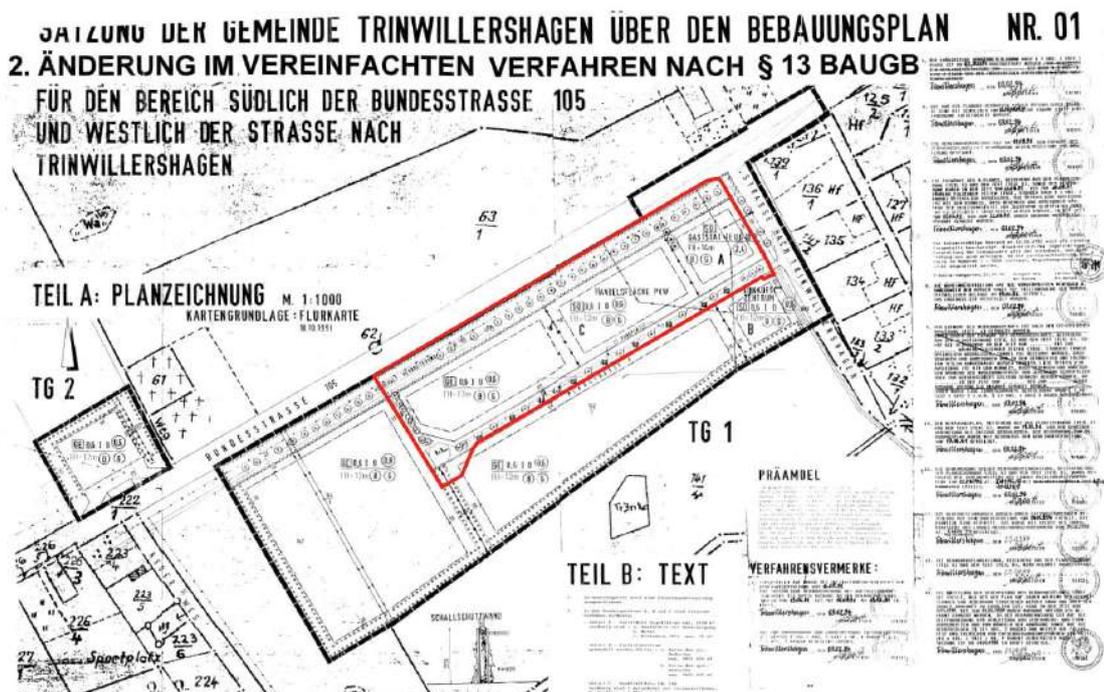
3.5.3 Weitere Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Der Bereich, für den im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine Änderung erfolgen wird, ist Teil der folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der 2. Änderung
- Partielle Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“, 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der 2. Änderung ist am 01.02.1994 in Kraft getreten.



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1 i.V.m. Kennzeichnung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Für den nördlich der Erschließungsstraße (Kastanienweg) gelegenen Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 wird innerhalb des Bereiches der 3. Änderung im östlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt, daran schließen sich nach Osten zwei Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Handelsfläche PKW“ und „Gaststätte“ an. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Änderungsbereich einheitlich mit 0,6 festgesetzt.

Die Bestimmung der Vollgeschosse variiert von einem Vollgeschoss im Gewerbegebiet und Sonstigen Sondergebiet „Handelsfläche PKW“ (hier: Firsthöhe = 12 m) bis auf 3 Vollgeschosse im Sonstigen Sondergebiet „Gaststätte“ (hier: Firsthöhe = 14 m). Die Geschossflächenanzahl (GFZ) ist im Gewerbegebiet und Sonstigen Sondergebiet „Handelsfläche PKW“ mit 0,6, im Sonstigen Sondergebiet „Gaststätte“ mit 2,4 bestimmt. Die Bauweise ist im Änderungsbereich einheitlich als offene Bauweise festgesetzt.

Partielle Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der partiellen Neuaufstellung und Ergänzung ist am 03.09.2012 in Kraft getreten.



Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1 -partielle Neuaufstellung und Ergänzung- i.V.m. Kennzeichnung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Im nördlichen sowie östlichen Bereich der 3. Änderung sind im Rahmen der partiellen Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, u.a. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, bestimmt. Innerhalb des Flurstückes 65 ist i.V.m. § 9 Abs. BauGB und § 9 FStrG eine Fläche, die unter Berücksichtigung des Anbauverbotsstreifens von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, nachrichtlich in die partielle Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 aufgenommen worden.

Darüber hinaus bestehen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 keine weiteren Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen.

3.6 Grundsätze des Immissions- und Emissionsschutzes

Allgemein

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Konfliktpotenzial Gewerbegebiet i.V.m. angrenzender Wohnbebauung

In einer Entfernung von rd. 80 m östlich zum Plangebiet befindet sich entlang der Dorfstraße eine Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich des Siedlungsgefüges als gemischte Baufläche und den südlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Für das Siedlungsgefüge ist die DIN 18005 heranzuziehen bzw. zu berücksichtigen, wonach die schalltechnische Orientierungswerte grundsätzlich einzuhalten sind. Der Ortsteil Wiepkenhagen ist grundsätzlich ein stark vorbelasteter Bereich. Folgende relevante immissionsrechtliche Schallquelle wirken gegenwärtig auf die vorhandene Wohnbebauung ein:

- nördlich angrenzende Bundesstraße B 105 bzw. Stralsunder Chaussee sowie vereinzelte Gewerbebetriebe in diesem Bereich
- vorhandene Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung
- südöstliche angrenzende Windpark
- landwirtschaftliche Tätigkeiten außerhalb der Ortschaft

Planungsziel des 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes im Rahmen der Innentwicklung. Das bedeutet, dass das künftige Gewerbegebiet geringfügig „näher“ an die Wohnbebauung heranrückt. Angesichts dessen, dass konkrete betriebliche Strukturen noch nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind, ist die detaillierte Geräuschsituation einzelner betrieblicher Anlagen und Einrichtung in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. durch lärmindernde Auflagen zu reduzieren. Letztendlich greift § 15 BauNVO, welcher im Einzel- bzw. im Genehmigungsfall auf bauordnungsrechtlicher Ebene durchzusetzen ist. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der nach dem Bund – Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bestehenden Genehmigung für die bereits vorhandenen und künftigen baulichen Anlagen keine unzulässige Überschreitung der Richtwerte für Lärm und Geruch i.V.m. der vorhandenen Wohnbebauung im Osten resultiert.

Aufgrund der Eigenart einer dörflichen Charakteristik des Siedlungsumfelds ist im Zusammenhang mit der Ortsüblichkeit verkehrsbedingter, betrieblicher und landwirtschaftlicher Geräusche und / oder Gerüche zu beachten, dass die Herausbildung des ländlichen Raumes das Ergebnis historischer Entwicklungen unter verschiedenen naturräumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen ist. Diese Siedlungsstrukturen sind durch die Parallelität der Funktionen Landwirtschaft, Gewerbe, Handwerk und Wohnen charakterisiert. Betriebsabläufe und landwirtschaftliche Aktivitäten mit entsprechend häufigen Geräusch- und Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Siedlungsumfeld als ortsüblich angesehen werden. Die geplante Umstrukturierung der Sonstigen Sondergebiete in ein Gewerbegebiet fügt sich in die übergeordnete Nutzungsstruktur des umgebenen Siedlungsgefüges ein, so dass seitens der Gemeinde Trinwillershagen diese selbst nicht als störende Nutzung zu bewerten ist. Durch die geänderte Nutzungsstruktur wird es ggf. zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen. Der Verkehr im Plangebiet verläuft auf die Bundesstraße B 105, welche als Hauptverkehrsstraße gilt. Hauptverkehrsstraßen kommt die wichtige Funktion zu, Verkehrsströme zu bündeln. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der Bundesstraße B 105 wird keine erdenklich negativen Auswirkungen auf die Funktionalität der Hauptverkehrsstraße ausüben.

Baulärm

Im Rahmen des Vollzugs der Planung werden Geräuscheinwirkungen auf das Umfeld während der Bauphase zu erwarten sein. Die Größe einer Baustelle und die entsprechende Baufeldfreimachung sowie die damit verbundene Geräuschsituation ist eng mit der Zulässigkeit der Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes verknüpft. Weitergehende Ausführungen zu Auswirkungen und Störungsgrad sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht darstellbar, da Erschließungs- und Hochbauarbeiten nicht vorhabenkonkret abgebildet werden. Es lässt sich jedoch bewertend aussagen, dass die möglichen Beeinträchtigungen einen zeitlich vorübergehenden Charakter aufweisen. Hinsichtlich der Einhaltung von Immissionsrichtwerten während der Bauphase gilt die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ (AVV-Baulärm). Diese hat Gültigkeit und ist regelmäßig zu berücksichtigen bzw. anzuwenden. Die Einhaltung der Vorschriften der AVV – Baulärm obliegt dem Bau- / Vorhabenträger während der Erschließungs- und Bauphase.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der 2. Änderung setzt im westlichen Teilbereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind zwei Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Handelsfläche PKW“ und „Gaststätte“ bestimmt. Aufgrund der anteiligen Darstellung im Flächennutzungsplan (Entwicklungsabsicht der Gemeinde Trinwillershagen), der gewerbeflächenorientierten Entwicklungsabsichten der Gemeinde Trinwillershagen sowie der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Das Gewerbegebiet dient grundsätzlich der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Trinwillershagen und soll zur regionalen Stärkung des ländlichen Raumes beitragen. Das Gewerbegebiet bietet aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 105 gegenüber anderen Gewerbegebieten im Gemeindegebiet einen verkehrsbezogenen Standortvorteil. Mit dem gewerblichen Standort werden Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote im ländlichen Raum geschaffen. Das Plangebiet ist bereits als gewerblicher, voll erschlossener Standort zu betrachten bzw. vorgeprägt. Im Zuge der 3. Änderung wird die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Sinne der Planungskonzeption der Gemeinde Trinwillershagen entsprechend weiterentwickelt. Die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebietes stellen letztendlich auch eine städtebaulich geordnete Fortführung vorhandener gewerblich genutzter Flächen entlang der vorhandenen Straße (hier: Kastanienweg) dar. Sie lassen sich somit städtebaulich herleiten. Gewerbliche Nutzungen sind am Standort (hier: westlicher Bereich des Plangebietes) bereits vorhanden, weitere Nachfragen zwecks Errichtung neuer gewerblicher Bauten sind offenkundig. Damit ist ein erfolgreicher Weg zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Trinwillershagen und zur Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes im Rahmen der Innentwicklung vorgezeichnet.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Gemeinde Trinwillershagen orientiert sich im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes bei den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der 2. Änderung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Firsthöhe) bestimmt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Für das Gewerbegebiet im westlichen Bereich des Änderungsbereiches sowie für das Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Handelsfläche PKW“ im zentralen Bereich des Änderungsbereiches ist eine Geschossflächenzahl von 0,6, eine Firsthöhe von 12 m sowie ein Vollgeschoss festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte“ im östlichen Teilbereich des Änderungsbereiches ist eine Geschossflächenzahl von 2,4, eine Firsthöhe von 14 m sowie eine Vollgeschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die bereits festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird entsprechend berücksichtigt und im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das gesamte Plangebiet übernommen. Im Rahmen der Änderung wird keine Mehrversiegelung planungsrechtlich vorbereitet. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet eine, dem Standort gerecht werdende Bebauung. Standortgerecht ist im vorliegenden Fall die städtebauliche Einbindung in eine aufgelockerte Bebauung im gemeindlichen Siedlungsgefüge.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie die bestimmte Höhe der baulichen Anlagen von 12 m ist die rahmengenbegebene Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben bzw. planungsrechtlich vorgegeben. Daher möchte die Gemeinde Trinwillershagen auf eine zusätzliche Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans verzichten bzw. diese nicht im Rahmen der 3. Änderung übernehmen.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen, da ohne eine solche Begrenzung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist. Im gesamten Plangebiet des Gewerbegebietes wird eine durchgehende Höhe von 12 m über Oberkante (OK) des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt. Auf eine Berücksichtigung bzw. Übernahme der Festsetzungen bezüglich der Vollgeschosse als weitere Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Trinwillershagen daher bewusst verzichtet. Bei gewerblichen Betriebsgebäuden können aufgrund der jeweiligen Eigenarten der Betriebsformen grundsätzlich Probleme bzw. Konflikte i.V.m. der zulässigen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen auftreten. Diese Probleme umgeht nun die Gemeinde Trinwillershagen, indem die Zahl der Vollgeschosse nicht mehr festgesetzt wird bzw. nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die bereits festgesetzte Firsthöhe von 12 m im Gewerbegebiet im westlichen Bereich des Änderungsbereiches sowie im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handelsfläche PKW“ im zentralen Bereich des Änderungsbereiches wird entsprechend berücksichtigt und im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen. Der östliche Bereich des Plangebietes erfährt hingegen eine Anpassung in Form einer Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe) von 14 m auf 12 m. Im Sinne einer Vereinheitlichung der festgesetzten Bestimmungen bzw. der planungsrechtlichen Vorgaben im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im gesamten Plangebiet des Gewerbegebietes, im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes, nun eine durchgehende Höhe von 12 m über Oberkante (OK) des zugeordneten Bezugspunktes festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückerschließenden Straße zugewandt ist. Aufgrund der besonderen Situation, dass die Erschließungsstruktur im Planungsgebiet bereits vollständig vorhanden ist und im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich der Fahrbahnhöhe keine Änderung erfahren wird, kann der festgesetzte Bezugspunkt (hier mit Bezug auf Fahrbahnmitte) für die Ermittlung der Oberkante (OK) von Gebäuden herangezogen werden. Für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen (hier: Antennen, Satellitenanlagen), Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie weitere eingebaute technische Anlagen, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Um einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegenzuwirken dürfen freistehende Werbeanlagen 7 m als Höchstmaß über der nächstliegenden Fahrbahnoberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte, nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der 2. Änderung setzt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise fest, welche entsprechend berücksichtigt und im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen wird. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, den jeweiligen Erschließungsstraßen und der öffentlichen Grünfläche. Dabei wird ein umlaufender Abstand von 3 m innerhalb der Baufläche festgesetzt. Durch das große Baufenster wird eine individuelle Baukörperstellung auf den einzelnen Baugrundstücken gewährleistet.

4.4 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Erschließungsstraße (hier: Kastanienweg) im südlichen Bereich unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Stichstraße schließt im westlichen Bereich mit einer Wendeanlage ab. Die genannten Verkehrsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im westlichen Bereich des Änderungsbereiches (hier: Flurstück 65 (westlicher Teilbereich) sowie Flurstück 66) besteht aktuell eine Wegeverbindung zwischen der Bundesstraße B105 und der vorhandenen Wendeanlage am Ende der Straße „Kastanienweg“, welche bereits in der Ursprungsplanung als Gehweg bestimmt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der partiellen Neuaufstellung und Ergänzung setzt für diesen Bereich dann eine öffentliche Grünfläche mit grünordnerischen Maßnahmen fest. Um eine fußläufige Verbindung nach planungsrechtlichen Vorgaben künftig zu gewährleisten wird der westliche Teilbereich des Flurstückes 65 im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wieder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) festgesetzt. Es findet eine entsprechende Berücksichtigung in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung statt. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der o.g. Verkehrsflächen (hier: u.a. Ausweisungen von Gehwegen, Fahrbahnmarkierung, Beleuchtung, Beschilderung, Straßenbaumpflanzung oder Anlage von Verkehrsflächenbegleitgrünstreifen) obliegt grundsätzlich der Gemeinde Trinwillershagen im Rahmen der technischen Erschließungsplanung.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen sind den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen bzw. Vorgaben und den grundsätzlichen Anforderungen an einen geordneten Betriebsablaufs zu entsprechen. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (hier: Stellplatzausweisung) aufzuzeigen. Die Herstellung von privaten Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken gewährleistet grundsätzlich eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Straßenraum. Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Aufgrund der bereits vorhandenen Parkplätze ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Parkplätze für Besucher in dem vorhandenen Straßenraum der Erschließungsstraße (hier: Kastanienweg) untergebracht werden kann.

4.5 Grünordnung

Eine Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Vollzugs der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ in der Fassung der 2. Änderung sowie Neuauftellung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ wurde bisher nicht durchgeführt. Unter anderem wurde der Anpflanzung von Bäumen innerhalb des einzuhaltenden Anbauverbotsstreifens seitens des Straßenbauamtes nicht zugestimmt. Ebenso konnte die Anpflanzung der Bäume im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der festgesetzten Verkehrsflächen (hier: Kastanienweg) nicht realisiert werden, da die Anpflanzstandorte mit den Sicherheitsabständen zu Versorgungsleitungen kollidierten. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 strebt die Gemeinde Trinwillershagen daher eine Korrektur der grünordnerischen Maßnahmen durch Anpassung, Neuordnung sowie Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen an. Es wird in diesem Zusammenhang auf den Fachbeitrages Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Grünordnung (Stand: 31.07.2023) von dem Planungsbüro „Freiraum & Landschaft“ verwiesen.

4.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, auf den Flurstücken 65 und 74 (östlicher Teilbereich), ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Wiepkenhagen“ eine öffentliche Grünfläche mit grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 65 wird im Zuge der 3. Änderung übernommen und im westlichen Bereich des Flurstücks unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) angepasst. Die öffentliche Grünfläche im östlichen Bereich des Flurstückes 74 entfällt und wird im Rahmen der 3. Änderung als Baufläche des Gewerbegebietes bestimmt.

4.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaften

Im Sinne der Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung ist der nördliche Bereich der Flurstücke 67 und 68, die nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 als Gewerbegebiete festgesetzt sind, als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch Bodenaushub ein naturnahes mindestens 500 m² großes Standgewässer anzulegen. Die Vorgaben aus dem Maßnahmenkatalog unter Nr. 4.21 „Neuanlage/Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern“ sind dabei zu beachten. Die umliegenden Flächen sind als Pufferflächen extensiv mit maximal einer Mahd pro Jahr und mindestens alle drei Jahre zu pflegen. Ab Böschungsoberkante muss die Pufferfläche zu den angrenzenden Flächen mindestens eine Breite von 5 m aufweisen. Für das Gewässer sind Flach- und Tiefwasserzonen (max. 2 m) sowie flache Uferböschungen im Verhältnis von mindestens 1:3 anzulegen. Am Nordostufer sind drei Silber-Weiden als Hochstämme mit Stammumfängen von 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.

4.5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 strebt die Gemeinde Trinwillershagen daher eine Korrektur der grünordnerischen Maßnahmen durch folgende Anpassung, Neuordnung sowie Ergänzung der Anpflanzmaßnahmen an.

- Anpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche

Im Sinne der Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich) eine Baumreihe mit 9 Stück 3x verpflanzten Hochstämmen der Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) oder Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) mit einer Mindestqualität von StU 16/18 cm anzupflanzen. Der Pflanzabstand muss mindestens 7,0 m betragen. Die Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² unversiegelte Fläche aufweisen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern.

- Anpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 eine Anpflanzmaßnahme textlich festgesetzt, welche im Zug der 3. Änderung inhaltlich mit geringfügigen Anpassungen wie folgt übernommen wird:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auf einer 10 m breiten Pflanzfläche ein 6-reihiger Gehölzstreifen anzupflanzen. Die Gehölze sind versetzt im Verband 1 x 1,5 m zu pflanzen. Es sind 3 bis 6 Stück einer Art jeweils in Gruppen zu pflanzen. Es sind die Gehölzarten der Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität als 2x verpflanzte Sträucher in der Größe 60-100 cm zu verwenden. Die niedrigen Straucharten sind auf der sonnenzugewandten Seite anzuordnen. Die Pflanzfläche ist während der 3-jährigen Entwicklungspflege zu mulchen. Die Pflanzfläche sollte mindestens für die ersten 5 Jahre durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss geschützt werden. Die vorhandenen Bäume sind in die Anpflanzung einzubeziehen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Wiese zu erhalten und durch eine max. 2x jährliche Mahd extensiv zu pflegen.

- Ersatzpflanzung

Um die o.g. Anpflanzmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten, sind die anzupflanzenden Bäume grundsätzlich zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

4.5.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich sieben Einzelbäume sowie eine Weidenreihe im östlichen Bereich des Flurstückes 68, die dem Einzelbaumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) unterliegende und damit als gesetzlich geschützte Bäume im Zuge der 3. Änderung planungsrechtlich zu berücksichtigen sind und als solche, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt sind. Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

4.5.5 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

Der Ausgleich kann nicht im vollen Umfang im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gesichert werden. Grundsätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Umgebung (hier: Gemeinde Trinwillershagen) vorzunehmen. Eine Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch Baumpflanzung innerhalb des Gemeindegebietes ist nach Überprüfung nicht möglich. Das verbleibende Eingriffsdefizit von 927 Ökokonto m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) wird daher durch den Kauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto VR-016 „Naturwald Langenhanshäger Holz“ ausgeglichen. Das Ökokonto befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Trinwillershagen, Flur 3 und 11 der Gemarkung Langenhanshagen. Die Lage des Ökokontos ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Die Ausgleichsmaßnahme wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 über eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) in den Planungsunterlagen planungsrechtlich vorbereitet bzw. abgesichert. Die Maßnahmenfläche des Ökokontos liegt, sowohl im Gemeindegebiet als auch, wie das Plangebiet, innerhalb der Landschaftszone 2 Vorpommersches Flachland. Die Beschreibung der Maßnahme sowie die Ziele der Renaturierung sind dem anliegenden Fachbeitrag Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Grünordnung zu entnehmen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.6.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Um dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beizumessen bzw. um eine Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken, sind Dach- und Fassadenelemente aus Metall im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Um in diesem Sinne einen konstanten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten.

4.6.2 Schutz vor Blendwirkung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Nutzung von Sonnenenergie über Dach- und Fassadenflächen ist grundsätzlich möglich. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten und um die Nachbarschaft vor Blendwirkungen zu schützen, sind Solarmodule ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Plangebiet verfügt -auf Grund der Bestandssituation- bereits über umfängliche Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Leitungsnetze und Einrichtungen. Im Plangebiet sind somit die Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung gegeben. Es ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Erschließung vollzogen werden kann. Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Trinwillershagen und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Erforderlich werdende Maßnahmen sind bei Vollzug des Bebauungsplanes und auf Basis der vorhandenen Erschließungssysteme im Plangebiet umzusetzen. Innerhalb des Flurstückes 65 befindet sich gemäß vorliegenden Planungsunterlagen (hier: Flächennutzungsplan) eine Hauptversorgungsleitung. Für diesen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine entsprechende Ausweisung (hier: Festsetzung eines Gehfahr- und Leitungsrechtes) auf öffentlichen Flächen, wie z.B. Grün- und Verkehrsflächen, ist grundsätzlich nicht erforderlich, da dort ein jederzeitiger Zugriff/-gang von den Ver- und Entsorgungsträgern zu den Leitungen und Kanälen gewährleistet sein wird.

4.7.2 Abfallentsorgung

In der Gemeinde Trinwillershagen 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. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Rügen ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle verantwortlich. Er erfüllt damit eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis. Der Landkreis betreibt die Vermeidung und Abfallbewirtschaftung in Form eines kommunalen Eigenbetriebes. Alle Baugrundstücke sind über einen ausreichend dimensionierten öffentlichen Straßenraum erreichbar.

Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen gemäß § 15 Absatz 2 AbfS zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen. Bei der Aufstellung von Müllsammelbehältern ist darauf zu achten, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen kann.

4.7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) obliegt der hoheitlichen Aufgabe der Gemeinde Trinwillershagen. Für des Plangebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei mindestens 96 cbm/h (gilt bei Gewerbegebieten bis zu einer Zahl von weniger als 3 Vollgeschossen), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Das Löschwasser ist 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. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Innerhalb des Plangebietes, in der vorhandenen Straße (hier: Kastanienweg), befinden sich zwei Hydranten. Das nötige Löschwasser zur Erstbekämpfung kann darüber abgedeckt werden.

Es befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt fünf Ortsfeuerwehren (hier: Freiwillige Feuerwehr) in räumlicher Nähe zum künftigen Gewerbegebiet, welche folgende Entfernung bzw. Fahrzeiten zum Plangebiet haben:

Standort	Entfernung	Fahrtzeit Kfz
FF Trinwillershagen Hof 3 18320 Trinwillershagen	rd. 3,6 km	rd. 5 min
FF Lüdershagen Dorfstraße 23 18314 Lüdershagen	rd. 3,7 km	rd. 6 min
FF Altenwillershagen Lindenstraße 13 18320 Ahrenshagen-Daskow	rd. 5,7 km	rd. 6 min
FF Tempel Waldweg 18311 Ribnitz-Damgarten	rd. 7,9 km	rd. 8 min
FF Ribnitz – Damgarten Freudenberger Weg 9 18311 Ribnitz-Damgarten	rd. 11,8 km	rd. 12 min

Es ist somit davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 aufgrund des Vorhandenseins der nahgelegenen Löschwasserentnahmestellen (hier: Hydranten) sowie der technischen Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr Fuhlendorf sowie Freiwilligen Feuerwehr Pruchten erfüllt werden.

4.7.4 Umgang mit Abwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt nach § 40 Abs. 1 LWaG bei der Gemeinde Trinwillershagen. Die Gemeinde Trinwillershagen ist im Besitz einer „Satzung für den Eigenbetrieb „Abwasserbetrieb Trinwillershagen“ (hier: Betriebssatzung, 2. Änderung aus dem Jahr 2004) sowie einer „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde Trinwillershagen“ (hier: Abwassersatzung, 3. Änderung aus dem Jahr 2015).

Im Sinne der Abwassersatzung umfasst der Begriff Abwasser das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Als Abwasser gelten auch der in Kleinkläranlagen anfallende Schlamm, soweit er aus häuslichem Abwasser stammt und das in abflusslosen Gruben gesammelte Wasser. Schmutzwasser ist das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser sowie damit zusammen abfließendes Wasser, ausgenommen Niederschlagswasser. Niederschlagswasser ist das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende Wasser.

Betriebssatzung

Der Abwasserentsorgungsbetrieb ist ein Eigenbetrieb der Gemeinde Trinwillershagen, welcher die Bezeichnung „Abwasserbetrieb Trinwillershagen“ führt. Gegenstand des Unternehmens ist die Abwasserentsorgung (hier: Ableitung, Sammlung, Reinigung und Einleitung mit den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten in den Boden des auf den Grundstücken des Gemeindegebietes anfallenden Abwassers sowie Unterhaltung und Erweiterung der bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen.

Abwassersatzung

Gemäß § 1 Abs. 2 Abwassersatzung betreibt die Gemeinde Trinwillershagen für die Ortsteile Trinwillershagen und Wiepkenhagen die Beseitigung des Abwassers als eine selbständige öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung und als eine öffentliche Einrichtung zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung. Gemäß § 9 Abwassersatzung (hier: Vertragliche Regelungen für Betreiber gewerblicher und industrieller Betriebe) soll mit den Betreibern gewerblicher oder industrieller Betriebe vertragliche Regelungen zu den Einleitbedingungen herbeigeführt werden, wenn dies gemessen an der dem Betriebsverlauf anfallenden Abwassermenge und der entstehenden Schmutzfracht angemessen ist, um die unschädliche Abwasserbeseitigung für beide Seiten tragbar zu gestalten. In diesen Verträgen ist insbesondere das Verfahren bei stoßartigen Einleitungen von Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage abzustimmen. Hier sind auch Regelungen über die Entgelte für die Inanspruchnahme besonderer Anlagen und Leistungen der Gemeinde zu treffen. Für die Verträge sind die Bestimmungen der Abwassersatzung entsprechend zu berücksichtigen und einzuhalten.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Abwasserbeseitigung sind bei dem Vollzug der Planung unter Einhaltung der Vorgaben gemäß Abwassersatzung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

4.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Ein Bebauungsplan kann örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften, über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen treffen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich grundsätzlich an der vorhandenen und geplanten Bebauung und nehmen dabei Bezug auf die ortsübliche Gestaltungsstruktur. Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Aussagen über die Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken.

Gestaltung von Freiflächen auf Baugrundstücken

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sowie der Minimierung von versiegelten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken sind im Plangebiet, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) als offene Vegetationsflächen zu gestalten. Dies gilt nicht für den jeweiligen Zuwegungs-, Zufahrts- und Stellplatzbereich.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist vollständig anthropogen überprägt. Es wird dem Landschaftsbildraum „Flache Ackerfläche Trinwillershagen-Semlow-Löbnitz“ zugeordnet, das im Bereich des Plangebietes eine geringe bis mittlere Wertigkeit aufweist. Das ist in der ausgeräumten Ackerlandschaft und der Zersiedlung der Landschaft durch dicht beieinander liegende Ortslage sowie intensiv genutzter Verkehrsfläche begründet. Im Plangebiet ist eine Firsthöhe von 12 m zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Ortsbild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung der Landschaft in diesem Bereich ausüben. Unterstützt wird dies durch die grünordnerischen Maßnahmen. Durch die Festsetzungen, u.a. des Maßes der baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Bestimmungen, erfolgt ein Einfügen in den Ort bzw. in die Landschaft. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu betrachten. Der bestehende Siedlungscharakter bleibt in diesem Zusammenhang erhalten.

5.2 Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die teilweise Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Das teilweise bebaute Plangebietes erfährt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 eine Überplanung. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Somit nimmt der Aspekt des Bodenschutzes bei der Planung eine gewisse Bedeutung ein. Wesentliche Veränderung der Geländestruktur durch Aufschüttungen und / oder Abgrabungen werden durch die Planung nicht vorbereitet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten. Abzuleitendes Niederschlagswasser fällt bereits zum jetzigen Zeitpunkt an. Es ist davon auszugehen, dass die örtlichen Regenwasserkanäle i.V.m. dem zulässigen Versiegelungsgrad ausreichend dimensioniert sind. Das Oberflächenwasser wird z.T. über bestehende und zukünftige Leitungssysteme in die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

5.3 Lokalklima / Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Die Art der Bebauung wird auch im Plangebiet fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

5.4 Mensch und Gesundheit

Die Planung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in einem bereits teilweise bebauten Bereich. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung keine erheblichen Emissionen erzeugt werden und das im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen werden, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.6 Artenschutz

5.6.1 Allgemein

Der Begründung liegt ein Artenschutzfachbeitrag gemäß BNatSchG des Planungsbüros „Freiraum & Landschaft“ (Stand: 13.07.2023) vor. Ausführliche Aussagen bezüglich der rechtlichen Grundlagen, Methodik, Datengrundlagen, Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen, Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderung:

- alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, die gemäß der Liste der in Mecklenburg-Vorpommern besonders und streng geschützten heimischen Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel) vom LUNG M-V, Stand: 22.07.2015;
- alle vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, die der überarbeiteten Tabelle „Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten“ vom LUNG M-V (06.08.2013) genannt werden.

Im Rahmen einer tabellarischen Relevanzprüfung wurde anhand der Biotopausstattung, faunistischer Erfassungen und Verbreitungskarten abgeleitet bzw. festgestellt, welche Artengruppen und Arten im Untersuchungsgebiet vorkommen bzw. zu erwarten sind. Des Weiteren wurde anhand der zu erwartenden Projektwirkungen abgeleitet, ob für diese Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein ausgeschlossen werden kann und ob gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffes innerhalb des Planvorhabens die ökologischen Funktionen der evtl. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Arten, für die sich eine Schädigung, Störung oder Tötung nicht von vornherein ausschließen lässt, wurde einzeln geprüft, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Dabei wurden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in die Prüfung einbezogen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Vorpommern - Rügen wurden die Artengruppen Brutvögel und Amphibien vor Ort mit der nachfolgend beschriebenen Untersuchungstiefe und -methodik erfasst.

- Brutvögel

Es wurden insgesamt drei Tag-Begehungen im Zeitraum März bis Juni durchgeführt. Dämmerungs- und nachtaktiven Arten waren aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten, deshalb waren Nacht- und Abendbegehungen nicht notwendig. Die Brutvogelerfassung wurde nach dem Methodenstandard der Revierkartierung nach Südbeck et. al. (2005) vorgenommen. Die Bestimmung und Erfassung erfolgten anhand der Rufe, Gesänge und durch Beobachtung. Verhaltensmerkmale, die auf eine Brut hinweisen, wurden ebenfalls aufgenommen. Aus den gewonnenen Ergebnissen wurden die Reviermittelpunkte abgeleitet und in den Lageplan für die faunistische Erfassung eingetragen (Anlage 2).

- Amphibien

Während der Begehungen wurde die Artengruppen Amphibien durch das Vernehmen von Rufen und durch Sichtbeobachtung ebenfalls erfasst. Das vorhandene Gewässer wurde am 27.04.2023 mit dem Kescher untersucht.

Verbotstatbestände für die Anhang IV-Arten

- Flora

Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (vgl. LUNG 2013) durchgeführt (Freiraum & Landschaft 07/2023). Dabei wurden vor allem siedlungstypische, sowie Grünland- und Ackerbiotope festgestellt. Das Kleingewässer wurde als künstlicher Wasserspeicher aufgenommen. Ein Vorkommen der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH- Richtlinie geschützten Pflanzenarten schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Zwerg-Mummel/ Zwerg- Teichrose (*Nuphar pumila*), Sumpf-Glanzkräut (*Liparis loeselii*) und Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*) kann ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der geschützten Pflanzenarten ist durch das Vorhaben nicht möglich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können für die Arten ausgeschlossen werden.

- Fauna

Die Relevanzprüfung ergab, dass potenziell vorkommende Fledermäuse durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, deshalb wurde für diese Artgruppe die Verbotstatbestände überprüft. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V-1 ist ein Auslösen der Verbotstatbestände im Zuge des Planvorhabens nicht zu erwarten.

5.6.2 Fazit

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zu berücksichtigen bzw. umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gebäude sind im Vorfeld vor baulichen Veränderungen oder vor einem Rückbau von einer fachkundigen Person auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Je nach Ergebnis sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.
- V2 Gebäude sind im Vorfeld vor baulichen Veränderungen oder vor einem Rückbau von einer fachkundigen Person auf ein Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Wird ein Vorkommen festgestellt, ist ein Rück- oder Umbau innerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 15.03. bis 15.09. eines Jahres nicht zulässig.
- V3 Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar gestattet (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- CEF-1 Sollten bei Baumaßnahmen Niststätten des Haussperlings voraussichtlich beschädigt oder zerstört werden, sind diese im Verhältnis 1:2 durch Sperlingskoloniekästen auszugleichen und am Gebäude oder in der Nähe vor Beginn der Baumaßnahme und vor Beginn der Brutzeit anzubringen.

6 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 38.760 m²
Gewerbegebiet	rd. 23.821 m²
Verkehrsflächen	rd. 5.964 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 5.237 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich)	rd. 727 m ²
Grünflächen	rd. 7.231 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	rd. 1.744 m²