

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“
der Stadt Bergen auf Rügen

BESCHLEUNIGTES B-PLANVERFAHREN GEMÄß § 13 A BAUGB
LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN

Auftraggeber



Stadt Bergen auf Rügen

Die Bürgermeisterin

Markt 5 - 6

18528 Bergen auf Rügen

Auftragnehmer



THOMAS NIESSEN **BDLA**

Landschafts- und Freiraumarchitektur
Sportplatzplanung ▪ Bauleitplanung

Billrothstraße 20 c

18528 Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen, 20. Februar 2017

Inhaltsverzeichnis

I	Begründung zur Satzung über B-Plan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“	1
I.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Plans Nr. 50	2
I.2	Wesentliche Auswirkungen des B-Plans Nr. 50	2
I.3	Überörtliche Planungen	2
I.3.1	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	3
I.3.2	Entwicklungstendenzen und -gebote	3
I.3.3	Entwicklungsgebot	3
I.4	Planungserfordernis	4
I.5	Wahl des Planverfahrens	6
I.6	Lage im Raum	6
I.7	Bestand	7
I.7.1	Kartengrundlage	7
I.7.2	Geltungsbereich	7
I.7.3	Nutzung	8
I.7.4	Erschließung	8
I.7.5	Bestand öffentliche Infrastruktur	9
I.7.6	Emissionen / Immissionen	10
I.7.7	Naturräumliche Situation	12
I.8	Städtebauliche Ziele	16
I.8.1	Art der baulichen Nutzung	17
I.8.2	Maß der baulichen Nutzung	18
I.8.3	Bauweise und Baugrenzen	19
I.8.4	Infrastruktureinrichtungen	19
I.8.5	Grünflächen / Waldfläche	21
I.8.6	Flächen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft	22
I.8.7	Flächenbilanz	23
II	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des B-Plans Nr. 50	24
II.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Plans Nr. 50	24
II.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
II.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
II.3.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
II.3.2	Vermeidungsmaßnahmen	32
II.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
II.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
II.6	Anlagen	35
	Quellen / Literatur	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	7
Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	11
Abbildung 3: Rasenfläche auf dem Mehrzweckplatz	13
Abbildung 4: Blick auf den Wald im Süden des B-Plangebietes	14
Abbildung 5: Schleppkurvensimulation zur Darstellung der Verkehrswege für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge	21
Abbildung 6: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005.....	10
Tabelle 2: Flächenbilanz des Geltungsbereiches.....	23
Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen	25

I BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER B-PLAN NR. 50 „WOHN-PARK MEHRZWECKPLATZ“

Die Stadt Bergen auf Rügen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung, die Anpassung und den Umbau in Verbindung mit der Nachverdichtung einer Wohnbaufläche auf einer ungenutzten innerstädtischen Freifläche zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan werden die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches / der baulich überprägten Flächen nicht in den städtebaulich, landschaftlich und naturräumlich klar erkennbaren Grenzen des Siedlungsbereiches in den Außenbereich hinein erweitert.

Mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung reagiert die Stadt Bergen auf Rügen auf das Nachhaltigkeitsprinzip, insbesondere im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), da urban vorgeprägte und veränderte Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum genutzt werden und eine Nachverdichtung von Flächen erfolgt.

Mit dem Bebauungsplan ist von keiner erheblichen und nachhaltigen negativen Veränderung beziehungsweise Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und von Schutzgütern von Gebieten europarechtlicher Bedeutung wie zum Beispiel FFH- und SPA-Gebieten (Natura 2000-Gebiete) auszugehen. Belange des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der biologischen Vielfalt werden nicht nachhaltig negativ mit dem Bebauungsplan beeinflusst.

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, den immer noch sehr hohen Flächenverbrauch nicht baulich vorgeprägter Flächen entgegen zu wirken und zentrumsnahen Wohnraum mit gleichzeitiger dauerhafter Sicherung öffentlicher infrastruktureller Investitionen.

Die Stadt Bergen auf Rügen ist bestrebt, mit dem zu beplanenden etwa 26.650 m² großen Grundstück das Angebot an Baugrundstücken in innerstädtischen und zentrumsnahen Lagen zu vergrößern, um einen dauerhaften Zuzug von Menschen in den Ort zu gewährleisten sowie Bevölkerungsverluste zu verhindern, und damit die vorhandene soziale und Verkehrsinfrastruktur auch zukünftig auslasten zu können. Dieses entspricht der Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Bergen auf Rügen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ mit einer Größe von 40.427 m² befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen vom 19.10.2007 (Feststellungsbeschluss) werden die Flächen, die im Bebauungsplan als Wohngebietsfläche, Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt sind, als Wohnbauflächen, Parkfläche und Flächen für Wald ausgewiesen. Für die Flächen, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen, erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Bergen auf Rügen durch die vom Flächennutzungsplan abweichenden Darstellungen nicht negativ beeinträchtigt wird.

Zur Schaffung von Baurecht ist daher die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Bergen auf Rügen hat am 06.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB gefasst.

I.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des B-Plans Nr. 50

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ dient der Erschließung einer Freizeitfläche in der Innenstadt der Stadt Bergen auf Rügen. Er verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Stadt als allgemeines Wohngebiet, welches vorrangig dem Wohnen dient,
- Urbanisierung der innerstädtischen wenig genutzten Freizeitflächen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Wegeverbindungen, Verkehrsflächen),
- Ergänzung der Erschließung des Grundstückes bei Beibehaltung des Grundstückszuschnitts,
- Verlust / Umwandlung von städtebaulich ungeordneter, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig wertvoller Freifläche,
- Sicherung der bestehenden Baumstrukturen gemäß den Planungszielen,
- Rückbau von nicht mehr genutzten Gebäuden (ehemaliges Heizhaus).

I.2 Wesentliche Auswirkungen des B-Plans Nr. 50

- Nachweis dringend benötigter Bauflächen unter anderem für den individuellen Wohnungsbau in zentraler Ortslage,
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten,
- Schaffung von Wohnraum für breite Altersgruppen und gesellschaftliche Schichten.

I.3 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es liegen folgende überörtliche Planungen vor:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 9. Juni 2016,
- Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern Entwurf vom 20. September 2010,
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen vom 01. Februar 2002,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V vom August 2003.

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen vom 19. Oktober 2007,
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan,
- Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen vom Dezember 2007,
- Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben.

I.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach den Kriterien des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V 2016) ist Bergen auf Rügen als Mittelzentrum, vom Vorbehaltsgebiet Tourismus umgeben, einzustufen.

Bergen auf Rügen hat einen städtischen Siedlungskern, der die Bevölkerung mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgt. Die Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Die über 14.000 Einwohner der Stadt verteilen sich ungleich auf vorhandene Stadt- und Ortsteile. Dazu gehören die kleinteilig strukturierten Wohngebiete der Innenstadt, die Großsiedlungen Rotensee und Süd mit den angrenzenden Wohngebieten, wie Feldstraße / Grüner Weg, Tilzower Weg / Kosmonautenweg und die Siedlungen Kiebitzmoor, Friedensstraße, Graskammer.

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich übersteigen 30.000, welche laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern gefordert sind.

Gemäß Plansatz 4.1 Nr. 2 LEP ist die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Bergen auf Rügen ist zentraler Ort, weshalb die Ziele der Siedlungsentwicklung erfüllt werden. Dies geht konform mit den Zielen der Siedlungsentwicklung im RREP Vorpommern (Plansatz 4.1. 3).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an bebaute Ortslagen und trägt nicht zur Entstehung von Splittersiedlungen bei (entsprechend Plansatz 4.1. Nr. 6 LEP).

I.3.2 Entwicklungstendenzen und -gebote

Baupotentiale nach § 30 BauGB stehen in einigen Baugebieten, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, zur Verfügung. Darüber hinaus existieren weitere aktivierbare Wohnbaupotentiale außerhalb von Bebauungsplänen, die im gesamten Stadtgebiet mehr als 12 Hektar ausmachen, was einem Potential von 530 Wohnungen entspricht. Dazu gehört auch das Grundstück des ehemaligen Mehrzweckplatzes am Teteler Landweg. Dieses wird zurzeit noch nicht entsprechend seiner Lagegunst genutzt.

Das Plangebiet ist ein weiterer Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete. Zur Urbanisierung dieses Gebietes wird eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgenommen.

I.3.3 Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen stellt für den größten Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Eine Änderung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Im Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen wird die Planung aufgegriffen und zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) verbindlich festgesetzt. Der B-Plan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, weil er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Planungsabsichten mit den überörtlichen und örtlichen Planungen übereinstimmen.

I.4 Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Entsprechend dem gemeindlichen Konzept zur Bauflächenentwicklung wurde der Standort auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen) als Wohnbaufläche mit ausgewiesen.

Durch die angestrebte Nachverdichtung soll die weitere Zersiedlung in den Ortsteilen und die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich vermieden werden. Vielmehr sollen nicht mehr genutzte Bauwerke in den Außenbereichen zurückgenommen und die Innenstadt gestärkt werden. Dementsprechend erfüllt das Planungsvorhaben die Leitziele des Siedlungsbildes der Stadtentwicklung.

Die Stadt Bergen auf Rügen hat das Gebiet bisher nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen, da andere Baugebiete mit dem Schwerpunkt Wohnen präferiert wurden. So ist das Gebiet bisher nur in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan - FNP) als potentielle Wohnbaufläche verzeichnet. Der Wohnbedarf der Stadt Bergen auf Rügen in Verbindung mit den Leitziele der Stadtentwicklung macht die Aufstellung des B-Plans Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ zur Sicherung der baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde nunmehr erforderlich. Daher erfordert die durch die Stadt Bergen auf Rügen angestrebte neue Nutzung die Aufstellung eines B-Plans gemäß § 8 BauGB zur rechtsverbindlichen Festsetzung dieser Nutzung, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und um eine Beurteilung von Bauvorhaben zu ermöglichen, die den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

Rechtsgrundlagen:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen erfolgt auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 8 bis 10 sowie 12 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) mit der Wirkung vom 08. September 2015 geändert wurde,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch § 84 Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), das zuletzt mehrfach durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch den Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 09. März 2007 gültigen Fassung.

I.5 Wahl des Planverfahrens

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluss soll nach den Anfang 2007 eingeführten Regelungen des BauGB zur Verfahrensbeschleunigung gemäß § 13 a, Baubauungspläne der Innenentwicklung, erfolgen.

Dies ist möglich, weil:

- weniger als 70.000 m² Grundfläche beansprucht werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird sowie,
- keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Zudem liegt der baulich überprägte Bereich im Siedlungsbereich und ist in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits zum größten Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen sowie die Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden.

Der B-Plan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aber mit einer Einzelfallprüfung (siehe Kapitel II Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des B-Plans Nr. 50) aufgestellt werden.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Grundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

I.6 Lage im Raum

Regional betrachtet liegt die Stadt Bergen auf Rügen im Zentrum der Insel Rügen. Aufgrund dieser zentralen Lage bildet Bergen auf Rügen den Mittelpunkt des Siedlungs- und Verkehrsnetzes sowie des öffentlichen Nahverkehrs auf Rügen. Zudem ist es der Sitz des Landkreises (diverse Nebenstellen) mit wichtigen Behörden und öffentlichen Einrichtungen.

Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems wird Bergen auf Rügen als Mittelzentrum eingestuft. Damit soll die Stadt die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bildet nach dem Oberzentrum Stralsund den wichtigsten regionalen Entwicklungsschwerpunkt und soll so ausgebaut werden, dass auch im ländlichen Raum gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen werden können.

Kleinräumig wird das Planungsgebiet der Innenstadt Bergen auf Rügen zugeordnet, das vor allem durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist.

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Randbereich der Stadt und ist nach Norden und Osten von Wohnbebauung mit angrenzenden kleineren, privaten Grünflächen umgeben. Westlich grenzt das Plangebiet an das Betriebsgebäude der DEUTSCHEN TELEKOM und die Königsstraße an. Im Norden begrenzt der Teteler Landweg sowie im Osten die Straße Boddenblick das Planungsgebiet.

I.7 Bestand

I.7.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen die Vermessungspläne des VERMESSUNGSBÜROS KRAWUTSCHKE, Königstraße 11 in 18528 Bergen auf Rügen vom 21.09.2016 und 13.10.2016. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Planungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

I.7.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch den Teteler Landweg mit angrenzenden privaten Grünflächen mit Einfamilienhäusern und Schuppen
- Im Osten: durch private Grünflächen mit Einfamilienhäusern (Bungalows)
- Im Westen: durch das Betriebsgebäude der DEUTSCHEN TELEKOM und die Königsstraße
- Im Süden: durch die freie Landschaft – Grünfläche innerhalb Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“

Das Gebiet ist auf folgender Abbildung 1 dargestellt:



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abruf am 05.04.2016 – M 1: 4.000)

Das Plangebiet liegt in der Flur 2, Flurstück 393/11 A, 393/11 C teilweise, 393/12 teilweise, 393/13 teilweise, 393/14 teilweise der Gemarkung Bergen auf Rügen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von insgesamt **40.427 m²**.

I.7.3 Nutzung

Das Plangebiet liegt am Rande der Stadt Bergen auf Rügen, welches größtenteils durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Zentrale Versorgungseinrichtungen sind in einer Entfernung von 500 m zu finden. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist jedoch durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Es sind vorrangig ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser auf den Nachbargrundstücken des Boddenblicks und des Teteler Landweges angesiedelt. Im Westen schließt sich das Betriebsgebäude der DEUTSCHEN TELEKOM, ein mehrgeschossiger Flachdachbau an. Zur Quartiersabrundung soll der ehemalige Mehrzweckplatz durch dringend benötigte Wohngebäude ergänzt werden. Derzeit ist das Plangebiet ungenutzt und wurde zuvor für verschiedene Freizeit- und Sportveranstaltungen der Stadt genutzt. Im Südwesten befindet sich eine Lagerhalle des städtischen Bauhofes (ehemaliges Heizhaus) mit dazugehörigen Lagerflächen. Des Weiteren weist das Plangebiet keinen baulichen Bestand auf. Das urban vorge nutzte Plangebiet soll nun neuer Bebauung zur Nachverdichtung der Fläche zugeführt werden. Zur Schließung von Baulücken im Innenbereich entstehen hier mehrere Gebäudekomplexe, die sich auf verschiedene Baugebietsteilflächen befinden. Es werden etwa 14 eingeschossige Einfamilienhäuser, 7 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie 1 dreigeschossiges Gebäude, welches dem altersgerechten Wohnen vorgehalten ist, vorgesehen.

I.7.4 Erschließung

Von seinen äußeren Erschließungsvoraussetzungen ist das Plangebiet bereits erschlossenes Stadtgebiet. Zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich sein.

Verkehr

Das Plangebiet wird über den Teteler Landweg erschlossen. Der Teteler Landweg ist in einem funktionellen gutem Zustand, welche die Verkehrslast aufnehmen kann. Die Straßenfunktionen werden erfüllt. Ein straßenbegleitender Gehweg befindet sich in dem Teteler Landweg, welcher den Erfordernissen einer fußläufigen Erschließung entspricht.

Eine innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße Boddenblick, welche im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung überplant und baulich verändert wird. Die innere öffentliche Verkehrsfläche wird in einer Breite von 7,00 m (5,50 m + 2 x Bankettstreifen 0,75 m) ausgebaut und ist somit auch für Lieferverkehre und Rettungsdienste ausreichend dimensioniert. Ein Wendehammer ist nicht vorgesehen, da die Erschließungsstraße über zwei Ein- beziehungsweise Ausfahrten verfügt.

Entlang der inneren Erschließungsstraße wird es zwei öffentliche Parkbereiche geben, welche eine Kapazität von etwa 13 Stellplätzen (6 + 7 Stellplätze) aufweisen. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand von Carports und Garagen muss zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen.

Schmutzwasserkanalisation

Eine erste Bestandsaufnahme im Rahmen Vor-Ort-Begehung des Grundstücks am 21.03.2016 hat gezeigt, dass sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes Schmutzwasserkanäle befinden. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, dem ZWAR - ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG RÜGEN, ist erfolgt und die Schmutzwasserentsorgung ist gewährleistet. Die notwendigen neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Regenwasserkanalisation

Die notwendigen neu hinzukommenden Regenwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen (Einleiten in den Graben Z 64), beziehungsweise auf dem Grundstück zu versickern. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, dem ZWAR - ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG RÜGEN, ist erfolgt und die Regenwasserentsorgung ist gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt im Bereich des Teteler Landweges und verläuft entlang der Straße Boddenblick, von der das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, dem ZWAR - ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG RÜGEN, ist erfolgt und die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48 m³/h über zwei Stunden ist gemäß Aussagen vom ZWAR - ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG RÜGEN vom 13.07.2016 gewährleistet. Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bereich der inneren Erschließungsstraße zwei Unterflurhydranten zur Versorgung von Löschwasser planerisch festgesetzt (siehe Teil A – Planzeichnung).

Elektrizität, Gas, Telefon

In dem Teteler Landweg sowie entlang der Straße Boddenblick sind die Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser / Abwasser sowie Telekommunikation vorhanden. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist erfolgt und die Versorgung mit Gas, Elektrizität ist gewährleistet.

1.7.5 Bestand öffentliche Infrastruktur

Am Ort vorhanden sind Grundschule, Realschule und Gymnasium, Kindergärten, katholische und evangelische Kirche, Post und öffentliche Verwaltungen.

Im Ort ansässig sind sowohl Allgemeinmediziner als auch Fachärzte aller Fachrichtungen. Apotheken befinden sich in jedem Stadtteil und damit auch in der Altstadt unweit des Plangebietes. Ein Krankenhaus ist ebenfalls vorhanden.

Es gibt zahlreiche Kultureinrichtungen wie Kino, Kegelbahn, Stadtmuseum, Tennisplatz, Aussichtsturm u.v.m..

Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen, auch des überregionalen Bedarfs, ist in Bergen auf Rügen als Mittelzentrum in hervorragender Weise vorhanden.

I.7.6 Emissionen / Immissionen

Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung der Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung im Sinne des Umweltvorsorgegedankens zu berücksichtigen. Hier ist die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung einzustellen.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG als Planungsrichtlinie besagt, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zu ordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches sich in unmittelbare Umgebung zur nächsten Hauptverkehrsstraße (hier: Königsstraße) befindet, sind gesonderte Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 50 2Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen durch den TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & Co. KG vom 30.09.2016 erstellt.

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nachts (22 Uhr - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 / 40*

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigefügt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Als maßgebender Lärmemittent für die Belastung ist die im Westen verlaufende Königsstraße. Geräuschimmissionen des Fahrverkehrs werden nach dem Teilstückverfahren der RLS-90 / 4 / berechnet.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (siehe Tabelle 1) ergab, dass der Orientierungswert im Tag- und Nachtzeitraum im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten beziehungsweise unterschritten wird. Zu Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts kommt es in einem etwa 40 m breiten Streifen entlang der Königsstraße. Davon betroffen sind die Wohnbaufläche WA 4 (vollständig) und Teile der südlichen Wohnbaufläche WA 3.

Die Wohnbebauung im Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis III. In den Lärmpegelbereichen I bis II sind bei den heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführungen normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten.

Die Berechnungen des TÜV NORD UMWELTSCHUTZ haben ergeben, dass es innerhalb des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrsgeräuschimmissionen im Tag- und Nachtzeitraum in Bereichen an den Plangebietsgrenzen kommt (siehe Abbildung 2).

Für Lärminderungsmaßnahmen wird die lärmabgewandte Raumorientierung für Außenwohnbereiche (aktiver Lärmschutz) in den gekennzeichneten Bereichen in Kombination mit passivem Lärmschutz angewandt.

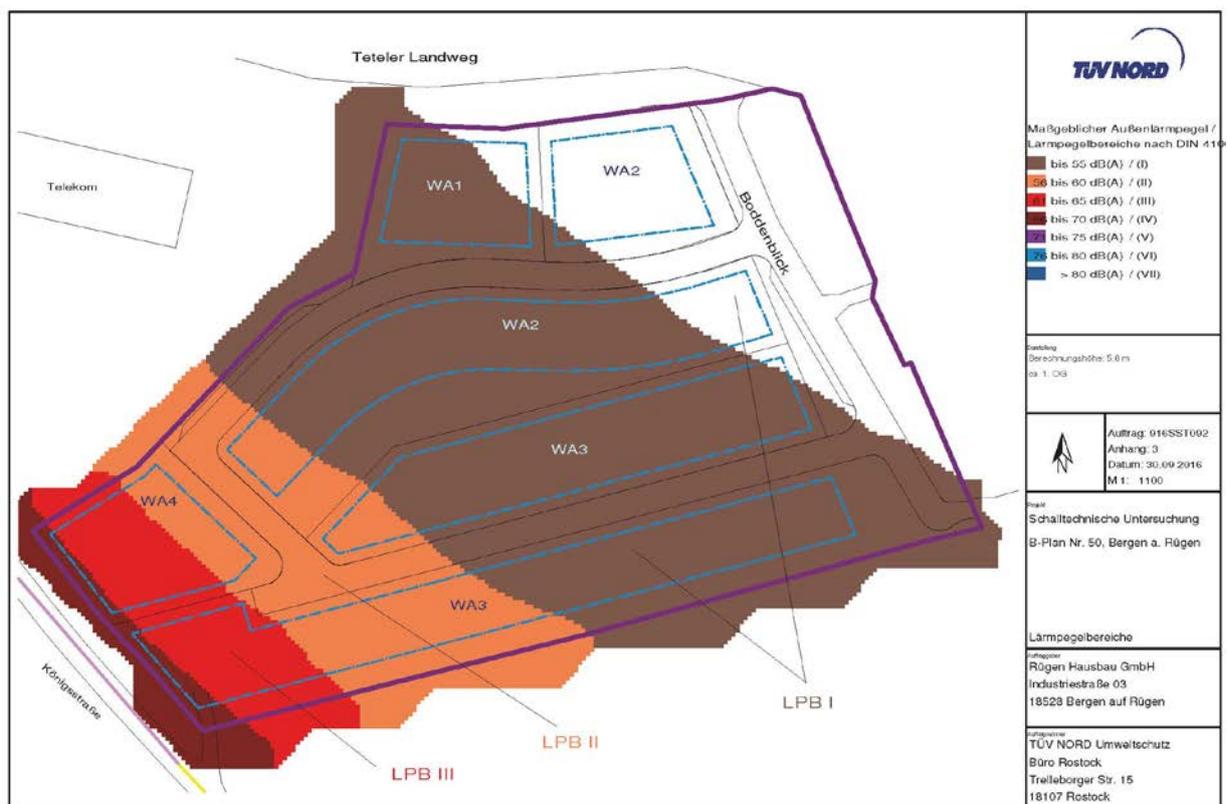


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
(Quelle: TÜV NORD UMWELTSCHUTZ, Büro Rostock 30.09.2016)

Aktiver und passiver Lärmschutz:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume, etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.
2. In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III, in denen keine Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdämpfungsmaß ausgestattet sind.

3. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis:

- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung beziehungsweise bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

4. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen und Balkone auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Osten) anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone vorzusehen.

5. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Beispiel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den aufgezeigten Festsetzungen in den Punkten 1 bis 5 abgewichen werden.

Um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, sind die genannten Ausführungen zur Lärminderung als textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes formuliert und festgeschrieben.

1.7.7 Naturräumliche Situation

Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Innenstadt von Bergen auf Rügen und ist somit hauptsächlich durch Siedlungsstrukturen geprägt. Das Umweltkartenportal des LUNG (Stand Oktober 2016) weist für das gesamte Planungsgebiet Städtisches Mischgebiet aus. Der Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen weist das Gebiet als verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet aus.

Durch die Auswertung von Luftbildern und diversen Vor-Ort-Begehungen (am 21.03.2016, 13.04.2016, 17.08.2016 und 19.10.2016) konnte zudem ermittelt werden, dass das Planungsgebiet hauptsächlich durch eine große mit artenarmen Zierrasen bedeckte Freifläche gekennzeichnet ist. Im Südwesten befinden sich stark durchgrünte Gehölzflächen bestehend aus überwiegend heimischen Baumarten wie beispielsweise *Populus tremula*, *Acer pseudoplatanus* und *Salix alba*. Entlang der südlichen Bebauungsgrenze befindet sich ein schmales etwa 40 Meter breites Waldstück (siehe Abbildung 4), welches ebenfalls durch eine Vielzahl heimischer Laubgehölze geprägt ist. Auffallend prägnant sind die großen oft mehrstämmigen Lindengruppen (*Tilia cordata*) innerhalb des Waldgebietes, die bereits ein beträchtliches Alter aufweisen.



Abbildung 3: Rasenfläche auf dem Mehrzweckplatz
(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, April 2016)

Darüber hinaus befinden sich acht nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume innerhalb des Plangebietes. Genaue Informationen sind dem Baumfällplan zu entnehmen.

Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze stehen mehrere Siedlungsgehölze verschiedener Baumarten, die jedoch ein geringeres Alter aufweisen. Nordöstlich der Lagerhalle des städtischen Bauhofes (ehemaliges Heizhaus) befindet sich ein flächiger strauchartiger Gehölzaufwuchs, der vorwiegend aus Brombeeren (*Rubus sectio Rubus*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Pappel (*Populus alba*, *Populus nigra*, *Populus tremula*) besteht.

Aufgrund der Lage sowie der direkt angrenzenden Wohnbebauung und Straßen (hier: Teteler Landweg, Boddenblick und Königsstraße) ist das Gebiet erheblich vorbelastet. Augenscheinlich wird es temporär als siedlungsnaher Spiel-, Sport- und Freifläche beziehungsweise Ablageort für Abfälle des städtischen Bauhofes genutzt. Die (Boden) Vegetation ist durch die verschiedenen Müllablagerungen beeinträchtigt.



Abbildung 4: Blick auf den Wald im Süden des B-Plangebietes
(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, April 2016)

Boden, Wasser, Küstenschutz

Geologie: Nach Aussage geologischer Karten vom 06.04.2016 liegt das Planungsgebiet im Bereich von Endmoränensanden, eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums vom Weichselglazial. Derartige Sande sind typisch für das gesamte Stadtgebiet von Bergen auf Rügen. Inselartig eingelagert in diese Sande sind Geschiebelehm und -mergel.

Gemäß den Aussagen des Umweltkartenportals des LUNG (Abruf 05.04.2016) wird der Bodenfunktionsbereich des Planungsgebietes durch sickerwasserbestimmte Sande bestimmt und der Boden-Klima-Raum durch bessere diluviale Böden definiert.

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden stark ab. Der eigentliche Grundstücksbereich ist relativ eben. Im Bereich des Teteler Landweges liegen die Höhen bei etwa 50 m über Null. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen die Höhen bei etwa 40 m über Null. An der Grenze zum Teteler Landweg befindet sich eine Böschung von etwa 1,5 bis 5,0 m Höhe.

Der Boden ist laut Aussagen des Umweltkartenportals und des Landschaftsplan (LP) von Bergen auf Rügen durch Kultosole (Aufschüttungen) geprägt und hat dementsprechend nur eine sehr geringe Bewertung der Bodenfunktion.

Boden / Altlasten: Laut Aussagen des LP von Bergen auf Rügen und des Umweltkartenportals (Stand Oktober 2016) ist innerhalb des Planungsgebietes nicht mit militärischen Altlasten zu rechnen.

Im Geltungsbereich ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt. Allerdings können eventuelle Einzelfunde auftreten. Deshalb gilt:

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit der UNTEREN BODENSCHUTZBEHÖRDE und dem STAUN, Bereich Wasser und Boden abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierung beziehungsweise Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, so dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden beziehungsweise zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Um die Gebäude auf die vorgegeben Höhenlage der benachbarten Wohngebäude anzupassen, wird das Gelände profiliert. Hierbei wird ausgehend von den beiden Geländehöhen der benachbarten Grundstücke sowie der angrenzenden Straßen das vertiefte Gelände aufgefüllt. Es entsteht eine neue (höhere) Geländeoberkante, die den Höhenunterschied zur Bebauung im Norden und der freien Landschaft im Süden hin ausgleicht. Die Firsthöhe der Gebäude bezieht sich auf die neue Geländeoberkante, die nach dem Bodenabtrag entsteht.

Grundwasser: Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Das Grundwasser ist gegenüber Schadstoffen relativ geschützt.

Hochwasserschutz: Eine Gefährdung durch seeseitiges beziehungsweise boddenseitiges Hochwasser ist für das Planungsgebiet nicht zu erwarten, da das Plangebiet es weit außerhalb von relevanten Gewässern liegt.

Trinkwasser: Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Bergen. Ein genutztes Dargebot der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist vorhanden.

Küstenschutz: Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie der Ostsee (Kleiner Jasmunder Bodden) beträgt etwa drei Kilometern.

Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbaufläche der Innenstadt von Bergen auf Rügen. Ein Teil im Südwesten des Planungsgebietes wird im FNP als Flächen für Wald definiert. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 200 m und einer Tiefe von etwa 200 m unmittelbar südlich an des Teteler Landweges. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls bebaut, so dass bei Einhaltung von Höhen und sonstigen Mindestmaßen eine problemlose Einbindung in den landschaftlichen beziehungsweise städtebaulichen Zusammenhang gewährleistet werden kann. Vielmehr wird die Gestaltung der Frei- beziehungsweise Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes zur Aufbesserung des landschaftlichen Zusammenhanges beitragen.

Klimatische Bedingungen

Großklima: Das Plangebiet ist dem westlichen Küstenklima zuzuordnen. Dieser Raum nimmt eine Sonderstellung ein. Er ist weit nach Norden verschoben, wird vom Meer umrandet und von Wasserflächen der Bodden durchsetzt. Den über See kommenden Luftmassen und dem damit einhergehenden kühl-maritimen Einfluss ist die Stadt im besonderen Maße ausgesetzt. Nachfolgende klimatische Eckwerte sind für das Großklima bestimmend:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| ▪ Jahresdurchschnittstemperatur: | < 7,5 Grad |
| ▪ Mittlere Januartemperatur: | - 0,3 Grad |
| ▪ Mittlere Juli- / Augusttemperatur: | 16,7 Grad |
| ▪ Mittlere Jahresniederschlagsmenge: | 547 mm |
| ▪ Hauptwindrichtungen: | West und Südwest |

Mikroklima: Die Freifläche, die das Planungsgebiet heute beherbergt, ist eventuell für das Kleinklima von Bedeutung. Die vorwiegend baumfreie, bodennahe Vegetationsdecke trägt zur Luftabkühlung bei. Allerdings ist aufgrund der Größe der Freifläche nicht mit einem großen Beitrag zur Kaltbeziehungsweise Frischluftentstehung zu rechnen.

I.8 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Baugebietes im örtlichen Zusammenhang und des Baulandbedarfs, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die Lage am Stadtrand, die vorhandenen Standortqualitäten und der Bedarf an Bauflächen geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Die Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als Wohngebiet, welches dem Wohnen dient, ist hauptsächliches Ziel und soll mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

Es handelt sich hierbei um vier unterschiedliche Baugebietsteilflächen, die jeweils durch unterschiedliche Wohngebäude gekennzeichnet sind (siehe Kapitel I.8.1).

Die neue Geländeoberkante wird nach Bodenabtrag festgelegt, welche ausgehend von den Geländehöhen der benachbarten Grundstücke eine angepasste (höhere) Geländeoberkante entstehen lässt.

I.8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorgeschriebenen städtebaulichen Anforderungen wird für das Baugebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen als ein Allgemeines Wohngebiet (WA § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Hier sind lediglich Wohngebäude zulässig.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren sollen. Tankstellen sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.), Probleme bei der Erschließung und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung an diesem Standort ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stimmen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht mit den beschlossenen Planungszielen überein und Betriebe des Beherbergungsgewerbes produzieren ein übermäßiges Verkehrsaufkommen, welches an dieser Stelle im Stadtgebiet vermieden werden soll. Anlagen für die Verwaltung sind ebenfalls unzulässig, da diese sich auf den Altstadtbereich der Stadt Bergen auf Rügen konzentrieren sollen.

Zulässig sind folgende Nutzungen innerhalb der jeweiligen Baugebietsteilflächen:

Baugebietsteilfläche 1:

- Wohnungen in allen Vollgeschossen,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen und Räume für soziale Zwecke, die ganz oder teilweise der Pflege und der Betreuung dessen Bewohner dienen.

Baugebietsteilfläche 2:

- Wohnungen in allen Vollgeschossen,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für Freie Berufe.

Baugebietsteilfläche 3:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für Freie Berufe.

Baugebietsteilfläche 4:

- Wohnungen in allen Vollgeschossen
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke.

I.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der Grundflächenzahl (GRZ), die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Wegen der Lage des Baugebietes innerhalb des Ortes orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,50 bis 0,35 festgelegt.

Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,5 für die Baugebietsteilfläche 1 (WA 1) ergibt sich aufgrund der angestrebten Nutzungsausrichtung (hier: Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen) insbesondere im Zusammenhang mit den Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung. Im Hinblick auf den demographischen Wandel und den damit verbundenen starken Anstieg an Senioren und der fortwährend wachsenden Lebenserwartung, ist die Schaffung einer Vielzahl an zentrumsnahen und seniorengerechten Wohnungen sowie Pflege- und Betreuungsplätzen unabdingbar. Dieser Problematik hat sich die Stadt angenommen und ist bestrebt mit dem Wohnpark einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse für die älter werdende Bevölkerung zu leisten.

Innerhalb der Baugebietsteilflächen 1, 2 und 4 Ausnahmen in Bezug auf die Geschoszahl gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO möglich. Es kann ein weiteres Vollgeschoss errichtet werden, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird und mindestens 1,80 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist und maximal 66 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

Baugebietsteilfläche 1:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,50
- Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse: 3
- Maximale Firsthöhe (FH): 57,00 m über NHN

Baugebietsteilfläche 2:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,40
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 2
- Maximale Firsthöhe (FH): 53,00 m über NHN

Baugebietsteilfläche 3:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 1
- Maximale Firsthöhe (FH): 50,00 m über NHN

Baugebietsteilfläche 4:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,40
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 2
- Maximale Firsthöhe (FH): 57,00 m über NHN

Die Firsthöhe (FH) wird rechtseindeutig in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und zwar für die vier Baugebietsteilflächen von Nord nach Süd: 57,00 m; 53,00 m; 50,00 m. Es wird eine neue Geländeoberkante nach Bodenauftrag entstehen, welche ausgehend von den Geländehöhen der benachbarten Grundstücke eine angepasste (höhere) Geländeoberkante bildet. Die Oberkante Gelände fällt im Norden von 50,00 m NHN bis auf 40,00 m NHN im Süden des Plangebietes ab.

I.8.3 Bauweise und Baugrenzen

Sämtliche Gebäudekomplexe werden in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet. Dieses entspricht der für diesen Bereich vorhandenen ortstypischen Bebauungsform und den Anforderungen an einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung.

Die Baugrundstücke richten sich nach den eingezeichneten Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen. Die Baugrenzen orientieren sich in ihrer Flucht an den Grenzen des Plangebietes sowie an der vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Damit nehmen sie die gestalterischen Vorgaben der Umgebung auf.

I.8.4 Infrastruktureinrichtungen

Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet kann von der E.DIS AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen auf Rügen, mit Elektrizität versorgt werden. Die Elektrizitätsversorgungsleitungen der E.DIS verlaufen unter dem Teteler Landweg und unter der Straße Boddenblick. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS ist durch Erweiterung der Mittel- / Niederspannungsanlagen möglich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG RÜGEN, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Der Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von dem Teteler Landweg.

Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

Abwasserbeseitigung / Versickerung

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet wird von dem ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG RÜGEN, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Der Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz erfolgt von der Teteler Landweg.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Niederschlagswasserentsorgung kann über Entsorgungsanlagen im anliegenden öffentlichen Bereich abgesichert werden. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert im Antragsverfahren geregelt.

Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden nicht berührt. Es befinden sich keine Gewässer und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48 m³/h über zwei Stunden ist gemäß Aussagen vom ZWAR - ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG RÜGEN vom 13.07.2016 gewährleistet. Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bereich der inneren Erschließungsstraße zwei Unterflurhydranten zur Versorgung von Löschwasser planerisch festgesetzt (siehe Teil A – Planzeichnung).

Müllbeseitigung

Die Straße zur inneren Erschließung ist für den Verkehr von Müllfahrzeugen vorgesehen. Insofern ist der anfallende Müll der Grundstücke im Bereich der geplanten Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen. Die Abholung erfolgt über den Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft.

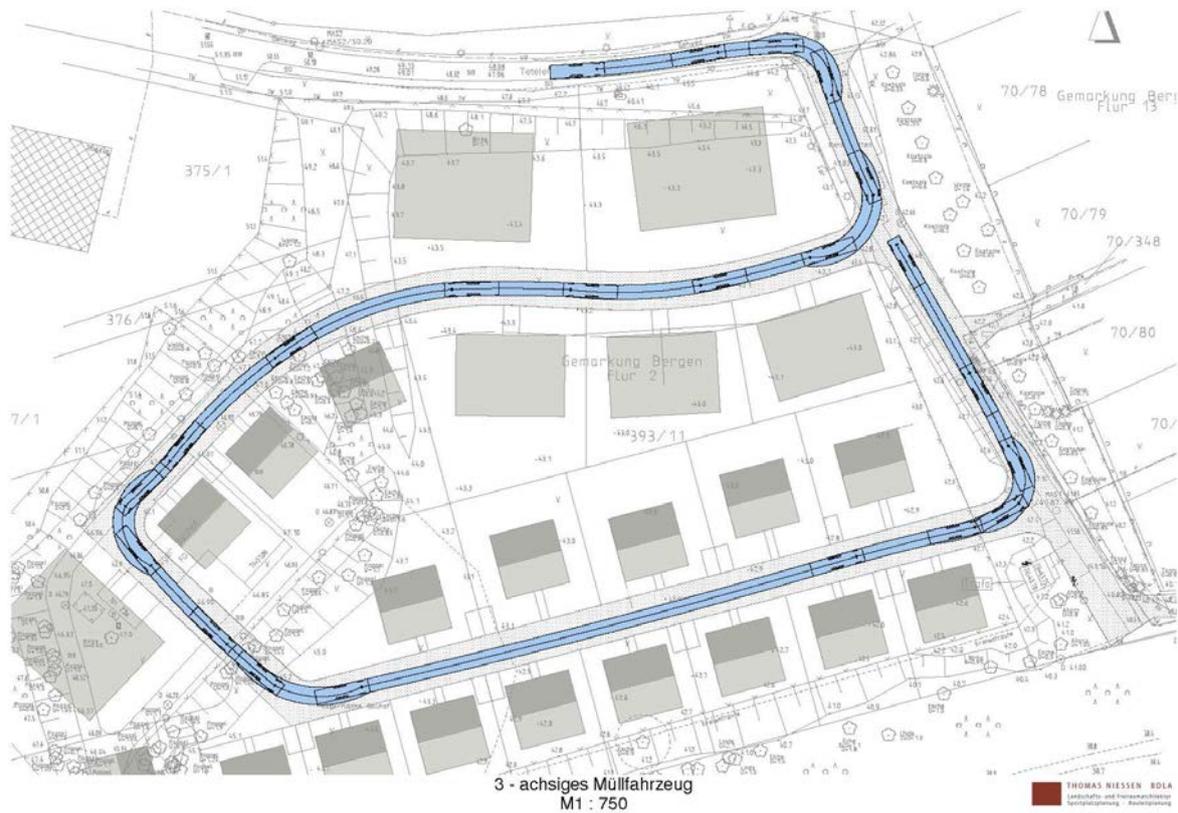


Abbildung 5: Schleppekursensimulation zur Darstellung der Verkehrswege für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge – ohne Maßstab (Quelle: BLFA THOMAS NIESEN)

I.8.5 Grünflächen / Waldfläche

Grünflächen

Im Anschluss an die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie der öffentlichen Stellplätze wird als Lückenschluss eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden und in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten (siehe Bestandsliste auf Baumfällplan). Diese Flächen können ebenfalls zum Spielen von Kindern genutzt werden.

Die Flächen südlich angrenzend an die Wohngebietsteilfläche 3 (WA 3) werden als private Grünfläche festgesetzt. Da sich diese Grünflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 81 „Ostrügen“ befinden, sind die mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume unbedingt zu erhalten, sodass diese zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Regenerationsfähigkeit beitragen können.

Flächen für Wald

Im Zuge des Bebauungsplanes erfolgt zur Gewährleistung des gesetzlich geforderten Waldabstandes zur Bebauung (30 m) eine Waldumwandlung gemäß § 15 Landeswaldgesetz der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche auf dem Flurstück 393/12 der Flur 2 Gemarkung Bergen auf Rügen. Auf einer Fläche von etwa 6.300,00 m² entsteht durch den Erhalt und die Entnahme von Bäumen, das Freistellen von markanten, großen und landschaftsbildbestimmenden Baumgruppen und Einzelbäumen eine walddparkartige Fläche.

Zur Kompensation der umzuwandelnden Waldfläche erfolgt eine Erstaufforstung auf dem angrenzenden Flurstück 393/14 der Flur 2 Gemarkung Bergen auf Rügen. Die Erstaufforstung umfasst den Flächeninhalt des gesamten Flurstückes mit einer amtlichen Größe von 12.580 m². Die Fläche wird als zukünftige Fläche für Wald im Teil A – der Planzeichnung festgesetzt. Der neue 30 Meter Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) wird mittels einer Strich-Linie klar innerhalb der Planzeichnung dargestellt.

I.8.6 Flächen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Analog den Gegebenheiten in der Umgebung werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen:

- Vollständige Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes,
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers,
- Erhaltungsgebote (§ 25 b BauGB),
- Örtliche Bauvorschriften.

I.8.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt **40.427,00 m²**.

Tabelle 2: Flächenbilanz des Geltungsbereiches

Gebietsart	Allgemeines Wohngebiet	Öffentliche Verkehrsfläche inklusive öffentliche Stellplätze	Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen	Flächen für Wald
Zahl der zulässigen Vollgeschosse	1 bis 3				
Grundflächenzahl	0,35 bis 0,50				
Bauweise	offene Bauweise				
Gebietsgröße	16.212,20 m ²	3.639,00 m ²	2.974,80 m ²	3.820,00 m ²	13.781,00 m ²

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Grundlage ist hierbei das Baugrundstück, das durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ begrenzt wird. Durch die Hauptanlagen der Planung werden weniger als 0,35 bis 0,50 des Grundstücks von baulichen Anlagen bedeckt. Zusätzlich sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß möglich. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist es zulässig, diesen Wert (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten die überbaubare Fläche um 30 % zu übersteigen. Das entspricht hier einem Wert von 0,105 bis 0,15, der bei dieser Planung nicht überschritten wird. Demzufolge ist die Planung der baulichen Anlagen in diesen Flächenmaßstäben zulässig.

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke, so dass raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum von in vier verschiedenartigen Baugebietsteilflächen veranschlagt in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung des anschließenden Baugebietes.

II EINZELFALLPRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES B-PLANS NR. 50

Der B-Plan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe, welche Arten von Umweltinformationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es wurde eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen vorgenommen, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

II.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Plans Nr. 50

Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem Wohnraum auf dem ehemaligen Mehrzweckplatz im innerstädtischen Bereich der Stadt Bergen auf Rügen.

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen wird als Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) gesehen und kann gemäß den Bestimmungen des § 13 a BauGB im *beschleunigten Verfahren* aufgestellt werden.

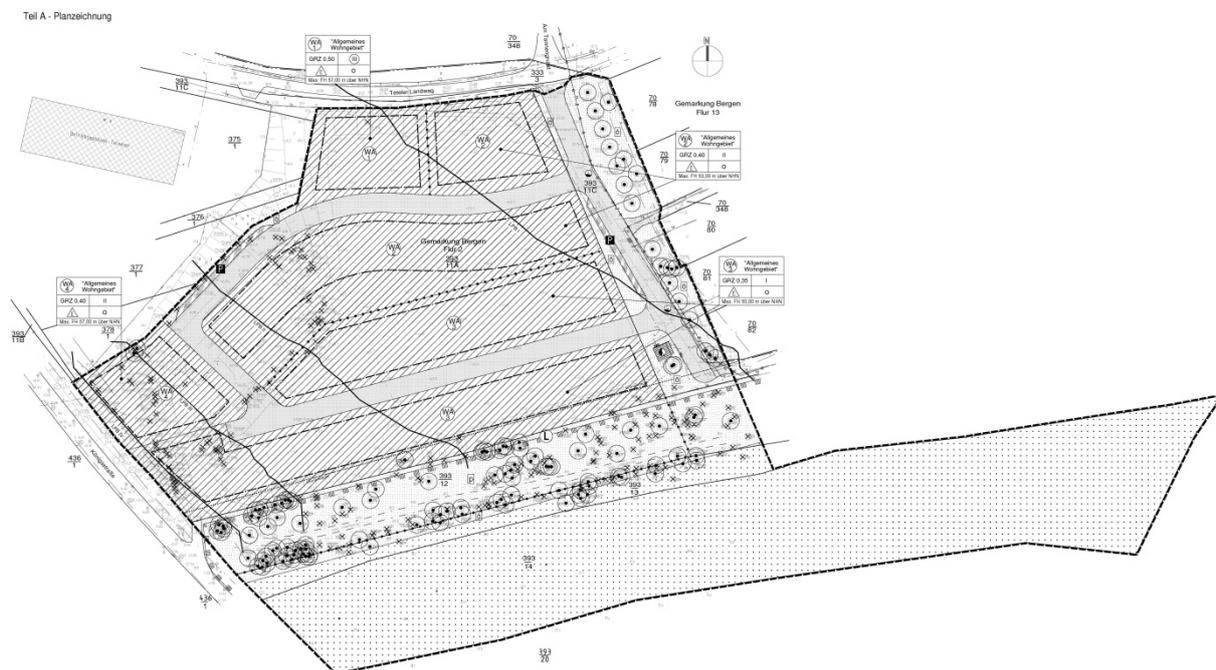


Abbildung 6: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“

(Quelle: BLFA THOMAS NIESSEN, Februar 2017)

II.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) BauGB werden die im Baugesetzbuch genannten biotischen und abiotischen Schutzgüter, (inter)nationale Schutzgebiete und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile sowie die Darstellung von anderen Planwerken bei der Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über Art und Umfang der möglichen Beeinträchtigungen und stellt gegebenenfalls mögliche Vorschläge zur Vermeidung beziehungsweise Kompensation dar.

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme / Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	nicht erheblich	Entwicklungsprognose	ja	nein	Art der Maßnahmen
Tiere	keine besonders bzw. gesetzlich geschützten Arten		x	Durch die bestehende Vorbelastung und das Fehlen geschützter Arten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	
Pflanzen	keine streng geschützten Arten keine gesetzliche geschützten Biotope Verlust der vorhandenen Vegetation durch Flächenversiegelung Vorkommen von Einzelbäumen	x		Die Versiegelung führt zu Total- bzw. Funktionsverlust der primär durch Zierrasen geprägten Vegetation. Hohe Anzahl an Baumfällungen (Laubgehölze) notwendig.	x		Schutz bzw. Neupflanzungen von Einzelbäumen, Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage und Gestaltung von Freiflächen mit standortgerechten Arten. Wiederherstellen der Linden-Allee entlang der Königsstraße.
Boden	partielle Verdichtung und Versiegelung		x	Der in Anspruch genommene Boden ist stark anthropogen vorbelastet (Ausweisung	x		Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits verdichteten Arealen, Verwendung von

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme / Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	nicht erheblich	Entwicklungsprognose	ja	nein	Art der Maßnahmen
				im LP Bergen auf Rügen als Kultusole). Eine deutliche Verschlechterung der Bodenfunktionen ist nicht zu erwarten.			durchlässigen Materialien für den Wege- und Parkplatzbau (Reduzierung der Flächenversiegelung)
Wasser	keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Schutzgebiete, keine geschützten Gewässerbiotop, keine Bedeutung für die GW-Neubildung Regenwasser versickert		x	Rückhaltung bzw. Versickerung notwendig	x		Versickerung bzw. Ableitung des Wasser an die öffentliche Vorflut Graben Z 64, Überwachung der Versickerung
Luft			x	das Planungsgebiet ist nicht als wichtiges Frischluftgebiet im LP Bergen auf Rügen ausgewiesen, keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten		x	Hinweis auf gesetzliche Normative zu Festbrennstoffen.
Klima	Prinzipiell tragen städtische Freiflächen zur klimatischen Ausgleich des Mikroklimas bei. Erhebliche Vorbelastungen durch die angrenzende Wohnbebauung und die Straßen.		x	Aufgrund des Umfangs der Versiegelung ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der großklimatischen Bedingungen zu rechnen. Keine zusätzlichen Belastungen.		x	Hinweis auf gesetzliche Normative zu Festbrennstoffen.
Landschaft	Erhebliche Vorbelastungen durch die umgebene Bebauung.		x	geordnete städtebauliche	x		Eingrünung des Planungsgebietes, Gestaltung

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme / Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	nicht erheblich	Entwicklungsprognose	ja	nein	Art der Maßnahmen
				Entwicklung			von Freiflächen → Aufwertung des Landschaftsbildes Freistellen der Allee entlang der Königstraße sowie Entwicklung der Allee durch gezielte Neupflanzungen in Bestandslücken
Biologische Vielfalt	geringe Wertigkeit		x	Wird sich nicht erheblich verschlechtern		x	
Mensch / Gesundheit	Verlust von Freifläche, allerdings mit sehr geringer Bedeutung für die Erholung, erhebliche Vorbelastung durch die umliegende Bebauung		x	aufgrund der Vorbelastungen keine wesentliche Erhöhung der Lärmemission, Verlust der Freifläche von sehr geringer Bedeutung für die Naherholung und der Freizeitwert		x	Die Aufenthalts- und Erholungsqualität des Areals wird durch die Gestaltungsmaßnahmen (s.o.) gesteigert.
Kultur- und Sachgüter	keine Bodendenkmäler		x	keine Beeinträchtigung		x	
Internationale Schutzgebiete (FFH, SPA etc.)	Keine internationalen Schutzgebiete in (un)mittelbarer Nähe zum Planungsgebiet		x			x	
Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Nationalpark, Biosphärenreservat etc.)	Landschaftsschutzgebiet L 81 „Ostrügen“ befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, keine weiteren nationalen Schutzgebiete in (un)mittelbarer Nähe zum Planungsgebiet		x	Wird sich nicht erheblich verschlechtern	x		Erhalt eines Großteils des Baumbestandes innerhalb des LSG, Schaffung von neuen wesentlich größeren Waldflächen auf dem Flurstück 393/14, eine Bebauung innerhalb des LSG ist nicht vorgesehen (siehe Baugrenzen im B-Plan) → Festsetzung als

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme / Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	nicht erheblich	Entwicklungsprognose	ja	nein	Art der Maßnahmen
							private Grünfläche
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG und Überschwemmungsschutzgebiete (§ 76 WHG)	Das Planungsgebietes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III Bergen auf Rügen, ansonsten keine weiteren Schutzgebiet im Sinne des §§ 51 bzw. 76 WHG.		x			x	
Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V)	Keine gesetzlich geschützten Bio- bzw. Geotope im Planungsgebiet		x	Durch die bestehende Vorbelastung und das Fehlen geschützter Biotop keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Gebiet ist als Teil des ausgewiesenen und bestehenden Wohngebietes erschlossen.		x	weitere innere Erschließung notwendig			weiterer Anschluss an zentrale Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung
Darstellung anderer Planwerke	FNP stellt bei Bedarf zu aktivierende Wohnbaufläche dar. Mit der Umsetzung der Planung wird den Vorgaben des FNPs entsprochen und dem § 1 (5) BNatSchG bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Laut Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms keine Bedeutung des Planungsgebietes für Erholung, Naturschutz oder Landschaftsbild.		x			x	eine FNP Anpassung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt
Kumulative und Planungsgebietsübergreifende Auswirkungen	Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (angrenzende Wohnbebauung) keine Auswirkungen		x	Die bestehenden Vorbelastungen sowie Art und Umfang des		x	

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme / Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	nicht erheblich	Entwicklungsprognose	ja	nein	Art der Maßnahmen
	über das Planungsgebiet hinaus zu vermuten. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft aufgrund kumulativer Effekte werden nicht erwartet.			Vorhabens lassen nicht vermuten, dass erhebliche kumulative Auswirkungen entstehen.			

II.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortes gestärkt und innerstädtische, unbebaute Flächen (wieder) einer Nutzung zugeführt. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt auf bereits vorbelasteten Flächen der bestehenden Straße Boddenblick. Soweit möglich werden zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen vermieden und die Flächenversiegelung auf das Minimum reduziert. Dies entspricht insbesondere dem Grundsatz des § 1 (5) BNatSchG, der zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden aufruft und der erneuten Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie der Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich einräumt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist mit der Durchführung der Planung sogar mit einer Verbesserung zu rechnen, da die bisher ungenutzte Freifläche keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung unterlag und sich somit die Gestaltungsmaßnahmen positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Die zu erwartenden Auswirkungen beschränken sich vor allem auf Beeinträchtigungen im Bereich Flora und Boden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vegetationsverlust um keine gesetzlich geschützten oder sonstigen wertvolle Biotope handelt. Zudem werden die durch die Maßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung der Wohnanlage neue Grünstrukturen angelegt, so dass eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Trotz der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelung ist der Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und des Ausgangssubstrates nicht als erheblich einzustufen. Eine Vermeidung von Bodenverdichtung, insbesondere durch die Konzentration von Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits verdichtete / versiegelte Flächen, ist mit Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vergleiche § 1 (5) BNatSchG) dennoch angeraten.

Zur fachgerechten Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist das Planungsgebiet noch an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen, um erhebliche Auswirkungen auf den Boden und das (Grund)Wasser zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der Lage und der Größe des Projektes ist nach derzeitigem Planungsstand bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen, irreversiblen Auswirkungen zu rechnen. Die Umsetzung des Projektes trägt vielmehr zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 (5) BNatSchG) bei und verhindert eine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Biotope im Innenbereich.

II.3.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wohlbefinden durch Vegetation und Biodiversität, also Artenvielfalt, spielen vor allem in innerstädtischen Kontexten eine immer größere Rolle. Bäume und Sträucher sind Brutplatz, Nahrungsquelle und Überwinterungsquartier für viele Vögel-, Säugetier- und Insektenarten sowie für zahlreiche andere Nützlinge. Auf diesen Grundsätzen aufbauend wird versucht, die Anzahl von Baumfällungen auf ein notwendiges Maß zu beschränken und die sich durch Fällungen ergebenden Ersatzpflanzungen, bestmöglich in den städtebaulichen Kontext zu integrieren.

Es wird Bezug genommen auf das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V 2010) sowie die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen in der Fassung vom 29. Juni 2001.

Zur schrittweisen Schließung von Bestandslücken der Linden-Allee entlang der Königsstraße, wird diese im Zuge der Bauleitplanung vom unkontrollierten Gehölzaufwuchs im Randbereich des Plangebietes befreit und freigestellt. Alleen sind charakteristisches Natur- und Kulturgut und spielen besonders in Mecklenburg-Vorpommern eine große Rolle, da hier eine besonders hohe Dichte an historischen Alleen vorhanden ist. Außerdem stellen Alleen wichtige Lebensräume für viele Tierarten dar und sind auch aus Gründen der Biodiversität zu erhalten.

Bei den zu fällenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ der Stadt Bergen auf Rügen handelt es sich hauptsächlich um Pappeln (*Populus*) verschiedener Arten im Innenbereich der Stadt, die gemäß § 18 Absatz 1 Satz 3 NatSchAG M-V keine gesetzlich geschützten Bäume sind und daher ohne Ausgleich gefällt werden können.

Die Aufpflanzung der Bestandslücken in der vorhandenen Allee erfolgt als Kompensationsmaßnahme. Es werden 19 Laubgehölze (*Tilia cordata*) als Solitäräume, 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm - 25 cm gepflanzt, um die Ganzheit und die Funktion der Allee schrittweise wiederherzustellen. Die genauen Pflanzstandorte werden in einem gesonderten Plan als Anlage der Begründungen dargestellt.

Genaue Angaben zu dem Baumbestand sowie der gesetzlich geschützten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches und den mit notwendigen Fällungen verbundenen Ersatzpflanzungen sind dem Baumfällplan mit Bestandslisten zu entnehmen.

II.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind aus Gründen des Artenschutzes im Rahmen des Bauvorhabens zwingend einzuhalten.

VM 1: Aus Gründen des Artenschutzes und entsprechend dem § 39 BNatSchG sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September Einzelbäume und sonstige Gehölze nicht zu fällen, zu roden oder zurückzuschneiden. Ein Eingriff in die Gehölze innerhalb des oben genannten Zeitraumes ist laut § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zulässig wenn sie:

- behördlich angeordnet, zugelassen oder durchgeführt wurden,
- nicht auf andere Weise bzw. zu einem anderen Zeitpunkt durchführbar sind,
- der Verkehrssicherheit dienen,
- nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft oder
- zulässige Bauvorhaben, mit nur geringfügiger Gehölzbeseitigung zur Durchführung sind.

VM 2: Schutz des vorhandenen Baum- beziehungsweise Gehölzbestandes als wertvolle Biotopstruktur für Fauna vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18920 (Wurzel, Kronen und Stammschutz).

VM 3: Befinden sich temporär genutzt Niststätten in den zu fällenden Bäumen, so sind sie außerhalb der artrelevanten Brutzeit zu fällen.

VM 4: Dauerhaft genutzte Höhlenbäume sind prinzipiell zu erhalten. Bei zwingender Nichterhaltung dieser Bäume ist vorab eine Fledermausuntersuchung in Auftrag zu geben und ggf. ein Befreiungsverfahren vom Artenschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und gegebenenfalls vor der Fällung Ersatzquartiere zu schaffen.

VM 5: Während der Baumaßnahmen aufgefundene Lesesteine und Totholz sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Haufen zu platzieren und der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung zu stellen.

VM 6: Beschränkung der Bauzeiten, vor allem bei der Rammung von Pfählen, Reduzierung beziehungsweise Ausschluss lärmintensiver Arbeiten während der Dämmerung und/oder der Nachtstunden von störepfindlichen Arten.

VM 7: Grundsätzlich sind die Bäume, die als potentielle Sommerquartier geeignet sind, nur außerhalb der Reproduktionsphase in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar zu fällen, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Sofern der Fällungszeitpunkt aufgrund von Erfordernissen der Verkehrssicherungspflicht nicht weiter verschoben werden kann, ist die Fällung "fledermausverträglich" im Beisein eines Fledermaussachverständigen und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.

VM 8: Außerhalb der Wintermonate ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse das Heizhaus als Quartier nutzen. Hierfür sind unmittelbar vor dem Beginn der Abrissmaßnahmen Ein- /

Ausflugbeobachtungen und Detektorbegehungen durch eine fachkundige Person durchzuführen, sofern sich ein Anfangsverdacht ergibt.

Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Heizhaus nicht entdeckte Fledermausquartiere vorhanden sind, muss bei den Abrucharbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Information der ausführenden Firmen und der örtlichen Bauleitung über Fledermäuse und vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren, aber für Fledermäuse zugänglichen Hohlräumen und Absuchen des Raumes nach Fledermäusen,
- sofortiger Stopp der Abrissarbeiten bei Fledermausfunden, Information der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. eines Sachverständigen und soweit notwendig Bergung und ggf. artgerechte Versorgung (verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden, gesunde Tiere sind unverzüglich am selben Abend wieder frei zu lassen, bei strengem Frost sind die Tiere zu hältern, bis die Temperaturen mindestens um 0°C liegen),
- Dokumentation der Abrissarbeiten entsprechend den Anforderungen des Artenschutzes.

VM 9: Potentielle Fledermausquartierbäume sowie alle mit einem im B-Plan Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume im unmittelbaren Baufeld sind während der Bauarbeiten einschließlich dessen Kronen- und Wurzelbereiche entsprechend den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen und zu sichern.

II.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Zentrum der Stadt Bergen auf Rügen ungenutzt. Den städtebaulichen Zielen und raumordnerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans wird nicht im vollen Umfang entsprochen. Vielmehr ist zu befürchten, dass die dringend benötigten Baugrundstücke an anderer, ungünstigerer Stelle (unter anderem im Außenbereich) innerhalb des Stadtgebietes erschlossen werden, was im Gegensatz zu dem eingangs erwähnten Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) steht.

Die Nachverdichtung ist schon im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (5) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und der Beeinträchtigung von Umweltmerkmalen der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich vorzuziehen. Darüber hinaus sind Baugrundstücke innerhalb der Innenstadt leichter und kostenextensiver zu erschließen und passen sich besser in den bestehenden Siedlungsraum ein und beugen einer Zersplitterung von Siedlungsräumen vor.

II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele und Zwecke des B-Plans Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“, der Leitziele des Flächennutzungsplanes (Siedlungsbild und Wohnen) und des bestehenden Wohnflächenbedarfes der Stadt Bergen auf Rügen kommen andere Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Im Zuge der Aufstellung des FNPs wurden ausführliche Standortdiskussionen für Bauflächen, auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten, geführt und dieser Standort als geeignet anerkannt. Die zuvor aufgeführten Vorteile der Nachverdichtung sowie die Nähe zu Gemeinbedarfs- (Schulen, Kitas etc.) und Versorgungseinrichtungen lassen diesen Standort besonders geeignet erscheinen. Insofern gibt es keine alternative Planungsmöglichkeit.

Darüber hinaus sind die bestehenden Eigenheimgebiete „Kiebitzmoor“, „Granitzblick“ und „Tilzow“ baulich ausgelastet und eine Erweiterung sowie eine Orientierung der Stadt Bergen auf Rügen in Richtung Ortsrand ist von Seiten der Stadt nicht gewünscht und nicht planerisch vorgesehen sowie widerspricht dies den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Für das unter anderem angestrebte Ziel seniorengerechtes Wohnen in den neuen Wohnpark zu integrieren, ist der zentrumsnahe Bezug zur Sicherung sämtlicher Grundleistungen wie beispielsweise die Nahversorgung, Dienstleistungen sowie medizinische Versorgung der Bewohner von größter Wichtigkeit.

II.6 Anlagen

Als Anlage liegt der Begründung die SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 DER STADT BERGEN AUF RÜGEN vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 30.09.2016 bei. Außerdem werden dem Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnpark Mehrzweckplatz“ den Plan der Kompensationspflanzung innerhalb der Königsstraße sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Hinblick auf gebäude- und gehölbewohnende Tiere beigelegt.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 20. Februar 2017

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

QUELLEN / LITERATUR

BAUGESETZBUCH i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert wurde,

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMARCHITEKTUR THOMAS NIESSEN (2007): Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009, (BGBl. I S: 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

RAUMORDNUNGSGESETZ i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), s zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IN DER STADT BERGEN AUF RÜGEN in der seit dem 29. Juni 2001 geltenden Fassung.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 DER STADT BERGEN AUF RÜGEN. TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock vom 30. September 2016.

STADT BERGEN AUF RÜGEN (2007): Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 09. März 2007 gültigen Fassung.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch den Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND OFFENEN STELLPLÄTZEN (Garagenverordnung – GarVO M-V) vom 8. März 2013, Fundstelle: GVOBl. M-V 2013, S. 254.

WASSERGESETZ DES LANDES M-V (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432).