

Stadt Garz/Rügen

(Landkreis Vorpommern - Rügen)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "Östlich Bergener Straße"

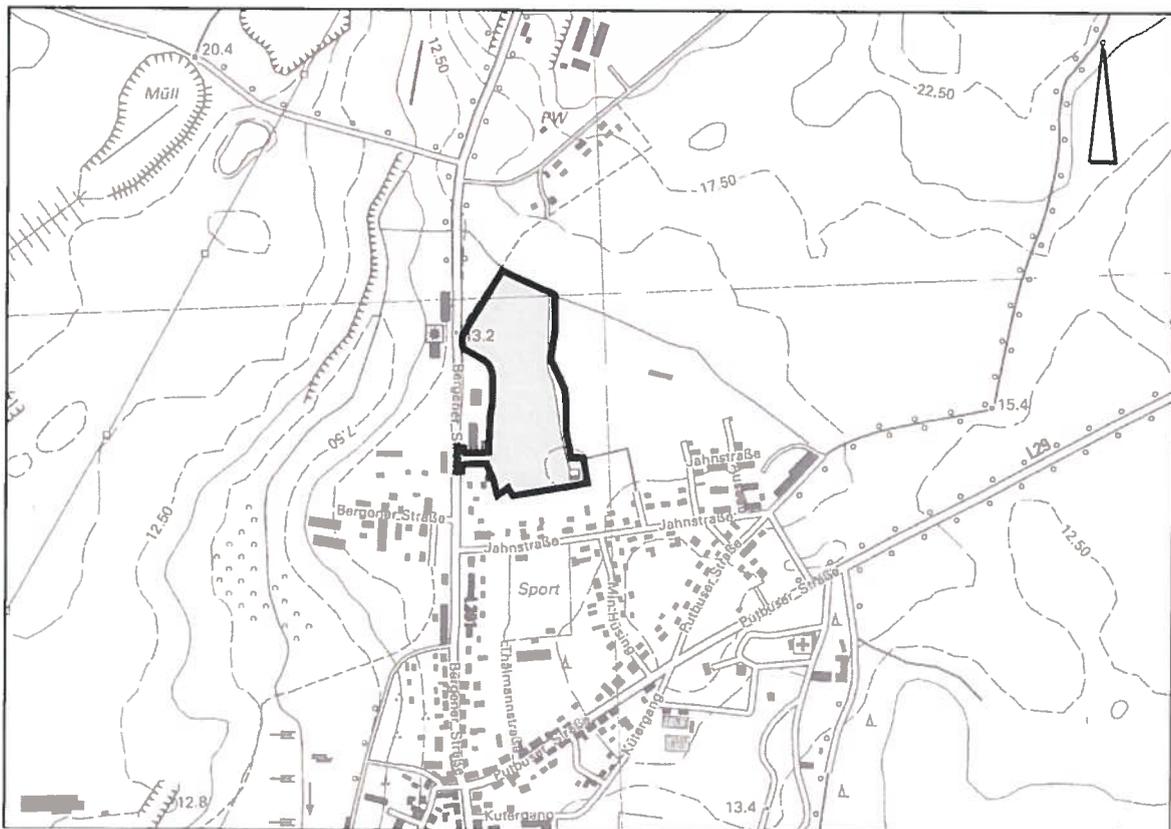
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

gemäß § 86 LBauO M-V

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stand: Dezember 2018

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de





Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen/Verfahren	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Rahmenbedingungen	4
3.1	Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss	4
3.2	Einfügen in die Bauleitplanung der Stadt – Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
4.	Behördenbeteiligungen/Öffentlichkeitsbeteiligungen	5
4.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung	5
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6
4.3	Behördenbeteiligung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	6
5.	Ergebnis der Bestandsaufnahme	8
5.1	Allgemeine Situation	8
5.2	Natur und Landschaft.....	8
5.2.1	Klima/Luft	9
5.2.2	Boden	10
5.2.3	Wasser	10
5.2.4	Biotoptypen/Nutzungsstrukturen.....	11
5.2.5	Tiere	11
5.2.6	Biologische Vielfalt	12
5.2.7	Landschaftsstruktur/Landschaftsbild.....	12
6.	Grundlagen der Abwägung	13
6.1	Belange von Natur und Landschaft.....	13
6.1.1	Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte	13
6.1.2	Eingriffsregelung	13
6.1.3	Artenschutz	21
6.2	Immissionsschutz/Verkehrslärm	23
6.3	Belange der Denkmalpflege.....	23
6.4	Belange der Ver- und Entsorgung	24
6.5	Belange der Oberflächenentwässerung.....	24
6.6	Altlasten	25
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	25
7.1	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	25
7.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)	26
7.4	Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	26
7.5	Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.....	26
7.6	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB	26
7.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	27
8.	Örtliche Gestaltungsgrundsätze	27
9.	Städtebauliche Übersichtsdaten	28

10. Daten zum Verfahrensablauf	29
ANHANG	30

1. RECHTSGRUNDLAGEN/VERFAHREN

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- ▶ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- ▶ die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
- ▶ Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- ▶ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015,
- ▶ Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Östlich der Bergener Straße" ist 1994 rechtskräftig geworden und stellte auf einer Fläche von ca. 10 ha die Grundsicherung für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung der Stadt dar.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sah hierfür 37 freistehende Einfamilienhäuser, 26 Doppelhäuser und 48 Wohneinheiten im Geschosswohnbau vor.

Untersuchungen der Bodenverhältnisse zeigen jedoch, dass eine Teilerschließung der Flächen – angrenzend an die Bebauung an der Bergener Straße – denkbar, die Erschließung der rückwärtig dazu gelegenen Flächen jedoch unverhältnismäßig aufwändig wäre.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Garz/Rügen zu einer Änderung des Bebauungsplanes entschlossen. Zielsetzung ist die Umsetzung eines geänderten und nachfrageorientierten Erschließungskonzeptes für den westlichen Teil des Baugebietes, der östliche Teil soll zunächst nicht weiter verfolgt werden.

Insofern soll der B-Plan Nr. 1 im vorliegenden Verfahren entsprechend der aktuellen Anforderungen insbesondere an die Erschließung geändert werden.

Da durch die Planung die Grundzüge der Planung (Art der baulichen Nutzung, GRZ) nicht verändert werden, kann die Planung als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wesentlicher Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Östlich Bergener Straße" ist eine Anpassung der Erschließung des Baugebietes und des Maßes der baulichen Nutzung an die angrenzenden Strukturen.



Für den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich ist eine Eingeschossigkeit bei einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Zulässig sollen hier nur Einzelhäuser sein. Für diesen Teil des Plangebietes war im Ursprungsplan bereichsweise eine Zweigeschossigkeit vorgesehen.

Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über eine Anbindung an die Bergener Straße (Landesstraße 291) erschlossen. Ein Ausbau dieser Erschließungsstraße ist jedoch noch nicht erfolgt. Der Anbindungspunkt war auch bereits im Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt, eine Änderung soll nicht erfolgen. Von der Haupteerschließung ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit nach Norden vorgesehen, über die ca. 18 Grundstücke erschlossen werden sollen. Ein kleinerer untergeordneter Stich dient der Erschließung von vier weiteren Grundstücken. Für Fußgänger und Radfahrer sind zusätzliche Wege vorgesehen, die zum einen nach Norden das Baugebiet mit dem Radweg auf der ehemaligen Kleinbahnstrecke verbindet und zum anderen in östlicher Richtung die Grünflächen erreichbar machen.

Für die Wohnstraße im Plangebiet ist ein relativ enger Querschnitt vorgesehen. Damit soll vermieden werden, dass zu breit angelegte Straßen und Wege später verkehrsberuhigt werden müssen. Allein im Bereich der geplanten Wendeanlage im Norden des Plangebietes wurde die Verkehrsfläche aufgeweitet, um hier eine Platzsituation und Umkehrmöglichkeit zu schaffen.

Die Wohnstraßen und Wohnwege könnten als niveaugleiche Mischflächen ausgebildet werden. Die letztlich konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt dem gesonderten Entwurfs- und Ausführungsverfahren zur Erstellung der gebietlichen Erschließungsanlagen vorbehalten.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Garz/Rügen hat in ihrer Sitzung am 06.04.2016 die Aufstellung und am 20.02.2018 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Östlich Bergener Straße" beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Stadtbereich, östlich der Bebauung an der Bergener Straße. Zum Ortszentrum sind es nur wenige hundert Meter.

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- ▶ im Norden vom Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Kleinbahn,
- ▶ im Osten vom Verlauf des Siedlungsrandgrabens,
- ▶ im Süden von der nördlichen Begrenzung der bebauten Grundstücke entlang der Jahnstraße,
- ▶ im Westen von den Grundstücksflächen an der Bergener Straße.

Betroffen von der Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 9/18, 5/1, 10, 9/8, 9/7, 5/2 vollständig und 5/3, 4, 9/3, 9/17 und 170 (Bergener Straße) teilweise.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan (M. 1:10.000) auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Stadt – Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Garz/Rügen ist wirksam.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 1 "Östlich Bergener Straße" wird im Flächennutzungsplan der Stadt Garz/Rügen als Wohnbaufläche dargestellt.

Weiterhin sind überwiegend gewässerbegleitend Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNGEN/ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

4.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen des zunächst verfolgten Aufstellungsverfahrens wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 4 (1) BauGB unterrichtet. Die Inhalte dieser eingegangenen Stellungnahmen wurden im Weiteren wie folgt berücksichtigt:

Der Landkreis Vorpommern - Rügen regte darin redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen und der Präambel an, denen überwiegend gefolgt werden konnte.

Weiterhin wurde ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen entlang der Vorflutgräben 13/10 und 13/11 gefordert. Diese Gewässerrandstreifen sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Pfeiler, Pkw-Stellplätze u. ä.) freizuhalten, zudem besteht hier ein Anpflanzgebot. Es wurde daraufhin eine entsprechende Festsetzung erlassen.

Zum Naturschutz wurden Korrekturen bzgl. der Eingriffsregelung eingefordert. Dem wurde gefolgt.

Weiterhin wurde angemerkt, dass die Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unzureichend im B-Plan festgesetzt wären. Es wurden daraufhin die textlichen Festsetzungen zu den Grünflächen entsprechend ergänzt.

Aus Sicht des Tiefbaus wurde auf notwendige Wenderadien auch für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 hingewiesen. Im Rahmen der Planung sind ausreichend große Verkehrsflächen vorgesehen, die eine Umkehrmöglichkeit auch für das dreiachsige Müllfahrzeug vorsehen. Allein der kurze Stichweg im Süden ist nicht mit einer entsprechenden Wendeanlage versehen, hier werden die zukünftigen Grundstückseigentümer ihre Müllbehälter bis zur Haupterschließungsstraße transportieren müssen. Die Entfernung beträgt hier 20 m und wird als zumutbar erachtet

Aus Sicht der Abfallwirtschaft/Bodenschutz sollten die Bereiche mit organischen Erdstoffen und Moorerden auf Grund der hohen Bewertung der natürlichen Bodenfunktion von einer



Bebauung freigehalten werden. Dies betrifft einen Teil des Baufenster im südwestlichen Bereich des Flurstückes 5/3. Der Anregung folgt die Stadt Garz nur teilweise.

Von der Verbreitung organischer Erdstoffe bzw. Moorerde sind tatsächlich Bereiche um den Feuerlöschteich betroffen, die weiträumig als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Nur eine westliche Teilfläche von etwa 720 m² wird von der Ausweisung des Wohngebietes überlagert, wobei randlich zur Grünfläche eine 5 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche angrenzt, in der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen. So verbleibt nur eine Fläche von etwa 320 m² im Randbereich des Moorbodens, das von dem Baufenster überlagert wird. Aufgrund dieser nur kleinflächigen Überlagerung und unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung wird die Betroffenheit als gering eingeschätzt.

Seitens des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft wurde eine Änderung der Begründung zum Bebauungsplan angeregt. Dem wurde gefolgt.

Der ZWAR Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gab Hinweise zur Ver- und Entsorgung. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Weiterhin sollte der Fuß- und Radweg im südöstlichen Plangebiet auf 4 m verbreitert werden, um eine Schmutzwasserleitung DN 200 und eine bedarfsgerechte Niederschlagswasserleitung, annehmlich DN 400, in den dargestellten Fuß- und Radweg mit hinein verlegen zu können. Weiterhin erfordert die Weiterverlegung der Vorflutleitung in nördliche Richtung am östlichen Böschungsfuß des ehemaligen Bahndamms bis zum Graben die Inanspruchnahme von privaten Grünflächen. Hier wurde auf der als „Gartenland“ definierten Grünfläche ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Abschließend ergingen Hinweise, die im Rahmen der Erschließungs- oder Objektplanung zu beachten sind.

4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

4.3 Behördenbeteiligung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Vom Landkreis Vorpommern-Rügen wurden redaktionelle Änderungen angeregt, denen gefolgt wurde.

Die Breite des Straßenquerschnittes wurde auch vor dem Aspekt der Anforderungen an Parken im öffentlichen Straßenraum und der Anlage eines Gehweges hinterfragt

Zielsetzung seitens der Stadt Garz stellt jedoch die Schaffung von kostengünstigen Baugrundstücken dar, insofern sieht auch die Erschließungsplanung keine übermäßig große Straßenbreiten vor. Ein separater Gehweg ist nicht vorgesehen und angesichts dessen, dass hier kein Durchgangsverkehr entsteht, auch nicht für notwendig erachtet.

Nach Aussage des Erschließungsplaners entspricht die Erschließung der vorgesehenen Planstraßen im Plangebiet auch den Anforderungen einer Feuerwehrezufahrt gemäß der

"Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung August 2006. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge ist in dem Plangebiet nicht erforderlich.

Ein Spielplatz wurde nicht eingeplant. Angesichts der Größe der Grundstücke, auf denen Einrichtungen zum Kinderspiel (Sandkiste, Trampolin etc.) ohne weiteres umsetzbar sind, wird auf die Anlegung eines öffentlichen (Kleinkinder-)Spielplatzes verzichtet. Für ältere Kinder ist hier in der Natur ausreichend Erlebnis- und Spielraum vorhanden.

Weitere Hinweise des Landkreises betrafen die Erschließungsplanung und sind auf der Ebene zu beachten.

Die Kompensation der Eingriffsfolgen, die im Ursprungsplan festgesetzt war, jedoch noch nicht umgesetzt wurde, erfolgt nunmehr auf den dafür vorgesehenen Flächen. Die textlichen Festsetzungen werden bezüglich der erforderlichen Maßnahmen redaktionell ergänzt.

Die Plangrundlage war zu aktualisieren, auch dieses erfolgte.

Vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) wurde wegen der südlich der Jahnstraße gelegenen Sportanlage einer Schallimmissionsprognose nach 18. BImSchV1 in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie-MV2 als erforderlich angesehen. Eine Schallimmissionsprognose wurde seitens der Stadt Garz jedoch nicht für erforderlich gehalten, weil der Sportplatz verlegt wird (s. 3. FNP-Änderung und B-Plan Nr. G 2016 der Stadt Garz).

Zudem ist zu bedenken, dass sich bereits im Bestand zwischen dem Sportplatz und dem hier vorliegenden Baugebiet Wohnnutzungen befinden. Da es sich jeweils um genehmigte Nutzungen handelt, ist von einer Verträglichkeit auszugehen.

Das hier vorliegende Plangebiet liegt weiter als diese Wohngebäude vom Sportplatz entfernt, so dass hier geringere Schallimmissionspegel vorliegen müssen.

Weiterhin sollte gemäß LUNG und StALU der Straßenverkehrslärm, ausgehend von der Bergener Straße, untersucht werden. Dem wurde gefolgt, ergänzende Festsetzungen für den B-Plan resultierten daraus jedoch nicht.

Die E.DIS Netz GmbH brachte vor, dass für die weitere Erschließung es notwendig werden könnte, eine weitere Transformatorenstation in diesem Bereich zu errichten. Hierfür würde ein Flächenbedarf, inklusive der notwendigen Umpflasterung, von ca. 20m² benötigt. Die Stadt Garz verweist darauf, dass eine ggf. notwendige Transformatorenstation sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als auch im Baugebiet als Nebenanlage zulässig ist. Insofern ist der Bebauungsplan nicht zu verändern, bei Bedarf wird ein entsprechender Flächenbedarf im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Vom Wasser- und Bodenverband „Rügen“ erging ein Hinweis auf einen verrohrten Wegedurchlass im Verlauf des Grabens 13/10, der erneuert werden müsste. Dieser Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB ergingen keine Stellungnahmen.



5. ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Wichtige Belange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der notwendigen Anpassung der siedlungsstrukturellen Überlegungen der Stadt Garz auch an die aktuelle Bedarfssituation für Wohnungen die Sicherung der gebietlichen Ver- und Entsorgung (hier: verkehrliche Erschließung, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserabführung etc.). Diesbezüglich wird sich auf den tatsächlich vorhandenen Bestand und das bestehende Planungsrecht bezogen.

5.1 Allgemeine Situation

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet liegt ca. 800 m nördlich des Stadtkerns von Garz.

Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung stellen sich derzeit überwiegend als Brachflächen dar. In Randbereichen sind Gewässer vorhanden.

Südlich angrenzend ist eine lückige Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken vorhanden, nördlich grenzt ein Fuß- und Radweg auf einer ehemaligen Bahntrasse an, in westlicher Richtung und südöstlicher Richtung bebauter Bereiche.

Siedlungs- und bebauungsstrukturell (Gebäudekörperausbildung, Materialien) entsprechen die bebauten Bereiche entlang der Bergener Straße überwiegend dem ortstypischen Erscheinungsbild der Stadt Garz/Rügen und sind von ihrer städtebaulichen Struktur zu erhalten (1-½-geschossige, langgestreckte und traufständige Putzbauten mit Sattel- und Krüppelwalmdächern). Mit dem Gebäude Bergener Straße Nr. 15 A befindet sich jedoch auch ein ca. 40 m langes, schmales Gebäude traufständig zur Straße angrenzend an das Plangebiet.

Aufgrund der vorhandenen Umgebung und der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (Siedlungsbereich in der Randlage des historischen Stadtkerns) lassen sich ganz strenge, historisch ableitbare Siedlungs- und Bebauungsgrundsätze nur bedingt durchgehend erkennen. Dennoch können hier Grundregeln für Gestaltungsvorgaben aufgestellt werden, die sicherstellen, dass sich die zukünftige Bebauung in die typischen Bauformen einpasst und auch im Plangebiet selber eine vergleichsweise harmonische Bebauung entsteht. Insofern sollen hier städtebauliche Gestaltungsgrundsätze wie Dachform, -neigung und Dachdeckung (Material und Farbgebung) gesichert werden.

5.2 Natur und Landschaft

Die Stadt Garz/Rügen liegt im südwestlichen Teil Rügens, der als flachwellige bis kuppige Grundmoränenlandschaft mit einigen nicht sehr markanten Endmoränenbögen und Osern charakterisiert werden kann. Stellenweise sind nacheiszeitliche Moorbildungen vorhanden. Das Bebauungsplangebiet gehört naturräumlich zur Garz/Rügener Lehmplatte, eine ebenflachwellige Grundmoränenlandschaft vorwiegend aus Geschiebelehm und -mergel. Die höchsten Stellen erheben sich ca. 17 m, die niedrigsten etwa 10 m über NN.

Auf den ärmeren Sandstandorten hat sich nach Rodung der Wälder während der mittelalterlichen Wüstungsperioden Heidekraut entfaltet. In der jüngeren Geschichte wurde der Wald weiter zurückgedrängt und es entwickelte sich die heute vorhandene Wald-Feld-

Grünlandverteilung. Reste naturnaher Waldvegetation sind in der Umgebung von Garz/Rügen nicht vorhanden.

Die Grundmoränenflächen werden meist intensiv durch Ackerbau genutzt. Ehemalige Feuchtwiesen der Niederungsbereiche haben sich nach Aufgabe der Nutzung zu Mädesüßstaudenfluren entwickelt, teilweise werden sie als Wirtschaftsgrünland genutzt.¹

Es liegen keine Schutzgebiete im Plangebiet vor und auch gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgeprägt. Gemäß Auszug aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Vorpommern - Rügen – Amt Bergen – liegt weiter im Osten ein naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald (Biotopkomplex aus Graben, Gehölz und Weide).

5.2.1 Klima/Luft

Das Klima einer Region wird durch die Gesamtheit der meteorologischen Elemente in ihrer charakteristischen statistischen Verteilung bestimmt. Darüber hinaus bestimmen die geomorphologischen Verhältnisse, die Vegetation und die Nutzungen die örtlichen Bedingungen für das Klein- und Mikroklima eines Standortes.

Wegen seiner exponierten Insellage weist das Klima Rügens einige Besonderheiten (Küstenklima) auf. Die Temperaturen sind gegenüber dem Festland wesentlich ausgeglichener; die Luftfeuchtigkeit ist höher und die Windexposition nimmt zu.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in Garz/Rügen zwischen 7,6 bis 7,8 °C, im Südosten steigt die durchschnittliche Jahrestemperatur auf 7,9 bis 8,1 °C.² Nach dem Jahresbericht zur Luftgüte des Jahres 2016 (LUNG, 2017) lag die Jahresmitteltemperatur mit 9,6 °C deutlich über dem langjährigen Mittel.

Für diesen Ausschnitt Rügens ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge von 600 bis 700 mm.³ Im Jahr 2016 lag der Jahresmittelwert des Niederschlags mit 518 mm unter dem langjährigen Mittel.

Das Kleinklima im Plangebiet wird von der derzeitigen Nutzung und insbesondere von der jeweiligen Exposition der Flächen bestimmt. Im Bereich der versiegelten Flächen sind vergleichsweise höhere Temperaturschwankungen zwischen Sommer- und Winterhalbjahr und aufgrund ihrer hohen Speicherkapazität geringere Tages-Nacht-Amplituden zu erwarten. Auf den Grünland- und Brachflächen sind geringere Schwankungen der Temperatur und der Luftfeuchtigkeit als im versiegelten Bereich und höhere als in gehölzdominierten Flächen zu erwarten. Das Kleinklima im direkten Einflussbereich der Gehölze ist gegenüber den übrigen Flächen als ausgeglichener, das heißt mit geringeren Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchtigkeit und einer geringeren Gefahr von Früh- und Spätfrösten, zu charakterisieren.

Zur kontinuierlichen Überwachung der Luftqualität betreibt das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ein Luftmessnetz, welches aus 15 stationären Messcontainern und einer Kompaktstation besteht. Die nächstgelegene Station besteht seit 2013 in Garz. Allgemein hat sich nach Auskunft des LUNG⁴ die Luftqualität in M-V in den letzten Jah-

¹ Lange, E. et al.: Ralswiek und Rügen, Landschaftsentwicklung und Siedlungsgeschichte der Ostseeinsel, Teil I; Berlin 1986

² Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG): Erste Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Vorpommern, Oktober 2009

³ Deutscher Wetterdienst: Klimaatlas der Bundesrepublik Deutschland; Offenbach am Main 1999

⁴ Jahresbericht zur Luftgüte des Jahres 2016 (LUNG, 3/ 2017)



ren hinsichtlich der meisten Luftschadstoffe kontinuierlich verbessert und auch in 2016 herrscht allgemein eine gute Luftqualität vor, an allen Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern werden die Grenzwerte an Schadstoffen wie Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol und Blei eingehalten.

5.2.2 Boden

Die Böden im Bereich des Plangebietes haben sich aus eiszeitlichen Sanden und Lehmen gebildet. Nach der Baugrunduntersuchung für das Plangebiet (2011)⁵ liegen Grundmoränensande in einer Mächtigkeit von 0,7 bis 4,0 m über Geschiebelehm und -mergel vor. In der Deckschicht sind die Sande als Mutterboden humos geprägt, in den Niederungsbereichen treten holozäne organische Erdstoffe hinzu, wobei es sich um Niedermoor torfe über Mudde handelt. Diese weisen eine Mächtigkeit von über 3,0 m auf und sind im Niederungsbereich am östlichen und nördlichen Graben verbreitet, die mächtigsten Schichten wurden im Südosten am Feuerlöschteich festgestellt. Hier sind auch Auffüllungen zu verzeichnen.

Die Verbreitung von Moorerde und organischen Deckschichten führt zu einem erhöhten Gründungserfordernis wegen geringer Tragfähigkeit. So erfordern in den Niederungsbereichen (vor allem im Südosten des Plangebietes) organische Erdstoffe (Niedermoorauflagen) bei Gründungen von Gebäuden bzw. von Straßen erhöhte Aufwendungen, bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen (s. u).

Das flachwellige Gelände fällt von der Bergener Straße/Jahnstraße mit Höhen von etwa 17 m ü. NN in nördliche und östliche Richtung auf bis etwa 10 m NN ab.

Bewertung gemäß gutachterlichem Landschaftsrahmenplan: Mittel bis hohe Wertigkeit (Wertstufe 2) des Bodens.

5.2.3 Wasser

Oberflächengewässer wie Gräben und Bäche oder Teiche sind im Plangebiet nur randlich vorhanden. Hierbei handelt es sich zum einen um den Vorfluter im Norden (13/10), der einen Grabenzulauf am östlichen Plangebietsrand aufweist (Graben 13/11). Dieser wiederum ist verbunden mit dem angelegten Feuerlöschteich im Süden des Plangebietes. Die beiden Vorfluter entwässern das Gebiet in nordwestliche Richtung, bevor das Oberflächenwasser über einen zentralen Vorfluter Z 64/2/5 in den Garzer See geleitet wird.

Das Grundwasser steht im Plangebiet im Norden, Osten und Südosten etwa geländegleich (Flurabstand 0,0 m) und steigt bis zur Bergener Straße /Ecke Jahnstraße auf 3,0 m Flurabstand an – parallel zur Geländemorphologie.⁶

Im gutachterlichen Landschaftsprogramm – Karte: Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers – besteht eine sehr hohe Schutzwürdigkeit.⁷

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist in Garz/Rügen nicht ausgewiesen.⁸

⁵ Ingenieurbüro Weiße (2011): Baugrundgutachten als geotechnische Voruntersuchung, Bergen auf Rügen

⁶ Baugrundgutachten als geotechnische Voruntersuchung (2011): Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen

⁷ Gutachterliches Landschaftsprogramm, 2003

⁸ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG): Erste Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion Vorpommern, Oktober 2009

5.2.4 Biototypen/Nutzungsstrukturen

Als Biototypen werden Einheiten annähernd gleicher Strukturen und Funktionen zusammengefasst. Die Kartierung der Biototypen und Nutzungen erfolgte im Herbst 2014, eine Überprüfung der Bestände erfolgte im Dezember 2018.

Die Benennung und die verwendeten Kürzel erfolgen gemäß den Vorgaben des Kartierschlüssels Mecklenburg-Vorpommern.⁹ Folgende Biototypen können in den betroffenen Ausschnitten aus dem Bebauungsplan abgegrenzt werden:¹⁰

Das Plangebiet schließt an die Wohn- und Mischnutzung (OER, OEL) der Bergener Straße an.

Im Norden sind im Übergang vom Siedlungsraum zur Grünlandfläche bzw. zur Straße ein Feldgehölz (BFX) und einzelne Laubgehölze (BBA) ausgeprägt. Die Grünlandfläche im Norden des Plangebietes wird als Weidefläche genutzt (GI im Übergang zu GMW), die sich daran südlich anschließende Flächen, die auch den rückwärtigen Bereich der Bergener Straße umfasst, liegt brach (RHU). Es handelt sich um grasreiche Bestände mit Dominanzbeständen vom Land-Reitgras, die auch von Brennesseln durchzogen und abschnittsweise dominiert werden. Darüber hinaus sind Brombeerbestände ausgeprägt. Teilweise sind Gartenabfälle und Müll abgelagert worden. Auf einer Teilfläche im zentralen Bereich (rückwärtig der Bebauung an der Bergener Straße) ist eine Weidenutzung wiederaufgenommen worden.

Zum Niederungsbereich im Norden und Osten mit dem Gräben kommen verstärkt auch Gehölze (Laubgebüsch: BL, Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten: BFX) auf. Hervorzuheben ist ein strukturreicher Silberweidenbestand mit Altbaumanteil, einschließlich Totholz etc., der potenzielle Bruthöhlen aufweist. In dem zentralen Bestand ist ein Kleinspecht lokalisiert worden. Einen ähnlichen Gehölzaufbau weist eine Baumgruppe im Süden am Feuerlöschteich auf.

Die Ränder des Plangebietes werden von Gräben markiert. Der Graben im Norden (13/10) ist als Vorfluter im Trapezprofil ausgebaut und wird regelmäßig geräumt (FGB). Der Graben im Osten (13/11) hingegen führt nur unregelmäßig Wasser und ist mit Hochstauden bewachsen, auch säumen Gehölze (u.a. Kopfweiden) den Verlauf (FGX).

Dieser Graben ist mit einem rechteckig angelegten Wasserbecken verbunden, welches als Feuerlöschteich (SYL) angelegt wurde. Es ist überwiegend bewachsen und weist nur einen geringen Wasserstand auf. Ein Trockenfallen ist nicht auszuschließen. Eingerahmt wird das Becken von einem Weidenbestand sowie Holunder- und Brombeerbeständen.

5.2.5 Tiere

Die Bedeutung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften hängt im Wesentlichen von der Vielfalt und Ausprägung der Strukturen ab.

Wesentliche Lebensraumbedeutung kommt nach der Potenzialanalyse¹¹ zum Bebauungsplan dem Silberweidenbestand am östlichen Rand des Plangebietes zu. Hier konnten geeignete Strukturen für Bruthöhlen (u.a. hoher Totholzanteil) festgestellt werden, auch ein Klein-

⁹ Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände; in: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/ Heft 1

¹⁰ siehe auch Bestandsplan im Anhang

¹¹ Raith Hertel Fuß (2015): Teilaufhebung Bebauungsplan 1, Stadt Garz/Rügen artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Kirsten Fuß, freie Landschaftsarchitektin)



specht konnte diesem Bestand zugeordnet werden. Zudem bestehen in den höhlen- und spaltenreichen Stämmen neben potenziellen Brutstätten des Kleinspechtes auch Potenziale als Fledermaus-Zwischenquartier. Zudem erlangen Gehölzstrukturen Bedeutung durch verschiedene Habitatfunktionen als Ganz- oder elementare Teillebensstätte und Nahrungsreservoir für Insekten, Kleinsäuger und Vögel.

Nach der Potenzialanalyse kommt den offenen Freiflächen (überwiegend Brachen) nur eine geringe Bedeutung als Lebensraumpotenzial zu. Auch den Grünlandflächen im nördlichen Teil des Plangebietes kommt kein besonderes Lebensraumpotenzial zu, doch kann im Umfeld des wasserführenden Grabens ein Amphibien-Vorkommen nicht generell ausgeschlossen werden.

Untersuchungen an dem Wohn- und Stallgebäude ergab ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausquartiere und Brutstätten. Während am Haus kaum Potenziale gegeben sind, ist an dem Stallgebäude mit Spalten und Hohlräumen durchaus eine Besiedlung von Fledermäusen oder Höhlen- und Halbhöhlenbrüter möglich.

5.2.6 Biologische Vielfalt

Über die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten liegen keine Kenntnisse vor. Hinsichtlich der biologischen Vielfalt besteht für das Plangebiet mit den Gehölzen, den Grünland und Brachflächen und den Gräben mit dem Stauteich sowie den Siedlungsbiotopen ein Spektrum unterschiedlicher Lebensraumtypen. Die Bedeutung der Biotopstrukturen für die biologische Vielfalt wird allerdings zum einen durch die intensive Pflege (Rasen) eingeschränkt, zum anderen dominieren in den Brachflächen Landreitgrasbestände neben Brombeere und Brennnessel.

5.2.7 Landschaftsstruktur/Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Garz/Rügen. So sind angrenzend an das Plangebiet im Bereich der Bergener Straße bereits Wohn- und Mischnutzungen in dem langgestreckten Gebäude und den Neubauten vorhanden. Weitere Wohnnutzungen bestehen an der Jahnstraße, wobei die Siedlungsrandstrukturen mit Gärten und Kleingärten bis an das Plangebiet heranreichen und zusammen mit den Gehölzbeständen und Einzelbäumen den Siedlungsrand markieren. Im südlichen Plangebiet dominieren Brachflächen das Landschaftsbild des flach welligen und zum Graben abfallenden Geländes. Blickbegrenzend treten die Gehölze hervor und verleihen dem Bereich einen naturnahen Charakter und bestimmen die Eigenart des Raumes.

Das Landschaftsbild im nördlich Planungsraum wird geprägt von offenen Grünlandflächen, die durch Gehölze am östlichen Graben und im Nordwesten am Bahndamm der Kleinbahn gegliedert werden. Nach Norden bestehen über den Graben Sichtbeziehungen zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen.

Insgesamt vermitteln die Brach- und Grünflächen in Zusammenhang mit den Gehölzen den Eindruck des Überganges vom Siedlungsraum zur ländlich geprägten Landschaft.

6. GRUNDLAGEN DER ABWÄGUNG

6.1 Belange von Natur und Landschaft

6.1.1 Gesetzlich geschützte Gebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der bestehenden Siedlungsstrukturen wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung verträglich ist.

6.1.2 Eingriffsregelung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,9 ha und unterliegt planungsrechtlich den Festsetzungen des 1994 aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Östlich Bergener Straße".

Anlass der 1. Änderung ist eine bedarfsorientierte Anpassung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse sowie der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Wertigkeiten von Teilflächen.

Im Folgenden werden zur Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes für den Teilbereich denen der 1. Änderung gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung mit den Flächenfestsetzungen und dem Maß der baulichen Nutzungen werden die eingriffsrelevanten Änderungen abgeleitet.

Gegenüberstellung Ursprungsfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 und der Festsetzungen der 1. Änderung

Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1	Festsetzung 1. Änderung	Bemerkungen, Eingriffsbeurteilung
<p>Mischgebiet (MI I) auf 2.470 m² mit einer GRZ von 0,5 Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 ist eine Überschreitung von 0,1 zulässig. Versiegelungsanteil 60% ⇒ Versiegelung: 1.482 m²</p> <p>Wohngebiet (WA I) mit einer GRZ von 0,3 auf 4.300 m² zzgl. Überschreitung von 0,1 Versiegelungsanteil: 40% ⇒ Versiegelung: rd. 1.720 m²</p> <p>Wohngebiet (WA II) mit einer GRZ von 0,4 auf 12.500 m² zzgl. Überschreitung von 0,1 Versiegelungsanteil: 50% ⇒ Versiegelung: rd. 6.250 m²</p>	<p>Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 auf insgesamt rd. 15.320 m² Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 ist eine Überschreitung von 0,1 zulässig. Versiegelungsanteil 40% ⇒ Versiegelung: 6.128 m²</p>	<p>Bezüglich der Eingriffsintensitäten ist gegenüber dem Bestand eine Reduzierung des Versiegelungsanteils um 3.324 m² anzusetzen. Der Flächenanteil der Baufläche reduziert sich ebenfalls um etwa 3.950 m². ⇒ kein Eingriff gegenüber bestehender Festsetzung und Flächenumfang</p>



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1	Festsetzung 1. Änderung	Bemerkungen, Eingriffsbeurteilung
Davon Anpflanzfläche auf nicht überbaubarer Fläche: 940 m ²	Private Grünfläche auf 1.460 m ² mit Anpflanzung: auf 870 m ² Gartenland : auf 590 m ²	Zwar geringfügig geringere Anpflanzfläche, dafür aber insgesamt höheren Anteil an Gartenflächen und ausgewiesenen Gartenland ⇒ kein Eingriff
Verkehrsfläche Auf insgesamt 4.090 m ² mit Pflanzung von Laubbäume	Verkehrsfläche Auf insgesamt rd. 3.100 m ²	Reduzierung der Verkehrsfläche um rd. 1.000 m ² ⇒ kein Eingriff Jedoch keine Übernahme der Straßenbäume, doch öffentliche Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen als mögliche Pflanzflächen
Öffentliche Grünfläche (4.480 m²) Zweckbestimmung - Fläche für Maßnahmen - Parkanlage	Öffl. Grünfläche (7.850 m²) Zweckbestimmung - Fläche für Maßnahmen - Parkanlage	Beibehaltung und Ausweitung der nördlichen und östlichen Grünflächenfestsetzung, weitere Grünflächen z.B. in Verkehrsfläche ⇒ kein Eingriff
Fläche für Wasserwirtschaft (rd. 1.300 m ²)	Fläche für Wasserwirtschaft (rd. 1.400 m ²)	Sicherung des Bestandes an Ordnungsgewässer und Gräben, Löschteich Reduzierung der Überbauung durch Rücknahme der Verkehrsfläche ⇒ kein Eingriff

Mit der hier vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben sich gegenüber dem Planungsrecht keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Da der Änderungsbereich der ersten Änderung nur eine Teilfläche des Gesamtplanes umfasst und die Kompensationsflächen nur anteilig im Plangebiet liegen und zudem die Gesamtplanung nicht umgesetzt wurde, wird im Folgenden eine Kurzübersicht über die anteilige Kompensationszuordnung des Gesamtplanes auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Garz vorgenommen.

Bebauungsplan Nr. 1	1. Änderung B-Plan Nr. 1
Misch- und Wohngebiete 56.765 m ²	Wohngebiet 15.319 m²
Verkehrsflächen: 8.140 m ²	Verkehrsflächen: 3.097 m²
Anpflanz-, Grün und Wasserflächen: 38.715 m ²	Anpflanz-, Grün- und Wasserflächen: 10.715 m²
Der Anteil von Eingriffsflächen zu internen Grün- und Wasserflächen liegt bei etwa 60% zu 40%	Der Anteil von Eingriffsflächen zu internen Grün- und Wasserflächen liegt bei etwa 58% zu 42%

Auch ist der Anteil an Eingriffsflächen (Bau- und Verkehrsflächen) im Verhältnis zu Kompensations- und Grünflächen in der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan annähernd gleich.

Somit ergibt sich insgesamt kein weiteres aus der 1. Änderung resultierendes Kompensationsanforderndes gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand.

Jedoch bestehen aus dem Ursprungsplan von 1994 noch externe Kompensationsverpflichtungen. Diese sind anteilig im Zusammenhang mit der 1. Änderung umzusetzen. (vgl. Maßnahmen zum externen Ausgleich).

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Zum Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen sind folgende Maßnahmen zu beachten bzw. Flächen zu sichern:

- Für die Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 begrenzt, so dass zuzüglich der zulässigen (eingeschränkten) Überschreitung für Nebenanlagen eine Versiegelung von maximal 40 % möglich ist. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind individuell als Gartenflächen anzulegen.
- Im Plangebiet sind umfangreiche, unterschiedliche Gehölz- und Grünlandbestände ausgeprägt, die als erhaltenswert eingestuft werden. Hierbei handelt es sich vor allem um den Niederungsbereich parallel des nördlichen und östlichen Grabens, der als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert wird.

Neben dem Erhalt innergebietlicher Gehölzbestände, vor allem dem bedeutenden Silberweidenbestand, ist der offene Bereich als "Feuchtwiese" zu pflegen und zu unterhalten. Auf der nördlichen Fläche im Übergang zu dem Vorfluter ist auf den bereits als Grünland genutzten Flächen eine Extensivierung der Nutzung zur Entwicklung einer artenreichen Feuchtgrünlandvegetation umzusetzen.

- Zur Entwicklung von artenreichem Grünland feuchter Standorte sind Bewirtschaftungsauflagen zu berücksichtigen. Diese umfassen die ausschließliche Nutzung als Dauergrünland mit Verbot von Umbruch der Fläche und Nachsaat (bzw. nur in Abstimmung mit der UNB), keine Veränderung des Bodenreliefs, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (keine Entwässerung zur Vorflut), kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Kalkung, kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche, keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen) in der Zeit vom 01.03. bis 15.06., Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes von einer Seite, bei ausschließlicher Mähnutzung ist eine Düngung mit 20 t Festmist/ha/Jahr zulässig, Beweidung mit maximal 2 GVE/ha vom 15.04. bis 30.06., danach unbegrenzte Anzahl bis zum 31.10. zulässig. Bei Dominanz bzw. flächendeckendem Aufkommen von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennessel, Ackerkratzdistel und Rauschschmiele (ab 1/4 der Aufnahmefläche) ist eine zusätzliche Herbstmahd bis zum 31.10 jeden Jahres durchzuführen
- Der südliche Bereich des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen Parkanlage, die einen Übergang von dem neu zu entwickelnden Wohngebiet zu dem be-



stehenden Wohngebieten an der Jahnstraße ermöglicht. Zudem werden in der Grünfläche die wertvollen Bodenbereiche sowie die bedeutenden Gehölzbestände und dem Stillgewässer des Niederungsbereiches erhalten. Gegebenenfalls ist eine Renaturierung des Feuerlöschteiches umzusetzen.

Die Parkanlage ist extensiv zu pflegen. Für spontane Vegetation ist Raum zu lassen. Die Saumbereiche außerhalb der Gehölzbestände sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt sollte im Juni und der 2. Schnitt im September liegen. Ergänzend können Strauch- und Baumpflanzungen der untenstehenden Pflanzliste durchgeführt werden.

- Im Nordwesten ist parallel zu dem Damm der Kleinbahn eine 8,0 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine individuelle Gartengestaltung zulässig, jedoch sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.
- Zur Abschirmung der bestehenden Bebauung an der Bergener Straße zu dem neuen Wohngebiet ist eine 5,0 m breite Gehölzpflanzung innerhalb der gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB anzulegen und zu unterhalten. Es ist eine dreireihige, freiwachsende Laubgehölzhecke aus standortgerechten Arten untenstehender Pflanzliste mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,3 m anzupflanzen.

Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind Nachpflanzungen art- und lagegleich vorzunehmen und die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Pflanzstreifen bietet einen Ausgleich für zu fallende Gehölze innerhalb des Gebietes.

Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Kriechweide	<i>Salix repens</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

- Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der streng geschützten Fledermäuse und von Brutvögeln ist bei der Sanierung oder dem Abbruch von Gebäuden – auch von Nebengebäuden – der aktuelle Besatz zu ermitteln und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen als zuständiger Behörde abzustimmen.

Grundsätzlich sind folgende Hinweise an Gebäuden zu beachten.

- ▶ Die Abbruch- bzw. Entkernungsarbeiten der Gebäude sind in der Zeit von Anfang April bis Mitte Mai und September bis Oktober durchzuführen.
- ▶ Der Beginn der Arbeiten wird erst vorgenommen, wenn zweifelsfrei festgestellt wurde, dass sich keine Tiere in den Gebäuden und Niststätten befinden.
- ▶ Sanfte Demontage von Dachplatten per Hand.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind notwendige Gehölzfällungen bei Brutvorkommen bzw. Fledermausquartieren nur außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchzuführen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege oder Fledermausquartiere betroffen sind.

- Zur Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes ist grundsätzlich eine offene Regenwasserversickerung auf den Grundstücken nach den allgemeinen Regeln der Technik anzustreben. Doch ist aufgrund hoch anstehender Grundwasserstände und bindiger Bodenbeimengungen gemäß der Baugrunduntersuchung eine Versickerung nicht möglich bzw. wegen des geringen Flurabstandes und zu geringer Sickerstrecken ungeeignet. Daher ist eine Einleitung in die Vorfluter zur Oberflächenentwässerung umzusetzen.

Die Vorfluter (13/10, 13/11) sind als offene Wassergräben zu erhalten.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

Durch die o.g. Maßnahmen werden wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft erhalten, ergänzt und langfristig gesichert.

Maßnahmen zum externen Ausgleich

Aus dem Ursprungsplan liegen noch Kompensationsverpflichtungen zur externen Kompensation vor, die bisher keinen Flächen zugeordnet und auch nicht umgesetzt wurden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und mit der Umsetzung der Planung bestehen daher noch anteilig externe Kompensationsverpflichtungen.

Diese sind im Ursprungsplan 1994 wie folgt ermittelt worden:

- Kompensationsdefizit für externe Maßnahmen von 28.347 Werteinheiten, bezogen auf die Gesamtfläche von 103.620 m²,
- Für die Teilfläche der 1. Änderung mit einer Grundstücksfläche von 29.131 m² ergibt sich somit ein Anteil an einem externen Wertdefizit von 7.969 Werteinheiten.

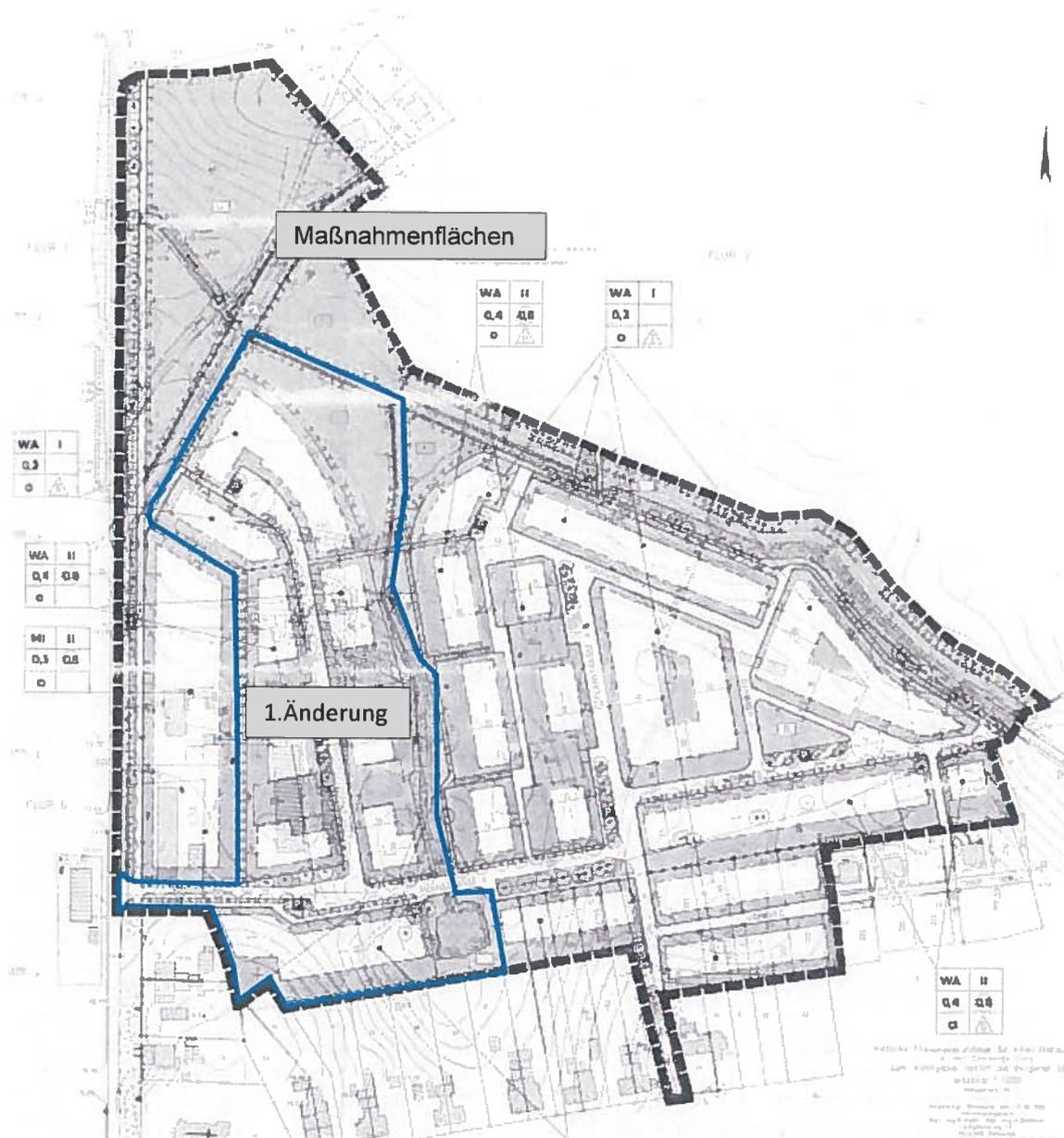


Abb.1: Auszug aus dem Ursprungsplan (B-Plan Nr. 1) der Stadt Garz mit Abgrenzung der 1. Änderung

Zur Verfügung stehen gemeindeeigene Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 (Ursprungsplan) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind (vgl. auch Auszug aus dem Ursprungsplan, Abb. 1, und nachfolgende Flurkarte, Abb. 2).

Zur Umsetzung der vollständigen Kompensation, die sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt, werden die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen als Ausgleichsflächen herangezogen.

Diese Flächen unterliegen derzeit einer Grünlandnutzung, die durch den tief eingeschnittenen Graben in eine Nord und eine Südfläche geteilt sind. Im Westen begrenzt die (höherge-

legene) Bergener Straße das Gebiet, im Osten rahmt der gehölzreiche Damm der Kleinbahn das Gebiet ab.

Wie schon im Ursprungsplan vorgesehen, sind für die Teilflächen bereits folgende Maßnahmen vorgesehen, die im Rahmen der Umsetzung nun modifiziert bzw. ergänzt werden.

- Sukzession und extensive Grünlandnutzung des südwestexponierten Bereiches im Norden (Flur 2, Flurstück 430, 431/4 mit einer Gesamtgröße von 5.470 m²). Auf dieser Fläche sind Pflegevereinbarungen umzusetzen, um eine standortgerechte, dem sandigen, mageren Oberboden entsprechende Grünlandentwicklung zu fördern. So ist bei einer Weidenutzung nur eine Großvieheinheit pro ha zulässig, bei einer Mahd sind ein- bis zwei Schnitte nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Eine Düngung und/oder ein höherer Viehbesatz sowie Neu- und Nachsaaten sind zu unterlassen, um eine magere Vegetationsentwicklung zuzulassen.

In Ergänzung der Standortvielfalt ist parallel der Straße eine Obstbaumreihe aus standortgerechten, heimischen Sorten zu pflanzen und zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von etwa 10 m und als Hochstämme (10-12 cm) anzulegen.

Anrechenbarer Kompensationswert: 1 Wertstufe (5.470 Werteinheiten)

- Der Bereich südlich des Grabens (Flur 2, Flurstück 428, 422/1, 426, Größe gesamt rd. 2.900 m²) ist als Sukzessionsbereich mit Entwicklung zum naturnahen Gehölzbestand zu entwickeln. Dazu sind Initialpflanzungen von heimischen Laubgehölzen umzusetzen. Geeignete Arten sind Stieleiche, Schwarzerle, Grauerle und Weidenarten sowie schwarzer Holunder, Eberesche, schw. Mehlbeere, Hasel und Gemeiner Hartriegel, diese sind als Heister (150 bis 175 cm) oder als Sträucher (ab 80 /100 cm) in Gruppen zu pflanzen. Nach erfolgter Entwicklungspflege (3 Jahre) ist eine natürliche Sukzession zur Entwicklung eines Feldgehölzes zuzulassen.

Anrechenbarer Kompensationswert: 1 Wertstufe (2.900 Werteinheiten)

- Die Wegeparzelle (Flurstück 435/10) ist als offener, unversiegelter Saum zu belassen. Eine Zuordnung als Kompensationsfläche erfolgt nicht.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist ein Kompensationswert von 8.370 Werteinheiten zu erzielen, so dass der ermittelte und noch ausstehende Bedarf von 7.969 Werteinheiten durch o.g. Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

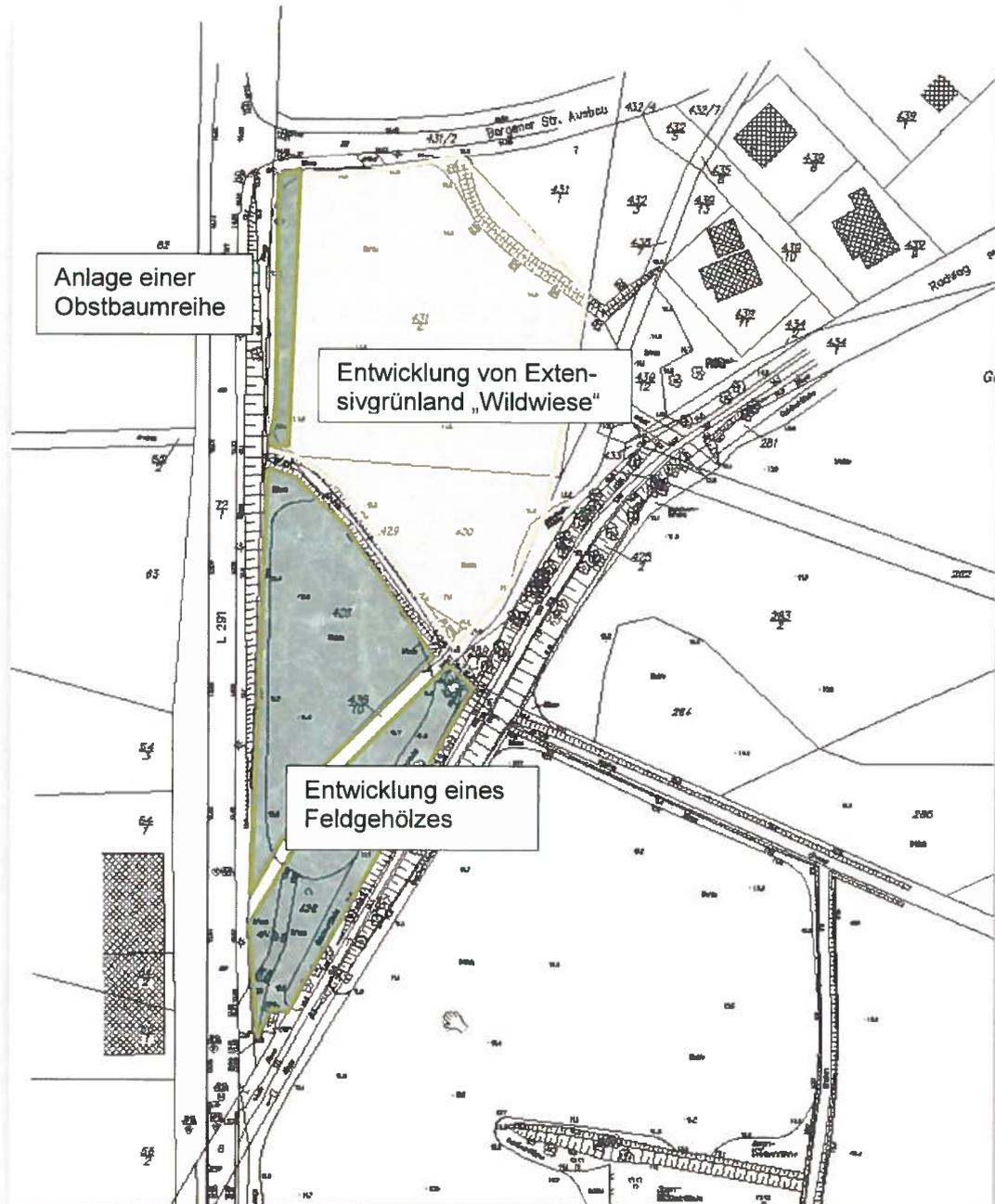


Abb.2: Übersicht der Maßnahmen auf den nördlich des Plangebietes zum Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung gelegenen Flächen

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes. Nach Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich zu erzielen.

6.1.3 Artenschutz

Die für die Planung relevanten Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten nach § 44 (5) BNatSchG bestimmte pauschale Freistellungen von den Verboten, u. a. hinsichtlich des zu berücksichtigenden Artenspektrums.

Grundsätzlich untersagen die artenschutzrechtlichen Verbote konkrete Handlungen. Sie können demnach nicht von der Bauleitplanung, sondern erst von deren Umsetzung berührt werden. Allerdings ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bereits vorausschauend zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern könnten. In diesem Fall wäre der Bauleitplan nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig. Diese Prüfung wird nachfolgend vorgenommen.

Vorkommen im Plangebiet

Eine faunistische Potenzialabschätzung wurde im Juli 2015 für das Plangebiet der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführt. Die Ausführungen zum faunistischen Potenzial beruhen auf dieser Studie, die im Folgenden kurz zusammengefasst wird.

Im Rahmen der Potenzialanalyse können Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Säugetieren (außer Fledermäusen), Amphibien, Reptilien, Käfer, Libellen, Weichtiere, Fische und Rundmäuler, Tag- und Nachtfalter aufgrund der Habitatstrukturen und Lebensraumanalyse ausgeschlossen werden.

Bei der Geländebegehung wurden die Gebäude und die Gehölze im Hinblick auf die Eignung von Quartieren für Fledermäuse sowie von Brutstätten und -höhlen von Brutvögeln untersucht.

Zwar wurden am Untersuchungstag keine Fledermausvorkommen oder Spuren festgestellt, jedoch ist nicht vollständig auszuschließen, dass temporär Quartiere genutzt werden.

In und an den Gebäuden konnten keine Nester oder Hinweise auf Brutvorkommen festgestellt werden, jedoch sind in Nebengebäuden teilweise Spalten und Hohlräume vorhanden, die ein Vorkommen von Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Haus- und Gartensperling, Hausrotschwanz etc. nicht vollständig ausschließen.



In dem Gehölzbeständen, vor allem dem älteren Silberweidenbestand, sind potenzielle Bruthöhlen entdeckt und ein Kleinspecht ist im Umfeld verhört worden. Ein Brutvorkommen in diesem Bestand wird angenommen.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote

1. Tötungsverbot

Im Plangebiet sind mit den Nebengebäuden und dem Gehölzbestand potenzielle Quartier- und Brutstätten anzunehmen. So ist zum Schutz nicht flügger Jungvögel oder von Nestern/Eiern bzw. Wochenstuben vor Umsetzung baulicher Maßnahmen oder Gehölzfällungen durch Kontrollkartierungen und Beachten von Bauzeiten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet oder geschädigt werden. Auch ist durch Erhalt des Weidengehölzes die Brutstätte des Kleinspechtes, einschließlich des Geleges, zu sichern.

Bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits verschiedene Nutzungen mit Störpotenzial vorhanden. Hier sind insbesondere die Wohnnutzungen in den umliegenden Bereichen zu nennen sowie auch die derzeitige Zugänglichkeit der Fläche.

Auch sind im Plangebiet keine Brutvorkommen von relevanten Arten festgestellt worden, so dass nicht von einer erheblichen Störung auszugehen ist, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Gehölzbrütern führen würde.

Auch sind keine Arten festgestellt worden, die eine Störempfindlichkeit gegenüber menschlicher Aktivitäten aufweisen. Somit ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Erhöhung von Störungen auszugehen, die als artenschutzrechtlich relevante Störung der Umsetzung der Planung entgegenstehen würde.

3. Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Bei Umsetzung der Planung werden einzelne Gehölzbestände in Anspruch genommen und überplant. Hiervon sind Brutplätze von Vögeln sowie Quartiere von Fledermäusen potenziell betroffen.

Das Weidengehölz im Osten des Plangebietes mit der Brutstätte des Kleinspechtes wird in den grabenparallelen Grünzug integriert und somit dauerhaft erhalten. Eine erhebliche Betroffenheit der Fortpflanzungsstätte wird nicht angenommen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet ausgeprägte Gehölze (vor allem bei Altbaumbeständen) und Gebäudeteilen mit Spalten und Öffnungen vor Fällung oder Abriss/Sanierung auf Fledermausvorkommen und dauerhafte Niststätten hin zu untersuchen (begleitende Kontrolluntersuchungen). Sind Vorkommen gegeben, so ist im Umfeld durch Anbringen von Nist- und Quartiershilfen sicherzustellen, dass die ökologische Funktion weiterhin aufrechterhalten wird.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor.

4. Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten

Da keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen, wird dieser Verbotstatbestand nicht berührt.

Fazit: Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes stehen unter Beachtung von Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen.

6.2 Immissionsschutz/Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Landesstraße 291 (Bergener Straße) vorbelastet. Entlang dieses Verkehrsweges sind überwiegend Mischgebiete festgesetzt, innerhalb derer die Wohnnutzungen mit 60/50 dB(A) tags/nachts über einen geringeren Schutzanspruch verfügen als die rückwärtig dazu angeordneten Allgemeinen Wohngebiete WA (Schutzanspruch: 55/45 dB(A) tags/nachts). Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Belastungszahlen durch KFZ und der Entfernung zu den Wohngebäuden wurde zunächst von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ausgegangen.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose gemäß dem Programm Lärm im Städtebau (LIS) konnte zudem ermittelt werden, dass für den Bereich des nächsten geplanten Allgemeinen Wohngebietes zwar Überschreiten der Grenz- bzw. Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) tags/nachts in Form von Werten von 56,8 / 48,1 dB(A) vorliegen.

Grundlage der Berechnungen stellt die Verkehrsprognose des Straßenbauamtes Stralsund für das Jahr 2025 dar, in der diese im Rahmen des Neubaus der L 291 die Verkehrsbelastung für das Jahr 2025 auf der Basis einer Verkehrszählung vom 28.04.2011 hochgerechnet hat. Demzufolge ist für 2025 von einem DTV-Wert von 2.400 KFZ bei einem 6,5%igem Schwerverkehrsanteil auszugehen.

Die ermittelten Werte von 56,8 / 48,1 dB(A) tags/nachts entsprechen der Einordnung in den Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A)), dessen Anforderungen bereits über die Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten sind. Da zudem der Freiraum der Grundstücke geschützt vom Hauptgebäude i. d. R. in westlicher Richtung angeordnet wird, ist auch von einem adäquaten Freiraumschutz auszugehen.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) wurde der Nachweis eingefordert, dass die Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers über den Vorflutergraben 13/10 nicht zu einer Verschlechterung des Gewässers führt. Zur Sedi-mentrückhaltung ist nunmehr der letzte Schacht vor Einleitung in den Graben mit einem Sandfang auszustatten. Damit erfolgt die erforderliche Vorreinigung.

6.3 Belange der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach Aktenlage nicht bekannt.



6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die ausreichende gebietliche Ver- und Entsorgung vornehmlich der unbebauten Gebietsteile wird im Zuge der Baugebietsrealisierung sichergestellt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unterzubringen.

Die Pflicht der **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung** liegt beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Die Schmutzwasserentsorgung kann nach Aussage des ZWAR unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Zur Orientierung ist dabei auf das nordwestlich der ausgewiesenen Baufelder liegende Pumpwerk an der Bergener Straße.

Zur Sicherstellung der ausreichenden **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil U),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e-dis.

Im Plangebiet wird die **Abfallentsorgung** gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern - Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger „Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern. Zu Paragraph 16 Nr. 1 legt die UW weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

6.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Entsorgungspflichtig für Niederschlagswasser ist der ZWAR. Im Rahmen der Erschließungsplanung des Gebietes durch die Fa. Merkel Ingenieur Consult wurde eine Regenwasserkanalisation vorgesehen, die, beginnend im Nahbereich der Bergener Straße durch die festgesetzte Erschließungsstraße, in den Norden des Plangebietes führt. Von dort wird die Kanalisation durch den Fuß- und Radweg fortgeführt, bevor sie südlich des bestehenden Fuß- und Radweges in Richtung des nördlich verlaufenden Grabens, dem Vorfluter, weitergeführt wird.

Die Kanalisation nimmt sowohl das anfallende Regenwasser aus der Straße als auch das der privaten Grundstücksflächen auf.

6.6 Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Vorpommern - Rügen zu benachrichtigen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Wichtige Gestaltungsmaßnahmen (Ortsbildpflege) sollen wegen der besseren Durchsetzbarkeit im öffentlichen Raum vorgenommen werden. Außer diesen Maßnahmen sind zur weiteren Unterstützung zur Realisierung des angestrebten Siedlungsbildes neben Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzungen weitere Festsetzungen in Form von örtlichen Gestaltungsvorschriften erforderlich.

7.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung entspricht für den westlichen Bereich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.

Die Entwicklungsflächen für Wohnbebauung werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß 1 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1). Entsprechende Betriebe passen sich in die vorhandenen Strukturen aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung und des Immissionsverhaltens nicht ein. Sie können hingegen an anderen Standorten im Stadtgebiet errichtet werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Nachfrage und dem oben beschriebenen angestrebten Wohnungsgemeindegewand wird in den WA-Gebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf für Anlagen nach Satz 1 die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten um 0,1 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2), so dass eine insgesamt 40-%-ige Versiegelung möglich ist.

Die Gebäudehöhe darf 9,00 m über nächstgelegenen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins (I) und entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 5 die Traufhöhe auf zwischen 2,75 und 3,50 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt begrenzt.



Die Sockelhöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten 40 cm über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Festsetzungen sollen jeweils sicherstellen, dass im Plangebiet kleinteilige und nicht unmaßstäbliche Gebäudekomplexe entstehen. Die geplante Bebauung kann sich insofern mit der überwiegend vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft städtebaulich gut vertragen.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Damit sind Gebäude nur mit Grenzabstand zulässig, die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.

Entsprechend der bestehenden Strukturen sowie der Nachfrage und dem oben beschriebenen angestrebten Wohnungsgemeinde werden für das Allgemeine Wohngebiet nur Einzelhäuser festgesetzt. Damit soll die Kleinteiligkeit der baulichen Anlagen gesichert werden. Zudem wird damit erreicht, dass nicht übermäßig viel Verkehr aus dem Baugebiet generiert wird.

Die Baugrenzen werden größtenteils straßenbegleitend festgesetzt, zu den Verkehrsflächen beträgt der Abstand i.d.R. 3,0 m. Zu rückwärtigen Grünflächen beträgt der Abstand i. d. R. 5,0 m. Zielsetzung dieser Festsetzung ist es, dass zum einen die Wahrnehmung des öffentlichen Verkehrsraumes durch bauliche Anlagen nicht übermäßig beeinträchtigt wird und zum anderen diese nicht zu dicht an die Grünflächen heranrücken.

7.4 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die für die Erschließung vorgesehenen Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.5 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Je Grundstück ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Bei Grundstückszufahrten für mehr als ein Grundstück darf die Gesamtbreite maximal 4,0 m betragen (siehe textl. Festsetzung Nr. 7). Damit soll sichergestellt werden, dass keine übergroßen Zufahrtsbereiche entstehen.

7.6 Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Inneren des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Feuchtwiese" bzw. "Parkanlage" ausgewiesen. Hierdurch sollen die inneren Freiflächen gesichert werden. Die Flächen sind bestandsorientiert naturnah zu erhalten bzw. herzustellen.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" sichern zudem gärtnerische Bereiche auf den Privatgrundstücken ohne bauliche Anlagen, sie dienen als Abstandsbereiche zu angrenzenden Nutzungen und sind zudem im Bereich zwischen dem Mischgebiet

und dem Allgemeinen Wohngebiet mit einem Pflanzgebot versehen, um diese Trennung auch räumlich zu verstärken.

7.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Es wird textlich festgesetzt, dass die entsprechenden Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Bei Abgang ist art- und lagegerechter Ausgleich zu schaffen. (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 8 und 9).

8. ÖRTLICHE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes der Stadt Garz/Rügen sollten auch die bebauten Bereiche am Rande des historischen Ortszentrums einige wichtige und grundsätzliche Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen der Stadt Garz/Rügen lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Dabei sollen sowohl bei der Wahl der Gestaltungselemente als auch bei den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften nicht zu strenge und zu restriktive Grundsätze festgesetzt werden.

Gerade deshalb sollten auch die neueren Siedlungsbereiche, die nicht den rechtlichen Bedingungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege unterliegen, gemäß § 1 (5) Nr. 4 BauGB und unter der Prämisse einer angemessenen Stadtbildpflege Gestaltungsvorschriften vorgesehen werden, damit eine gewisse regionale Identität und bauliche Ausdrucksform der Baugebiete gewahrt bleiben.

Gleichzeitig soll ebenfalls damit erreicht werden, dass gerade in dem ländlich strukturierten Bereich von Garz/Rügen die so häufig praktizierte "Gestaltvielfalt" in den Siedlungsgebieten auf ein angemessenes Maß reduziert wird.

Als von besonderer Bedeutung wird für die Stadt Garz/Rügen die Gestaltung der Dachlandschaft (Form, Neigung, Material und Farbe) betrachtet. Diese sollen sich in den baulichen Bestand des von Einfamilienhausbebauung geprägten kleinstädtischen Bereiches einpassen.

Zur Umsetzung dieser geplanten Gestaltanforderungen an das Baugebiet werden deshalb die folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung getroffen.



Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 1. Dachneigung**
- ▶ Die Dachneigung wird auf 20 bis 50 Grad festgesetzt.
 - ▶ Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 15 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers können ausnahmsweise auch mit Flachdach errichtet werden.
- 2. Dachdeckung**
- ▶ Es sind lediglich rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen zugelassen. Das Farbspektrum wird durch folgende RAL-Zeichen konkretisiert: rot, rotbraun, anthrazit (RAL-Nrn. 2001, 2010, 8004).
 - ▶ Nicht zugelassen sind glasierte und sonstige reflektierende Dachpfannen.
 - ▶ Von der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Dachdeckung sind Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden (zum Beispiel Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).
 - ▶ Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

9. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamt	29.131 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.319 m ²	52,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.097 m ²	10,6 %
Private Grünfläche	1.465 m ²	5,0 %
Öffentliche Grünflächen	7.846 m ²	27,0 %
Wasserflächen	1.404 m ²	4,8 %

10. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	06.09.2016
Änderung des Aufstellungsbeschluss	20.02.2018
Beschluss über die öffentliche Auslegung:	12.06.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB	17.09.2018 bis 19.10.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:	10.09.2018

Garz/Rügen, den **25.03.2019**

(Bürgermeisterin)


Gritta Gohla



ANHANG