

Stadt Bergen auf Rügen:



**Bebauungsplan Nr. 10
„Rotensee-West“, 2. Änderung**

**Begründung der Satzung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Auftraggeber: **Stadt Bergen auf Rügen**
Markt 11
18528

Die Bürgermeisterin

vertreten durch die:

GSOM mbH
Markt 18
(Sanierungsträger)

Auftragnehmer: **AC Schmidt und Ehlers**
Planergruppe Rostock GmbH
Am Strande 3
18055 Rostock

Bearbeitung: David Koser, Dipl.-Ing.

Rostock, den 12.12.2003

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Begründung der Planaufstellung.....	1
1.1 Lage des Plangebietes.....	1
1.2 Der Geltungsbereich	1
2. Planungsrechtliche Situation	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
2.2 Bisheriges Baurecht.....	2
2.3 Sonstige an das Vorhaben angrenzende oder tangierende Planungen	3
2.4 Anforderungen an die Planung hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP..	3
3. Die Bestandssituation.....	3
3.1 Topographie	3
3.2 Bodenbeschaffenheit	3
3.3 Vorhandene Nutzung	3
3.4 Altlasten und Immissionen	3
4. Begründung der Planinhalte	4
4.1 Städtebauliches Konzept.....	4
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Überbauung der Grundstücke und Stellung baulicher Anlagen	5
4.4 Erschließung und Verkehr.....	5
4.5 Ver- und Entsorgung	5
4.6 Grünflächen.....	5
4.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	5
5. Planungsfolgen	6
5.1 Folgen für das Plangebiet	6
5.2 Folgen für die allgemeine städtebauliche Entwicklung	6
5.3 Planerische Kenndaten	6

Anhang

Bebauungsplan Nr. 10 alt/ Ausschnitt Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 10 alt/ textliche Festsetzungen

1. Aufgabenstellung und Begründung der Planaufstellung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2002 hat die Stadt Bergen auf Rügen Leitziele für ihre zukünftige städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung definiert. Hierbei wurde die Großsiedlung Rotensee mit ca. 2.500 WE als ein Schwerpunktgebiet für den zukünftigen Stadtumbau ausgewählt.

Neben der Erarbeitung eines Um- und Rückbaukonzeptes für den vorhandenen Wohnungsbestand gehört dazu auch eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Rotensee-West“ aus dem Jahr 1993. Dieser beruht auf den aus heutiger Sicht überholten Annahmen eines erheblichen zusätzlichen Wohnungsbedarfs.

Von den innerhalb des Geltungsbereiches geplanten ca. 570 WE wurde bisher weniger als ein Drittel (ca. 150 WE) realisiert. Eine größere Teilfläche ist aus planungsrechtlicher Sicht inzwischen als Wald einzustufen und steht nicht mehr uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Das Baurecht für eine weitere Teilfläche wurde im Jahr 1999 in einem 1. Änderungsverfahren an die Erfordernisse eines dort zwischenzeitlich realisierten Alten- und Pflegeheims angepasst.

Mit dem am 04.09.2002 von der Stadt getroffenen Aufstellungsbeschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, für einen ersten Abschnitt der verbliebenen möglichen Bauflächen neues Baurecht zu schaffen. Durch flexible, an die veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt angepaßte, Festsetzungen soll die rechtliche Grundlage für eine zügige Bebauung geschaffen werden. Damit wird zugleich ein Beitrag für die Qualifizierung des Wohnungsangebotes im Stadtteil geleistet. Durch die bauliche Fassung der unmittelbar an die Großsiedlung angrenzenden Brachflächen erfolgt zudem eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand Bergens nördlich der Bundesstraße B 196. Es handelt sich um einen Teilabschnitt des die Großsiedlung Rotensee an ihrem westlichen Rand bandförmig begleitenden Bebauungsplanes Nr. 10 „Rotensee-West“ von 1993. Der Bereich grenzt im Westen unmittelbar an einen geplanten Landschaftspark.

1.2 Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung liegt zwischen den Blöcken der Großsiedlung und den beiden bisher realisierten Bauabschnitten der bisherigen städtebaulichen Konzeption von 1993.

Im einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- den öffentlichen Straßenraum der Ruschwitzstraße und eine im Bereich der Einmündung Hosangweg geplanten öffentlichen Stellplatzanlage im Osten,
- durch das Gelände des Alten- und Pflegeheimes des Deutschen Roten Kreuzes (Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10) im Norden,
- durch die für eine landschaftliche Gestaltung vorgesehene Freifläche im Westen
- sowie durch eine zur Anlage einer öffentlichen Grünverbindung vorgesehene Fläche im Süden.

Der Geltungsbereich besteht aus einem Flurstück mit der Nr. 318/96 der Flur 3 der Gemarkung Bergen auf Rügen.

Der Gesamtumfang der überplanten Fläche beträgt 1.8655 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergen vom 01.04.1999 ist der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Eine entsprechende Einstufung gilt auch für die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen.

Der unmittelbar westlich anschließende, zur Anlage eines Landschaftsparks vorgesehene, Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 5 Abs. 5 BauGB dargestellt.

Die den Geltungsbereich auf seiner Ostseite tangierende Ruschwitzstraße wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB eingestuft.

2.2 Bisheriges Baurecht

Das bisherige Baurecht nach § 30 BauGB beruht auf einem städtebaulichen Entwurf der Architekten Scharlach + Partner (Isernhagen) aus dem Jahr 1991. Dessen Grundidee ist die Erweiterung der vorhandenen Großsiedlung durch kammförmig angeordneter Baukörper. Infolge einer von innen nach außen abnehmenden Geschossigkeit sowie differenzierter Bau- und Dachformen wird eine Abmilderung des harten, wandartigen Charakters der bisherigen Stadtkante angestrebt.

Für die Fläche des vorliegenden 2. Änderungsverfahrens sieht der Entwurf eine Bebauung mit insgesamt fünf regelmäßig angeordneten Baugruppen vor: Während sich die drei- und viergeschossige Bebauung der östlichen Seite am Süd-Nord-Verlauf der Ruschwitzstraße orientiert, ragen die zwei- und dreigeschossigen Gebäude der Westseite fingerartig in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die Erschließung erfolgt über die Ruschwitzstraße, von der aus Stichstraßen zur Bebauung in zweiter Reihe führen. Für den ruhenden Verkehr sind sowohl an der Ruschwitzstraße wie auch im rückwärtigen, inneren Bereich Parkgassen mit beidseitigen Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Die Festsetzungen des am 28.04.1993 von der Stadtverordnetenversammlung Bergen beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Rotensee-West“ orientieren sich an dem Ziel einer möglichst verbindlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Im einzelnen festgesetzt sind:

- Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl von 0.8 und einer Grundflächenzahl von 0.4 sowie einer zwingenden Zahl von II, III und IV Vollgeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1986 und § 16 BauNVO 1990),
- eine geschlossene Bebauung innerhalb festgelegter Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 1986, § 22 und § 23 BauNVO 1990)
- Satteldächer und Pyramidendächer mit einer Neigung von 36° bis 55° im westlichen Teil sowie Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 22° im östlichen Teil an der Ruschwitzstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 1986),
- die Lage von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB 1986). Hinzu kommen Regelungen für Bepflanzungen und die Begrenzung von Oberflächenversiegelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 1986).

2.3 Sonstige an das Vorhaben angrenzende oder tangierende Planungen

Der Umgriff des Geltungsbereichs des 2. Änderungsverfahrens ist Gegenstand einer Planung zur Wohnumfeldverbesserung aus dem Jahr 1994 (Büro Schreckenbergs + Partner, Stralsund). Hierzu gehört sowohl der Straßenraum der Ruschwitzstraße, die südlich vorbeiführende Grünverbindung wie auch der westlich angrenzende Bereich des geplanten Landschaftsparks.

Darüber erarbeitet die Stadt Bergen bis Ende 2003 eine die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes vertiefende städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenplanung für den gesamten Stadtteil.

Weitere an das Vorhaben angrenzende oder tangierende Planungen bestehen nicht.

2.4 Anforderungen an die Planung hinsichtlich der Prüfung der Umweltverträglichkeit gem. UVP

Aufgrund der Art und der geringen räumlichen Ausdehnung des geplanten Vorhabens besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 UVPG.

3. Die Bestandssituation

3.1 Topographie

Das Plangebiet liegt am Rande eines Höhenrückens über einer angrenzenden Niederung. Nach Westen besteht ein Gefälle von ca. 2 % (Aussage Bebauungsplan Nr. 10 von 1993).

3.2 Bodenbeschaffenheit

Nach einer dem Bebauungsplan Nr. 10 von 1993 zugrundeliegenden Bodenuntersuchung weist der Baugrund unter einer sandigen Humusschicht bindige Sande in lockerer Lagerung auf. Das Grundwasser steht ständig etwa bis 31.00 m ü NN. an.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gelände liegt seit mehreren Jahren brach und weist keinerlei Bebauung auf. Es sind keine Großbäume oder -sträucher vorhanden.

3.4 Altlasten und Immissionen

Der aktuelle Flächennutzungsplan enthält betreffend des Plangebiets keine Kennzeichnungen zu mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen. Aufgrund der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein entsprechender Verdacht.

Zur Verminderung der Schallimmissionen durch den Schienenverkehr auf der tiefer gelegenen, ca. 300 - 400 m entfernten Strecke Bergen - Putbus sowie der stärker frequentierten Strecke Stralsund - Bergen - Sassnitz wurde zu Beginn der 1990er Jahre ein Schutzwald gepflanzt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen Zielstellungen greifen das bisherige Konzept aus dem Jahr 1993 auf und passen dieses an die veränderten Erfordernisse an. Aufgrund der bereits realisierten Bebauung in den beiden angrenzenden Baufeldern ist eine grundlegendes Abweichen vom Prinzip der regelmäßigen, kammförmigen Gebäudegruppen in diesem Bauabschnitt nicht sinnvoll. Änderungen betreffen:

- Das Maß der baulichen Nutzung

Der Umfang der überbaubaren Grundstücksteile sowie realisierbaren Wohn- und Nutzflächen wird verringert. Zugleich erfolgt eine Reduzierung der Geschossigkeit. An die Stelle der verbindlich vorgeschriebenen Zwei-, Drei- und Viergeschossigkeit tritt die Festsetzung von zwingenden zwei bzw. alternativen zwei bis drei Geschossen, wodurch auch eine höhere Flexibilität der Planung erreicht wird.

- Die Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise besteht die flexible Möglichkeit zur Realisierung sowohl offener wie auch geschlossener Bauformen. Die gleichzeitig vorgenommene Veränderung der Baufelder ermöglicht eine Vergrößerung der Abstandsflächen und eine verbesserte Belichtung der Baukörper, ohne dass die Grundkonzeption des bisherigen Konzeptes berührt wird. Ein einheitliches Gesamtbild des Stadtquartiers bleibt gewahrt.

- Die Form der baulichen Anlagen

Die Vorgaben bezüglich der Dachformen orientieren sich mit unterschiedlichen Neigungswinkeln an der ursprünglichen, in den angrenzenden Baufeldern bereits umgesetzten, Planung. Aufgrund der nunmehr einheitlichen Geschossigkeit in den Baufeldern wird jedoch auf eine Unterscheidung in einen östlichen und westlichen Gebietsteil aufgegeben. Zugunsten einer größeren Flexibilität des Bebauungsplanes wird zudem auf eine verbindliche Festsetzung von Dachtypen verzichtet.

- Freiflächen und Außenanlagen

Während die Randbereiche des Plangebietes zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen als privates Grün mit der Zweckbestimmung: Mieter- / Eigentümergärten ausgewiesen werden, wird auf Vorgaben und Empfehlungen zur Ausführung der inneren Erschließung (Stellplätze, Fahrwege, Feuerwehrezufahrt, Müllentsorgung) ganz verzichtet. Hierdurch wird einerseits der angrenzende Landschaftspark in das Gebiet hineingezogen; andererseits können die Erschließungsanlagen entsprechend den Anforderungen des tatsächlich realisierten Wohnungsangebotes hergestellt werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan wird für den größten Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO Abs. 3 für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Ausnahmen werden hier ausdrücklich ausgeschlossen (Punkt 1 der textlichen Festsetzungen).

Als Obergrenze der möglichen baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0.4 und eine Geschossflächenzahl von 0.8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf verbindliche 2 bzw. 2 bis 3 festgelegt.

4.3 Überbauung der Grundstücke und Stellung baulicher Anlagen

Auf eine Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO als offen oder geschlossen wird verzichtet. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO erfolgt durch Baugrenzen.

Auf Grundlage des § 86 der Landsbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden zudem Festsetzungen über die Form der Dächer getroffen (Punkt 2 der textlichen Festsetzungen). Für zweigeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von maximal 40°, für dreigeschossige Gebäude eine Dachneigung von maximal 22° festgesetzt.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die öffentlich-rechtliche Erschließung der Fläche erfolgt über die Ruschwitzstraße. Diese ist als Haupteerschließungsstraße des Stadtteils eingestuft und von ihrem Ausbaustand zur Aufnahme des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs in der Lage.

Die aufgrund bauordnungsrechtlicher und technischer Bestimmungen erforderlichen inneren Erschließungsanlagen sind entsprechend den Erfordernissen des tatsächlich realisierten Wohnungsangebotes (Art, Anzahl) herzustellen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der technischen Versorgung kann das Plangebiet als voll erschlossen bezeichnet werden. Im Bereich der Ruschwitzstraße befinden sich Anschlüsse der Trinkwasserversorgung, der Schmutzwasserableitung, der Elektrizitätsversorgung sowie des Telefon-Festnetzes. Zugleich besteht im Plangebiet die Möglichkeit einer Versorgung mit Erdgas sowie Fernwärme.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über einen Regenwasserkanal mit anschließendem Rückhaltebecken östlich der Bahnlinie Bergen-Putbus. Die Herstellung dieses Systems erfolgte auf Grundlage eines Bodengutachtens und ist von seiner Dimension auf eine höhere Überbauung des Plangebietes ausgelegt.

Zur Förderung der natürlichen Versickerung sind gemäß Punkt 3 der textlichen Festsetzungen Stellplätze mit versickerungsfähigen Werkstoffen zu befestigen.

4.6 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 15 BauGB wird der westliche und südliche Randbereich des Plangebietes als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mieter- und Eigentümergärten festgesetzt. Mit den Regelungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur wird zugleich die Begrünung des Plangebietes sichergestellt (siehe Abschnitt 4.7).

4.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Der Ausgleich für die zu erwartenden baulichen Eingriffe erfolgt nach § 9 Abs. 25 BauGB durch die Pflanzung von Großbäumen bzw. Sträuchern (Punkt 4 der textlichen Festsetzungen). Zum Teil sind diese gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in vertraglicher Abstimmung mit der Stadt Bergen an hierfür geeigneten Standorten außerhalb des Plangebietes vorzunehmen. Hierbei besitzt die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche des geplanten Landschaftsparks Vorrang.

Die Vornahme einer gesonderten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da die zu erwartenden Eingriffe bereits vor Beginn des vorliegenden Änderungsverfahrens zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Insgesamt ergibt sich gegenüber der Planfassung von 1993 eine deutliche Reduzierung der zulässigen baulichen Nutzung. Die vorliegende Änderung ist zudem Bestandteil einer umfassenden Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10, die auf die weitgehende Reduzierung von Baurechten zugunsten eines höheren Anteils von Grün- und Freiflächen im Umfeld des Quartiers zielt.

5. Planungsfolgen

5.1 Folgen für das Plangebiet

Insgesamt bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine Verminderung der mit Gebäuden überbaubaren Grundfläche (ohne sonstige bauliche Anlagen wie Stellplätze und Nebenanlagen) um ca. 15 % (4 963 qm anstelle 5 837 qm 1993).

Die realisierbare Geschossfläche (ohne Dachgeschosse) reduziert sich um ca. 36 % gegenüber (11 689 qm anstelle von 18 192 qm 1993). Ein dem vorliegenden Änderungsverfahren zugrunde liegendes Investorenkonzept vom September 2001 geht von einer Realisierung von ca. 130 WE aus.

5.2 Folgen für die allgemeine städtebauliche Entwicklung

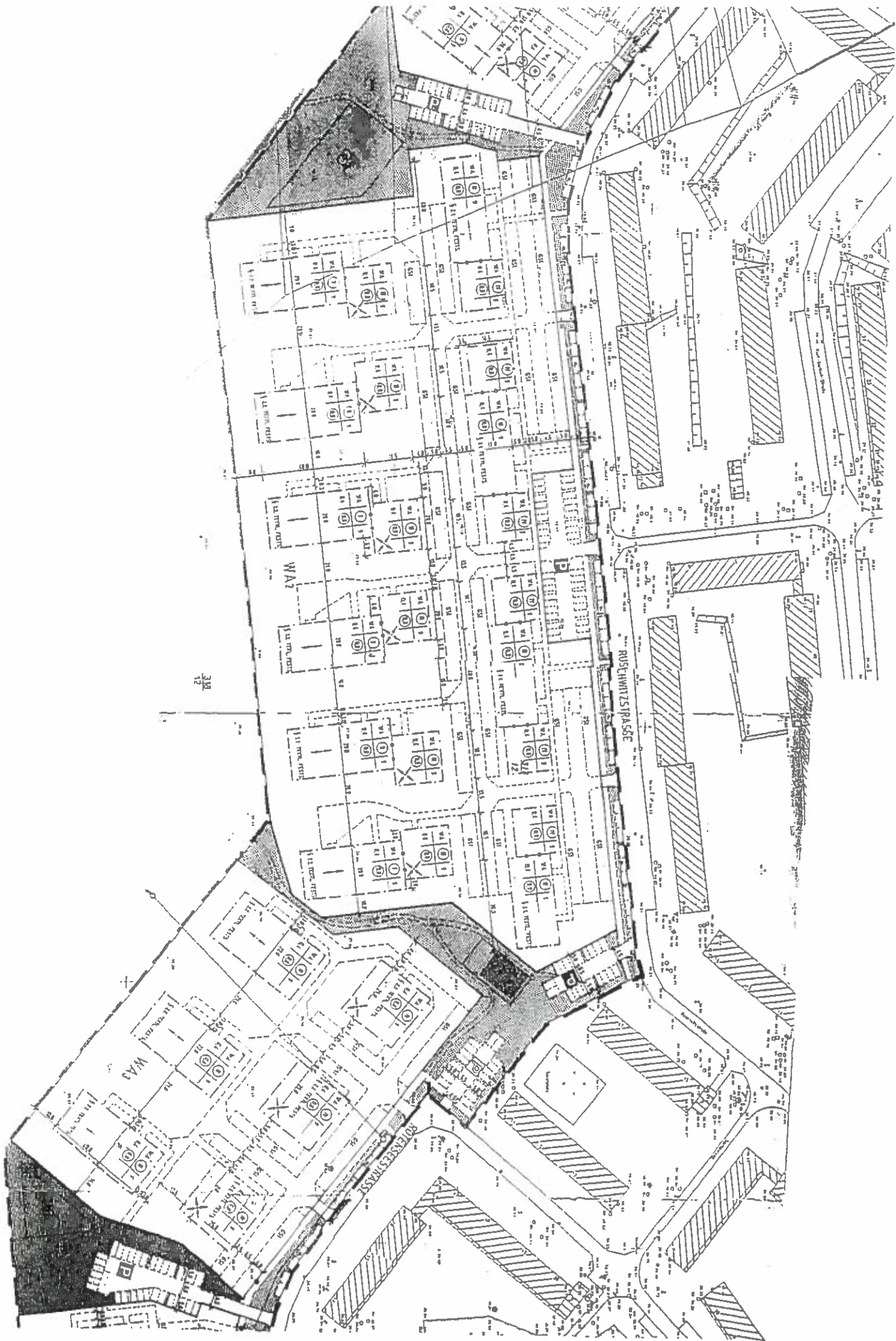
Mit einer Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird sich das Angebot an hochwertigem Wohnraum im Quartier erhöhen. Damit erfolgt einerseits eine Ausweitung des Wohnungsangebotes, wodurch sich der Druck auf die benachbarten Bestände des industriellen Wohnungsbaus weiter erhöhen wird. Durch das Angebot an höherwertigen Wohnraum werden jedoch andererseits zahlungskräftigere Gruppen im Stadtteil gehalten und dem Prozeß der sozialen Entmischung entgegengewirkt.

Zugleich wird das zu Beginn der 1990er Jahre verfolgte Projekt einer begleitenden Bebauung der Stadtkante in reduzierter Form zu Ende geführt. Durch die Bebauung der zwischen den beiden bisher realisierten Teilbereichen verbliebenen Raumes wird eine langjährige Brachfläche beseitigt und der Stadtrand baulich gefasst.

Durch den Weiterbau der vorhandenen Großsiedlung erfolgt darüber hinaus eine Optimierung der vorhandenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen. Alle wichtigen Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Vorhaben leistet damit einen Beitrag zur Verminderung der flächenhaften Zersiedlung.

5.3 Planerische Kenndaten

	Fassung 1993	2. Änderung
Geltungsbereich gesamt	-	18 655 qm
davon allgemeines Wohngebiet	18 655 qm	13 020 qm
davon private Grünfläche	-	5 635 qm
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	10 942 qm	8 207 qm
davon für bauliche Anlagen	5 837 qm	4 963 qm
realisierbare Geschossfläche (Vollgeschosse)	18 192 qm	11 689 qm



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungen

- 1.1 In den WA-Gebieten werden die gem. BAUNVO §4 (2), 2. zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer 200 m² Verkaufsnutzfläche befreit.
- 1.2 Die in den WA-Gebieten nach BAUNVO, §4 (3) möglichen Ausnahmen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 2 Dachformen und Dachneigungen

- 2.1 In dem östlichen Bereich des Gebietes WA2 -Ruschwitzstrasse- werden lediglich Flachdächer, ersatzweise geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 22° zugelassen.
- 2.2 In den Gebieten WA1, WA2, westlicher Bereich, WA3 bis WA5 werden Satteldächer mit 36° bis 55° Dachneigung vorgeschrieben.
- 2.3 Für die Dächer der Gebiete WA3 bis WA4 werden entlang der Rotenseestraße als Ausnahme auch zugelassen: Mansarddächer, wenn deren Firsthöhen 15 m über Strassen-Niveau der Rotenseestraße nicht überschreiten.

~~§ 3 Materialien der Fassaden und Dächer~~

- 3.1 Für die Fassaden der Gebäude wird Putz in heller Farbgebung vorgeschrieben. Als Ausnahme auch zugelassen: Klinker in Teilflächen kleiner 50% der Gesamt-Fassadenflächen. In kleineren Teilflächen: Andere Materialien wie Holzverkleidungen, vertikale Blechverwahrungen und dergleichen, mit Ausnahme von Kunststoffplatten und Plattenverkleidungen, welche Schein-mauerwerk vortäuschen, in Flächen-Anteilen kleiner 20% der Gesamtfassadenflächen.
- 3.2 Für die Dacheindeckungen werden Tonziegel oder Beton-Dachpfannen in gedeckten Rot-Brauntönen sowie Zinkblech- und Kupfereindeckungen zugelassen.

§ 4 Bepflanzungen

- 4.1 Die ebenerdigen Stellplätze "ST" sind mit wenigstens einem Großbaum -Stammumfang 25 cm- heimisches Laubgehölz, je 4 geplanter Stellplätze zu begrünen.
- 4.2 Auf den Baugrundstücken sowie im angrenzenden Waldpark (als Ausgleichsmaßnahme) sind je 60 m² geplanter Wohn- bzw. Nutzfläche mindestens ein Großbaum -Stammumfang 25 cm- als heimisches Laubgehölz anzupflanzen.
- 4.3 Ersatzweise ist für max. 30% der nach dieser Regelung zu pflanzenden Bäume die Anpflanzung von je vier Sträuchern mit mindestens 1,50 m Höhe zulässig.

Aufteilungsregelung:

Von den nach 4.2 anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind mindestens 50%, maximal jedoch 65%, auf den Baugrundstücken anzuordnen. Die restlichen 50 bis 35% sind in Absprache mit dem Landkreis Rügen im westlich angrenzenden Waldpark zu pflanzen.

Die nicht mit Gebäuden, Wege- oder Einstellflächen überdeckten Grundstücksflächen sind mit Rasen einzusäen bzw. mit Bodendeckern zu bepflanzen.

§ 5 Oberflächenversiegelung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt festgesetzt, daß Zufahrten und Stellplätze mit Werkstoffen (z.B. Rasensteine oder Öko-Verbundpflaster) zu befestigen sind, durch die eine Versickerung gewährleistet bzw. die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser geringstmöglich beeinträchtigt wird.