

STADT BERGEN AUF RÜGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 Sondergebiet 7

„Einkaufszentrum Süd – Putbuser Chaussee“ der Stadt Bergen auf Rügen

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

März 2010

Inhalt

Teil I	Begründung zum Bebauungsplan	
1	Grundlagen	4
1.1.	Anlass der Planung	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3.	Übergeordnete Planungen	4
1.4.	Rechtliche Grundlagen	5
1.5.	Derzeitige Situation im Plangebiet	5
2	Städtebauliche Planung	6
2.1.	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	6
2.2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.2.1	Baukörperhöhe und Geschossigkeit	7
2.2.2.2	Bauweise und überbaubare Flächen	7
2.2.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl	7
3	Erschließung	8
3.1.	Verkehrerschließung	8
3.1.1	Anbindung an das Straßennetz	8
3.1.2	Innerverkehrliches Konzept	8
3.1.3	Ruhender Verkehr	9
3.1.4	Fuß- und Radwegenetz	9
3.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	9
3.2	Ver- und Entsorgung	9
3.2.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	9
3.2.2	Elektroenergie	10
3.2.3	Gasversorgung	10
3.2.4	Niederschlagsableitung	10
3.2.5	Löschwasserversorgung	10
4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5	Flächenbilanz	11
Teil II	Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung	
	Anlagen	

Stadt Bergen auf Rügen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 Sondergebiet 7
„Einkaufszentrum Süd – Putbuser Chaussee“ der Stadt Bergen auf Rügen**

Teil I

Begründung zum Bebauungsplan

Planverfahren:

Stadt Bergen auf Rügen

Markt 5-6 18528 Bergen auf Rügen Tel. 03838 811-0 Fax 03838 811-222

info@stadt-bergen-auf-ruegen.de

Vorhabenträger:

Preußische Grund und Bau AG

Hauptstraße 9d 13055 Berlin Tel. 030 515 884-44 Fax 030 515 884-33

<http://www.pgb-ag.de>

Planung:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow
Tel. 038375 2093-0 Fax 038375 20805
Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de www.Achim-Dreischmeier.de

1 Grundlagen

1.1. Anlass der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, die derzeitige Brachfläche am Kreuzungspunkt B 196 / Putbuser Chaussee, gegenüber dem Wohngebiet Bergen Süd, einer Nutzung zuzuführen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit ca. 1560 m² Verkaufsfläche und ca. 100 Stellplätzen soll die wohnortnahe Grundversorgung in dem Wohngebiet Bergen Süd gewährleistet werden.

Die Einzelhandels-Verkaufsfläche liegt in Bergen heute bei 2,45 m² pro Einwohner und liegt damit über dem Durchschnitt vergleichbarer Mittelzentren.

Der bestehende Einzelhandel weist jedoch in den einzelnen Stadtgebieten eine unterschiedliche Struktur auf. Während die Innenstadt fast ausschließlich durch kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte geprägt ist, dominieren in den angrenzenden Wohngebieten Verbrauchermärkte (Norma, Plus, Netto, Rewe, Lidl, Aldi und Penny.) Räumlich von der übrigen Stadt abgetrennt liegt das Industriegebiet westlich der Bahnlinie, in dem sich großflächige Verbrauchermärkte (Famila, Real) und mehrere Fachmärkte (Baumarkt, Teppichmarkt) angesiedelt haben. Festzustellen ist daher eine einseitige räumliche Verteilung der Verbrauchermärkte, die bis auf wenige Ausnahmen alle an peripheren Standorten oder an der Ringstraße liegen. Großsiedlungen wie z.B. Bergen Süd sowie die Innenstadt mit den östlichen Wohngebieten sind in dieser Hinsicht stark unterversorgt.

Die Nahversorgungsstruktur in Bergen Süd ist unzureichend. Die wohnortnahe Versorgung kann durch das bestehende Nahversorgungsangebot nicht ausreichend gewährleistet werden. Zur Beseitigung dieses Versorgungsdefizites ist der Neubau des Lebensmittelfrischemarktes an der Putbuser Chaussee vorgesehen. Die Standortentscheidung fiel zugunsten des Plangebietes, da innerhalb des Wohngebietes Bergen Südost keine ausreichenden und geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet liegt nach dem derzeitigen Planungsstand im Außenbereich nach § 33 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen weist für die Flächen landwirtschaftliche Nutzung und einen Parkplatz aus.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1560 m² handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um „großflächigen“ Einzelhandel, der gem. § 11 Abs.3 BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist. Da die Nutzung von dem vorliegenden Gebietscharakter gem. § 33 BauGB abweicht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmittelfrischemarktes zu schaffen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 28, 29, 30/2, 31, 32/2, 33,34,35, 36 teilw., 38/2 teilw., 39, 40, 41, 44 und 45 in der Gemarkung Bergen, Flur 16. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 7.430 m².

1.3. Übergeordnete Planungen

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird die Stadt Bergen als Mittelzentrum eingestuft. Mit dieser Einstufung hat die Stadt die Funktion, die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Leistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Sie bildet nach dem Oberzentrum Stralsund den wichtigsten regionalen Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Rügen und soll so ausgebaut werden, dass auch im ländlichen Raum gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen werden können. Es werden dabei 10.000 Einwohner in der Gemeinde und 30.000 Einwohner im Mittelbereich

vorausgesetzt. Erwartet wird zudem eine Zahl von mindestens 4.000 Beschäftigten oder 2.000 Einpendlern. Die Einwohnerzahl der Stadt Bergen liegt derzeit bei ca. 15.000.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche sowie einen Parkplatz dar. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan geändert. Die Darstellung der Fläche erfolgt als sonstiges Sondergebiet 7 großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelfrischemarkt nach § 11 BauNVO.

1.4. Rechtliche Grundlagen

In der Stadtvertretersitzung wurde am 08.10.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 Sondergebiet 7 „Einkaufszentrum Süd – Putbuser Chaussee“ der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102)

1.5. Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Randlage zu dem bebauten Stadtgebiet am Kreuzungspunkt B 196 / Putbuser Chaussee. Bis zum Altstadtzentrum (Markt) sind es etwa 800 m. Westlich des Plangebietes liegt unmittelbar gegenüber der Putbuser Chaussee das Wohngebiet Bergen Süd mit ca. 3000 Einwohnern.

Das Plangebiet umfasst derzeit eine unversiegelte Brachfläche mit Laubgebüsch und einem Einzelbaum. Im nordöstlichen Teil gibt es eine Böschung, an der die Geländehöhe von ca. 34,5 m über HN auf ca. 29,5 m über HN absinkt. Zur Herstellung der Parkplatzanlagen ist eine Geländemodellierung notwendig.

Nördlich an das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an, die sich bis zum Altstadtbereich erstrecken. Während im Wohngebiet Bergen Süd die Großblockbauweise dominiert, ist hier die Bebauung kleinteiliger und besteht hauptsächlich aus Einzelhäusern. Unmittelbar am Kreuzungsbereich Putbuser Chaussee/B196 liegt ein Mischgebiet mit kleinen Gewerbebetrieben.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Putbuser Chaussee. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine Querungshilfe vorgesehen.

Nördlich, östlich und südöstlich liegen landwirtschaftliche bzw. Waldflächen.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungsziel und Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, die wohnortnahe Grundversorgung in dem angrenzenden Wohngebiet Bergen Süd und in der Altstadt langfristig zu sichern. Wie eingangs bereits beschrieben, ist dazu die Errichtung eines Lebensmittelfrischemarktes mit ca. 1.560 m² Verkaufsfläche vorgesehen. In den Vorkassenbereich sollen Einzelhandelsnutzungen wie ein Backshop, eine Postannahmestelle, eine Lottoannahmestelle und ein Blumenverkauf integriert werden.

Die Zufahrt zu dem Plangebiet sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Anlieferverkehr erfolgt über die Putbuser Chaussee.

Bei der Lage des Gebäudes innerhalb des Plangebietes ist der 20,00 m Baufreiheitsabstand zu der Bundesstraße B 196 einzuhalten. Kundenparkplätze sind entlang der Putbuser Chaussee und der B 196 angeordnet. Die Anlieferzone liegt an der südöstlichen Grundstücksgrenze.

Das Gebäude des Lebensmittelfrischemarktes soll in eingeschossiger Bauweise mit Walm- oder Satteldach errichtet werden.

In der nordwestlichen Plangebietsecke ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von maximal 10,00 m vorgesehen.

Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs von ca. 34,5 m über HN auf ca. 29,5 m über HN ist eine Geländeerhöhung in dem nordwestlichen Planbereich erforderlich, um hier die Parkplatzanlagen zu errichten. Dazu ist eine Aufschüttung entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen (siehe Lageplan Böschung). Die notwendigen Böschungflächen liegen zum Teil auf den angrenzenden Flurstücken 27, 28, 30/2 und 31/2. Diese Teilflächen werden durch den Vorhabenträger erworben.

Flächen, die nicht durch das Gebäude und die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenflächen versiegelt sind, werden gärtnerisch gestaltet.

2.2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelfrischemarkt festgesetzt. Integriert in den Vorkassenbereich werden untergeordnete Einzelhandelsnutzungen wie ein Backshop, eine Postannahmestelle, eine Lottoannahmestelle und ein Blumenverkauf.

Um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermeiden, wird die Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelfrischemarkt (Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Getränkemarkt) auf 1.560 m² begrenzt. Davon sind für den Backshop 70 m² und für die sonstigen genannten Einzelhandelseinrichtungen 80 m² zulässig.

Zur Verkaufsfläche zählt dabei „die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsfläche, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.“

Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt.“¹

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Baukörperhöhe und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die Baukörperhöhe des Lebensmittelfrischemarktes in eingeschossiger Bauweise festgesetzt mit einer maximal möglichen Firsthöhe von 10,00 m und einer maximal möglichen Traufhöhe von 5,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EFFB). Diese Höhen ergeben sich aus der vorgesehenen Konstruktion des Gebäudes mit einem Satteldach. Die OK EFFB wird mit 34,30 m über HN festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe für einen freistehenden Werbepylon in der nordwestlichen Plangebietsecke beträgt 44,30 m über HN. Das entspricht einer Höhe von 10,00 m. Detaillierte Regelungen zur äußeren Gestaltung werden in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

2.2.2.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Bei dem Gebäude des Lebensmittelfrischemarktes handelt es sich um ein Vorhaben in abweichender Bauweise, bei dem Gebäudelängen bis zu 57,00 m zulässig sind.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt und umfasst mit geringem Spielraum das konkrete Vorhaben. Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Bauteile (wie Vordächer, Dachvorsprünge, Treppen und Rampen) vor die Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

2.2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Versiegelungsgrad der baulichen Anlagen mit 0,5 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Anlieferzonen, Rampen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Baukörperhöhe begrenzt ist.

¹ Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 04. Juli 1995 (AmtsBl. M-V S. 607)
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren

3. Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird über die Putbuser Chaussee erschlossen. Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten² erstellt, in dem der Anbindeknoten L 301/Zufahrt Einkaufszentrum auf seine Leistungsfähigkeit geprüft wurde. Im Ergebnis wird gutachterlich ein Aufstellbereich für Linksabbieger der L 301 empfohlen. Dazu ist die Verbreiterung der Putbuser Chaussee in diesem Zufahrtsbereich erforderlich. Der Anbindeknoten liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine prinzipiell mögliche Lösung ist auf der Lageplan-Skizze dargestellt (Anlage).

In Höhe der Anbindung des Plangebietes an die L 301 sind eine Querungshilfe für Fußgänger und der Neubau einer Bushaltestelle vorgesehen. Auch diese Flächen liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Einbeziehung des geplanten Anbindeknotens L 301/Zufahrt Einkaufszentrum in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt durch die Festlegungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bergen und dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag ist nach § 12 BauGB notwendig für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

In dem Durchführungsvertrag werden die Planungen und sonstigen Regelungen sowie die Kostenübernahme für die Herstellung des Anbindeknotens aufgenommen. Außerdem wird darin festgelegt, dass der Ausbau des Anbindeknotens vor der Inbetriebnahme des Einkaufsmarktes abgeschlossen sein muss.

Die Unterlagen wurden dem Straßenbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Straßenbauamt liegt vor.

3.1.2 Innerverkehrliches Konzept

Auf dem Gelände des Lebensmittelfrischemarktes sind die Kundenparkplätze entlang der Putbuser Chaussee und der B 196 angeordnet. Die Anlieferzone liegt an der südöstlichen Gebäudeseite. Kunden- und Anlieferverkehr erfolgen über eine Zufahrt von der Putbuser Chaussee. Diese liegt in der größtmöglichen Entfernung zu dem Kreuzungsbereich Putbuser Chaussee/B 196. Die Dimensionierung der Zufahrt ergibt sich aus den angesetzten Schleppkurven für PkW- bzw. Anlieferverkehr (siehe Anlagen Schleppkurven Einfahrt, Ausfahrt). Es erfolgt kein Lieferverkehr über den Kundenparkplatz. Der Lieferverkehr erfolgt zeitlich vor dem Kundenverkehr.

Die fußläufige Verbindung in das benachbarte Wohngebiet soll über eine Querungshilfe über die Putbuser Chaussee verlaufen. Der mögliche Standort der Querungshilfe ist auf der Lageplan-Skizze (Anlage) dargestellt. Er liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Eine geordnete und sichere Fußgängerführung, ausgehend von dem Standort der Querungshilfe, soll innerhalb des Plangebietes mit Hilfe von Wegemarkierungen erfolgen, z.B. für die Querung der Parkplatz-/Anlieferzufahrt. Der konkrete Verlauf der Fußwege wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung festgelegt.

² Verkehrstechnische Untersuchung der Anbindung eines geplanten Lebensmittelfrischemarktes in Bergen Süd Merkel Ingenieur Consult Januar 2009

3.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes wird auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen ein Angebot von insgesamt ca. 100 Stellplätzen geschaffen. Damit werden die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen erfüllt, in der für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz pro 10 – 20 m² Verkaufsnutzfläche gefordert werden.

3.1.4 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum dem gegenüberliegenden Wohngebiet Bergen Süd und zur Altstadt. Zur Sicherung des Fuß- und Radweges wird in Höhe der geplanten Straßenanbindung des Plangebietes eine Querungshilfe eingerichtet. Der mögliche Standort der Querungshilfe und das Prinzip des Anbindeknotens sind auf der Lageplan-Skizze (Anlage) dargestellt. Der Anbindeknoten mit der Querungshilfe liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Netzes der städtische Buslinie (Rügener Personennahverkehrs GmbH). Da der Lebensmittelfrischemarkt auch für Fußgänger leicht erreichbar sein soll, ist in Höhe der Zufahrt zu dem Lebensmittelmarkt der Neubau einer Bushaltestelle mit Haltepunkten beidseitig der Putbuser Chaussee geplant. Mit dieser Anbindung an das öffentliche Nachverkehrsnetz wird gleichzeitig zur Verringerung des motorisierten Verkehrsaufkommens beigetragen. Der konkrete Standort der Haltestelle wird im Rahmen der Planung zu dem Anbindeknoten (siehe auch 3.1.1) festgelegt. Der Standort liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Nach Angaben des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) können die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung über die öffentlichen Versorgungsanlagen abgesichert werden. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert in Antragsverfahren geregelt.

Um die sichere Versorgung des Stadtgebietes Bergen weiterhin zu gewährleisten, ist eine das Plangebiet durchlaufende Trinkwasser-Transportleitung DN 350 zu verlegen. Die Maßnahme geht zu Lasten des Vorhabenträgers und ist auf Grundlage einer Fachplanung umzusetzen. Die technischen Abstimmungen erfolgen gesondert in den Projektgesprächen. Ein Schutzstreifen von 3,0 m beidseitig der Leitung ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Im südlichen Randbereich verläuft eine Abwasserleitung DN 750/1050. Die Leitung muss nach derzeitiger Kenntnis nicht verlegt werden. Ein Schutzstreifen von 5,0 m beidseitig der Leitung ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht nach den Regelungen der gültigen Schmutzwasserbeseitigungsbeitragsatzung.

Der Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWAR wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Darin werden auch die Regelungen zu den eventuell erforderlichen Leitungsverlegungen aufgenommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Bergen. Die entsprechenden Schutzanordnungen sind zu beachten.

3.2.2 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz möglich. Über das Plangebiet verläuft derzeit eine 20 kV-Leitung. Hier ist eine Baufreimachung erforderlich.

3.2.3 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz möglich. Vorhandene Leitungen verlaufen im Straßen- bzw. Gehwegbereich der Putbuser Chaussee.

3.2.4 Niederschlagsableitung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgt vollständig über die vorhandenen Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Der erforderliche Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband liegt vor.

3.2.5 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h für 2 Stunden. Zur Löschwasserversorgung kann nach Angaben des zuständigen Zweckverbandes das vorhandene Leitungsnetz genutzt werden. Falls in unmittelbarer Nähe kein Hydrant vorhanden ist, kann im Zusammenhang mit der erforderlichen Verlegung der TWL DN 350 ein neuer Hydrant gesetzt werden.

Der Nachweis der Feuerwehrezufahrten und der Löschwasserentnahmestellen wird im Rahmen der Bauantragsstellung durch ein Brandschutzkonzept erfolgen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend dem § 2a BauGB wurde für den Bebauungsplan ein Umweltbericht³ erstellt und unter Teil II in die Begründung eingefügt.

Darin sind für die erfassten Umweltauswirkungen Ersatzmaßnahmen benannt. So wirken das Anpflanzen von Sträuchern/mehrreihige Hecken, Einzelbäumen und die Anlage einer Streuobstwiese multifunktional auf alle Schutzgüter. Diese Ersatzmaßnahmen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die festgesetzten Grünflächen werden entsprechend Umweltbericht vollflächig mit Sträuchern bepflanzt. Die Anpflanzung der insgesamt 23 Bäume soll vorrangig entlang der Straßen an den Plangebietsgrenzen erfolgen.

5 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	7.430 qm
davon	
Sondergebiet 7 großflächiger Einzelhandel	2.310 qm
Verkehrsfläche und Lieferzonen	3.540 qm
Werbepylon	40 qm
Grünfläche	1.540 qm

³ Umweltbericht zum B-Plan Nr. 40 Bergen Büro Für Landschafts- und Freiraumarchitektur Thomas Niessen