

# **BEGRÜNDUNG**

Gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

Zum Bebauungsplan

**Bergen Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“**

vom

27. September 1999

## Einleitung

Das Bebauungsplangebiet ist am westlichen Stadtrand von Bergen gelegen und umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 140.000 m<sup>2</sup> (14 ha).

Der größte Teil der beplanten Fläche des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend im Bereich der ehemaligen „Nerztierfarm“ (Gewerbebetrieb), die bereits seit geraumer Zeit stillgelegt ist.

Auf dem Gelände sind bereits Gebäude, Garagen zum Teil leerstehend und nicht sanierte Betriebsgebäude. Die Käfige wurden bereits entfernt.

Die Neuplanung weist zwei Teilbereiche auf, einen östlichen und einen westlichen Teil, die durch die Bahnlinie in Nord- und Südrichtung von Bergen nach Putbus geteilt werden.

Im östlichen Teil wurde auf Grund der gewerblichen Bebauung Gewerbe- und Mischnutzung vorgesehen.

Im westlichen Bereich erschien der Standort für die Schaffung von benötigten Wohnbauflächen für Einzelhaus-, Doppel- und Reihenhausbauung sehr günstig.

Aus der Flächenbilanz auf Seite 9 ergeben sich die Anteile der öffentlichen Grünflächen mit Wegen, Straßenflächen, usw..

## Allgemeines

Die Stadt Bergen liegt nahezu im geographischen Mittelpunkt der Insel Rügen. Mit ca. 19.000 Einwohnern (Stand 1997) stellt Bergen den zentralen Verwaltungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt der Insel dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele sowie unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere um Bauflächen für Eigenheime zu entwickeln.

Aufgrund der günstigen Stadtrandlage sollen östlich der Bahnlinie mit dem Bebauungsplan planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und kleineren Handwerksbetrieben, nicht jedoch großflächiger Einzelhandelsbetriebe, geschaffen werden.

## Lage

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“ liegt südwestlich der Stralsunder Chaussee (B 196).

Es umfaßt die Flurstücke: 339; 342/1; 342/2; 346; 347; 348; 349; 350; 354; 355; 356; 357 und 358/2.

## Der Bebauungsplan Bergen Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“ wird begrenzt:

- |             |  |
|-------------|--|
| → nördlich: | durch die Stralsunder Chaussee             |
| → östlich:  | durch die Waldgrenze                       |
| → südlich   | Stadtgebiet Bergen über die gedachte Linie |
| → westlich  | durch die Stadtgrenze                      |

### Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Kreisstadt Bergen. Über die Stralsunder Chaussee ist eine direkte Anbindung an die B 196 und B 96 und damit an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzung, teilweise auch Wohnnutzung (Geschoßwohnungsbau) geprägt.

Das Plangebiet selbst ist im östlichen Teil weitgehendst und im westlichen Teil nur vereinzelt bebaut.

Der Rest des Plangebietes ist überwiegend ungenutzte Brachfläche.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 246a BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 BauZVO ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zulässig, wenn der Bebauungsplan für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nichts entgegen stehen wird.

Die Stadt hat einen bestätigten Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Bergen.

### Einfügung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im ersten Landesraumordnungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern (LROP) wird Bergen als Mittelzentrum genannt. Damit stellt Bergen nach den funktionsteiligen, oberzentralen Städten einen sehr wichtigen Entwicklungsschwerpunkt dar, der so auszubauen ist, daß hierdurch ein Beitrag für die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen, auch in ländlichen Räumen, geleistet wird.

Zur Regelausstattung eines Mittelzentrums gehören Gewerbebetreibende und u.a. auch eine Ausweisung von Einzelbebauung.

Der Bebauungsplan will u.a. hierfür Flächen durch die beabsichtigte Ausweisung sicherstellen.

### Planungsziele und städtebauliches Konzept

Der Planung wurden die im Rahmen der Erarbeitung von Bebauungsplanvorschlägen konkretisierende Ziele vorangestellt. Davon ausgehend werden die nachfolgend genannten strukturellen und funktionellen Planungsziele verfolgt:

#### Im westlichen Teil:

1. Die Stadtabrundung durch Anbindung von Eigenheimen.

2. Sämtliche Planungen müssen höhenmäßig exakt eingebunden werden. Die Bebauung soll keine Effekthascherei, sondern eine harmonische Einfügung in die Gegend beinhalten.
3. Als Randbebauung sind Einzelhäuser mit Erd- und Dachgeschoß geplant.

#### Im östlichen Teil:

4. Neuordnung bestehender, stillgelegter Gewerbebetriebe.

Die gesamte Erschließung folgt homogen dem Geländeverlauf und den geographischen Gegebenheiten.

#### Medien (Versorgung des Gebietes)

Die EWE Aktiengesellschaft Rügen, Rotenseestr. 48, 18528 Bergen (Telefon: 0 38 38/8009-32) wird das Bebauungsgebiet gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas versorgen. Die Anbindung des Gebietes an das Versorgungsnetz der EWE erfolgt von der Stralsunder Chaussee. Der Übersichtsplan kann bei der EWE angefordert werden.

Der Anschluß an den öffentlichen Kanal und die Wasserversorgung ist von mehreren Seiten möglich, somit ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Die möglichen Anschlußpunkte für die Be- und Entwässerung können beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, (Telefon: 0 38 38/8 00 40) erfragt werden.

#### HEVAG

Im geplanten Baubereich befinden sich elektronische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Deren Lage ist bei der HEVAG einzusehen.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden. Bepflanzungen, Anschüttungen u.a. sind freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Es wird um rechtzeitige Information vor Baubeginn gebeten.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel/Niederspannungsanlagen möglich.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag des Erschließungsträgers/Anschlußnehmers zur Erschließung/Versorgung des Bebauungsgebietes benötigt. Um eine bedarfsgerechte Planung vornehmen und ein kostengünstiges Angebot erarbeiten zu können, soll diesem Antrag ein maßstabsgerechter Lageplan M 1:500, eine Flurkarte M 1:2000 sowie Unterlagen, aus denen die Versorgungsstruktur bzw. der Leitungsbedarf hervorgeht, beigelegt werden.

Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird dem Erschließungsträger im Ergebnis der Planung eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten.

Es wurde ein Gutachten zur 110-kv-Freileitung zur Information von der HEVAG vorgelegt. Dieses beinhaltet, daß bei dieser die vorgegebenen Grenzwerte nicht erreicht oder gar überschritten werden.

In dem Gutachten wird sich auf die maximale Anlagenauslastung der Freileitung bezogen. Der tatsächliche Strom der durch diese Leitung in Bergen fließt, liegt zur Zeit bei ca. 50 % des theoretischen Wertes. Damit ist auch die Intensität des magnetischen Feldes nur etwa halb so hoch wie in dem Gutachten ausgewiesen. Da mit zunehmendem Abstand zum Entstehungsort der magnetischen und elektrischen Felder die Intensität stark abnimmt, haben sich die Felder am Rand des 23 m Schutzstreifens nahezu halbiert und stellen somit keine gesundheitsschädigende Gefahr dar, da die Grenzwerte, in der 26. BimSchV festgelegt, nicht überschritten werden.

#### Auswirkungen zum geplanten Gleisusbau der Bahnstrecke Bergen - Putbus

Es wurde ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung durch das Ing.-Büro EIBS angefertigt. Hierzu wurden auch Informationen bei der Deutschen Bahn AG Pasewalk eingeholt. Hiernach soll sich die Fahrgeschwindigkeit auf 80 km/h der Züge erhöht werden. Die Strecke wird zur Zeit von 10 Personenzügen pro 24 h je Richtung befahren. Eine wesentliche Erhöhung der Taktzeit nach Ausbau ist aus Auslastungs- und Kostengründen nicht sehr wahrscheinlich. Die geringfügigen Auswirkungen finden Berücksichtigung im Bebauungsplan Teil B. „Textliche Festsetzungen“ unter Punkt 2.1. (Notwendige Lärmschutzmaßnahmen).

Da es sich bei dem Gleisusbau um eine schwach befahrene Nebenstrecke handelt, welche auch zukünftig nicht mehr Zugverkehr erwarten läßt, sind gravierende Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet im Vorfeld auszuschließen.

#### Baugrund- und Altlasten

Durch die GEODESIA Ingenieur Consult Büro GmbH wurde eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung auf dem Bebauungsgebiet durchgeführt.

Es handelt sich bei der Fläche des ehemaligen Öllagers um keine Altlastenverdachtsfläche, so daß auch keine Gefahrenabwehrmaßnahmen nötig werden.

#### Waldabstand zum Bebauungsgebiet

Durch das Forstamt Rügen wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 LwaldG erlassen.

Die Versagung der Ausnahmegenehmigung würde die Bebaubarkeit in hohem Maße einschränken. Daher wird ausnahmsweise ein geringerer Abstand zum Wald als 50 m zugelassen. Es gilt für die Bebauung (öffentliche Straßenflächen sind davon ausgenommen) eine Waldabstandsgrenze von 20 m. Diese Grenze ist im Bebauungsplan eingetragen. Innerhalb der Waldgrenze ist der jeweilige Eigentümer selbst verkehrssicherungspflichtig.

## Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die Deckung des Bedarfs an Eigenheimen, insbesondere neuer individueller und eigentumsbildender Formen, ist im Rahmen vorhandener Innenbereiche nicht ausreichend möglich.

Die Preisgabe der bisher natürlich genutzten Flächen zu Zwecken der Bebauung ist notwendig – auch in Anbetracht der nicht ausreichend vorhandenen Anzahl von Eigenheimen.

Da das Baugebiet durch die bestehende Eisenbahnstrecke getrennt wird, ist im östlichen Teil des Planungsgebietes hauptsächlich Gewerbe- und Mischbebauung und nur ein kleiner Teil Wohnbebauung vorgesehen. Im westlichen Teil ist hauptsächlich Eigenheimbebauung geplant. Es kann zu zeitweisen Geruchsbelästigungen durch südlich und westlich gelegene landwirtschaftliche Flächen kommen. Auf Grundstücken, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, wird zur Minimierung der Geruchsbelästigung und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft ein Pflanzgebot in den Grünordnungsplan aufgenommen. Die zeitweilige Geruchsbelästigung ist für den ländlichen Raum üblich.

## Begrenzung der Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Gewerbe- und Mischgebiet (östliches Bebauungsgebiet):

1. Belassung der derzeitigen östlichen Waldgrenze.
2. Erhalt der bestehenden Einzelbäume.
3. Schaffung einer Bepflanzung mit Bäumen entlang der Straße, deren genaue Lage in der Erschließungsplanung festgelegt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet (westliches Bebauungsgebiet):

1. Schaffung einer starken Bepflanzung mit Bäumen.
2. Schaffung einer Grünzone. Keine Bepflanzungen mit Bäumen unter den Hochspannungsleitungen.
3. Bildung eines großzügigen Spielplatzes.
4. Erhalt des bestehenden Grünbereiches in seiner Gesamtgröße im westlichen Teil der Bahnlinie.
5. Schaffung von Grüngärten durch das Planungsgebiet.
6. Regenversickerung, falls möglich, an Ort und Stelle (jedoch außerhalb Trinkwasserschutzzone III) oder das Sammeln von Dachwässern in Zisternen auf den einzelnen Grundstücken.

## Planungsinhalte

- a) Art der baulichen Nutzung als WA „Allgemeines Wohngebiet“, GE „Gewerbegebiet“ und MI „Mischgebiet“.
- b) Die Grund- und Geschoßflächenzahl für die einzelnen Flächen entsprechen der BAUNVO und der umliegenden Bebauung.

- c) Die Höhe der baulichen Anlagen und die vorgesehene Dachneigung ist an das Orts- und Landschaftsbild angepaßt. Im Randbereich wurde nur erd- und dachgeschossige Bebauung vorgesehen. Großzügige Baufelder sind im Gewerbe- und Mischbereich geplant, um flexibel auf die möglichen Betriebe reagieren zu können.
- d) Es wurde im WA „Allgemeinen Wohngebiet“ offene Bauweise festgesetzt, um Freiräume entstehen zu lassen. Das Bebauungsgebiet wird über die B 196 erschlossen. Die zwei Einfahrten in das Baugebiet, für den westlichen und östlichen Teil des Bebauungsgebietes, werden als Kreuzungsbauwerke ausgebildet, wobei die Achse der Kreuzung im östlichen Teil des Bebauungsgebietes durch die Zufahrt des Autohauses und der Tankstelle erfolgen muß. Im westlichen Teil muß die Einfahrt in das Baugebiet als Kreuzungsbauwerk ausgebildet werden.
- e) Die Straße im östlichen Plangebiet bietet die Möglichkeit eines Anschlusses an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet.
- f) Es ist eine Umgehungsstraße als Anbindungsstraße der Stralsunder Chaussee geplant.
- g) Im WA „Allgemeinen Wohngebiet“ sind weitgehend verkehrsberuhigte Straßen geplant.

### Kartographische Grundlage

Die kartographische Grundlage ist ein Plan im Maßstab 1:4010. Eine Höhen- und Lagevermessung wurde bereits durchgeführt.

### Grundlagen und Verfahrensablauf

Als Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes, der das betroffene Gebiet als Wohn- und Gewerbegebiet ausweist, wurde folgende Bebauungsplanung in Abstimmung mit den Gebietskörperschaften entwickelt.

Im Vorfeld wurden bereits Gespräche mit dem Regierungspräsidium (Raumordnung) geführt. Vorschläge sind bereits eingearbeitet.

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Ziel, westlich der Bahnlinie überwiegend Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung zu schaffen und somit grünordnerisch gestalten zu können. Für den Bedarf an Wohnraum für Familien wird Rechnung getragen.

Grundlage der Bebauungsplanung östlich der Bahnlinie ist es, die Gewerbeflächen neu zu ordnen. Ein geringer Bereich wurde als WA „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Zweck der Bebauungsplanung ist die rechtsverbindliche Bestimmung der städtebaulichen Ordnung des neu zu erschließenden Gebietes. Mit Erhalt der Rechtskraft unterliegen Bauvorhaben im Geltungsbereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan bildet unter Bezug auf die angegebenen Rechtsgrundlagen die Grundlage für bodenordnende, erschließende und grundstücksrechtliche Vollzugshandlungen.

Das Gebiet wurde als GE „Gewerbegebiet (nicht störendes Gewerbe), MI „Mischgebiet“ und WA „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Schalltechnische Untersuchung und Bewertung nach DIN 18005.

Es wurde für den Bebauungsplan Bergen Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“ ein Gutachten am 21.03.1997 und 04.11.1997 von der **Firma Eibs, Ing.-Büro**, Bernhardstraße 92, 01187 Dresden, Tel. 0351/4661-0, Fax: 0351/4661-2857 erstellt.

Bezüglich des möglichen immissionsrechtlichen Problems zwischen WA11 und GE4 wurde festgesetzt, daß tagsüber ein Wert von 60 dB und Nachts 0 dB eingehalten werden muß, damit keine Beeinträchtigung für das WA 11, vor allem Nachts gegeben ist.

Auf Grund der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die städtebauliche Planung, wurden die Schalleistungspegel bei den GE1 bis GE5 so gering angesetzt, um eine betreffende Lärmbelastigung der angrenzenden Wohngebiete in der Nacht auszuschließen. Ebenso erfolgte eine Abstufung (abnehmend) von GE1 bis GE5 auch tagsüber.

Ein Baugrundgutachten und Versickerungsgutachten wurden am 05.11.1997 von der Firma **GEODESIA Ing. Büro GmbH**, Lauterbacher Chaussee, 18581 Lauterbach/Rügen Tel. 03801/60378, Fax: 03801/61784 erstellt.

### Straßenbau

Die Planstraße zwischen WA 3 und „Grün II“ schließt an einen öffentlichen unbefestigten Weg an und führt zum Ort Sehlen.

Die Lage, der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraße, ist in der Erschließungsplanung zu bestimmen und falls Versorgungsleitungen im Gehweg oder Grünstreifen der Planstraße verlegt werden, soll der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Die Straßengestaltung sollte mit den Gehwegen höhengleich erfolgen. Bauliche Maßnahmen wie Versätze oder Aufpflasterungen sollten die angestrebte Verkehrsberuhigung unterstützen. Ausführungspläne für die Straßengestaltung sollten rechtzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und die Beschilderung mit Verkehrszeichen aufgenommen werden.

Für die Schmutzwasserentsorgung des östlichen Planungsgebietes wäre es sinnvoll, zur vorhandenen Schmutzwasserleitung zum Kibitzmoor-Pumpwerk, und das westliche Gebiet an das Pumpwerk II Gewerbegebiet Tilzow anzuschließen. Der mögliche Anschlußpunkt für die Trinkwasserversorgung des östlichen Gebietes wäre der östliche Punkt in Höhe des WA (Spielplatzbereich) am B-Plan Gebiet. Der mögliche Anschlußpunkt für die Trinkwasserversorgung des westlichen Gebietes wäre im Bereich der Stralsunder Chaussee, Höhe Straßenkreuzung Ausfahrt.

Von Stellflächen für PKW, die wenig frequentiert sind (Stellflächen für Wohnungen), sowie Fahrflächen, kann das Niederschlagswasser naturnah angeleitet werden (außer in der Trinkwasserschutzzone), wenn dafür geeignete Bedingungen geschaffen werden (z.B. angrenzende Flächen mit Pflanzenbewuchs, die das abfließende Wasser aufnehmen). Die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7WHG muß dazu beantragt werden.

Für den Einbau von Rohren und anderen Anlageteilen für die Abwasserableitung sind die Anforderungen der DIN 4033 einzuhalten. Ergänzendes dazu ist nach der Richtlinie für die Herstellung von Entwässerungskanälen und -leitungen, erschienen im Arbeitsblatt A 139 der Abwassertechnischen Vereinbarung, zu erfahren.

Durch den Betreiber der Anlagen ist im Abstand von 10 Jahren eine Inspektion für alle Abwasseranlagen auf dem Grundstück zu veranlassen. Werden an den Anlagen Mängel festgestellt, so ist umgehend deren Beseitigung zu veranlassen.

### Entwicklungsbedarf

Durch die Standortqualitäten als Mittelzentrum und Kreisstadt besteht ein Zuwanderungspotential in das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum Bergen auf Rügen. Mittelfristig sind durch die Entwicklungsimpulse wieder nennenswerte Wanderungsgewinne zu erwarten.

Bei einem anzustrebenden Ziel von 20.000 Einwohnern im Jahr 2020 wird nach einer Phase der Stabilisierung der Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2000 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 1.000 Einwohnern bis 2010 als realistisches Ziel eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen, daß die Entwicklung nicht linear verläuft. Hierbei wird für den Planungszeitraum 2000 bis 2005 ein Anstieg um ca. 300 und für den Planungszeitraum 2005 bis 2010 ein Anstieg um ca. 700 Einwohner angenommen.

<b>Zeitraum:</b>	<b>1997 bis 1999</b>	<b>2000 bis 2004</b>	<b>2005 bis 2010</b>
prognostizierter			
Bevölkerungszuwachs:	-	ca. 300	ca. 700
Wohnungsbedarf:	-	ca. 150	ca. 250

Es ergibt sich im Planungszeitraum ein Entwicklungsbedarf durch Bevölkerungsgewinne von ca. 400 WE Gesamtbedarf.

Im Zeitraum von 1997-2010 ergeben sich ein Gesamtbedarf von: ca. 8.700 WE

Im Zeitraum von 1997-2000 ergibt sich ein Bedarf von: ca. 7.600 WE

Im Zeitraum von 2000-2005 ergibt sich ein weiterer Bedarf von: ca. 550 WE

Im Zeitraum von 2005-2010 ergibt sich ein weiterer Bedarf von: ca. 550 WE

### Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Stadt Bergen auf Rügen beträgt ca. 6.900 WE. Dieser Wohnungsbestand verteilt sich auf drei Bereiche, die sich in Qualität der Wohnungen, Qualität des Wohnumfelds und Dichte erheblich unterscheiden.

### Erweiterungsbedarf

Dies ist der Bedarf an Wohnungen, der durch die Anpassung des Haushaltsfaktors (Anzahl der Bewohner je Wohnung) an die demographischen Veränderungen entsteht.

Die durchschnittliche Anzahl der Bewohner je Wohnung beträgt in Bergen auf Rügen 2,63 Einwohner/WE. Der Durchschnitt in den neuen Bundesländern beträgt 2,4 Einwohner/WE, in den alten Bundesländern 2,25 Einwohner/WE. Auch hier wird deutlich, daß in Bergen auf Rügen im Vergleich mit den neuen Bundesländern bereits Erweiterungsbedarf besteht.

	<b>1997</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>
Haushaltsfaktor:	2,63	2,40	2,35	2,30
Wohnungsbedarf:	ca. 6.500	ca. 7.000	ca. 7.250	ca. 7.400

Bei einer schrittweisen Erhöhung des Haushaltsfaktors auf 2,30 Einwohner/WE ergibt sich im Planungszeitraum ein Bedarf von ca. 7.400 WE. Das ist ein zusätzlicher Bedarf an ca. 900 WE.

### Ersatzbedarf

Dies ist der Bedarf an Wohnungen, der entsteht, um verloren gegangene Wohnungen zu ersetzen. Der Verlust kann z. B. durch Wohnungszusammenlegung zur Erreichung benötigter Wohnungsgrößen entstehen. Die Anzahl bestehender Wohnungen reduziert sich jährlich um ca. 0,5 % des Bestandes.

<b>Zeitraum:</b>	<b>1997 bis 1999</b>	<b>2000 bis 2004</b>	<b>2005 bis 2010</b>
Wohnungsbestand:	ca. 7.000	ca. 7.500	ca. 7.800
Verlust im ges. Zeitraum:	ca. 70 WE	ca. 220 WE	ca. 400 WE

Es ergibt sich im Planungszeitraum ein Ersatzbedarf von ca. 400 WE.

### Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“

<b>Gesamte Bebauungsplanfläche</b>		<b>143.050 m<sup>2</sup></b>	<b>100 % der ges. B-Planfläche</b>
A.	Grundstücksfläche MI (Mischgebiet)	11.500 m <sup>2</sup>	8,0 %
	Grundstücksfläche GE (Gewerbegebiet)	24.600 m <sup>2</sup>	17,2 %
	Grundstücksfläche WA (Allg. Wohngebiet)	38.100 m <sup>2</sup>	26,6 %
B.	Grundfläche Bestand GE (Gewerbegebiet)	(3.000 m <sup>2</sup> )	
C.	Straßenfläche, öffentliche Stellplätze	11.030 m <sup>2</sup>	7,7 %
D.	Fläche Bahnanlage	3.265 m <sup>2</sup>	2,3 %
E.	Öffentliche Gehwege	2.055 m <sup>2</sup>	1,5 %
F.	Öffentliche Grün- und Waldflächen	52.500 m <sup>2</sup>	36,7 %
G.	Neuplanung der Häuser (WA) (63 Häuser) ca. • Anzahl der Wohneinheiten ca. • Anzahl der Einwohner ca.	98 294	

Die oben aufgeführten Flächen sind ca.-Angaben.

## BEGRÜNDUNG UND FLÄCHENBILANZ ZUR GRÜNORDNUNG

Die folgende Flächenbilanz wurde in Anlehnung an die hessischen Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (St.Anz. 26/1992 S. 1437) erstellt.

Die Richtlinien sollen bei allen zu bearbeitenden Anträgen auf Genehmigung von Eingriffen in Natur und Landschaft angewendet werden.

### Bestand Grünordnung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Nerzfarm von ca. 14,6 ha Größe. Das Gebiet wird von Norden her über die Stralsunder Chaussee erschlossen.

In SO/NW - Richtung wird das Gelände von der Eisenbahnlinie Putbus - Bergen durchschnitten.

Das Bahngelände weist die hierfür typische Ruderalflur mit Hochstauden und einem geringem Gehölzanteil auf.

Westlich der Bahnlinie verläuft parallel eine Hochspannungsleitung in ca. 60m Abstand. Verkehrsinfrastruktur und bauliche Anlagen der ehemaligen Nerzfarm befinden sich vornehmlich östlich der Bahnlinie, zum Teil in unmittelbarer Nähe zu forstlich genutzten Waldflächen.

Durch zahlreiche Lager-, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, sowie großräumige Bewegungsflächen für den Lieferverkehr weist dieser Bereich einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Ein Erhalt der vorhandenen Gebäude ist nicht vorgesehen.

Punktuell wurden erhaltenswerte Bäumebestände vorgefunden und erfaßt.

Die ursprünglich extensiv bewirtschafteten Freiflächen im Umgriff der Bebauungen weisen infolge der eingestellten Nutzung einen zunehmend ruderalen Charakter auf.

Der westliche Teil des Planungsgebietes ist gekennzeichnet durch ausgedehnte Ruderalfluren auf den Flächen der ehemaligen Nerzkäfige, die mittlerweile entfernt wurden.

Vielfach ist Gehölzanflug, vornehmlich Holunder, aber auch weitere Arten eines Pionierwaldes vorzufinden.

Das Gelände durchzieht ein Netz von Erschließungs- und Versorgungsstraßen.

Im Bereich der Stralsunder Chaussee befindet sich ein ökologisch höherwertiger Mischwaldbestand über einer ehemaligen Abgrabung.

Der Bestand ist als uneingeschränkt erhaltenswert einzustufen.

Südlich dieses Waldgebietes befinden sich einzelne Wirtschaftsgebäude, die wie alle übrigen baulichen Anlagen entfernt werden.

Vereinzelt wurden erhaltenswerte Großbäume und lineare Gehölzstrukturen vorgefunden.

Im äußeren Westen des Planungsgebiets befindet sich ausgedehntes Brachland.

### Planung Grünordnung

Die vorgesehene Bebauung des Gebietes gliedert sich in zwei voneinander unabhängige Bereiche, die durch die Bahnlinie Bergen - Putbus, sowie durch den großräumig konzipierten, extensiven Grünbereich unter der Hochspannungstrasse voneinander getrennt werden.

Für den westlichen Teil des Geländes ist eine Bebauung mit EFH und DHH vorgesehen. Entlang des Grünzuges soll eine Reihenhausbebauung entstehen als schlüssiger Übergang der Wohnbebauung zur linearen Struktur von Bahnlinie und Grünachse.

Integration des Bebauungsgebietes in das Landschaftsbild durch umfassende Ortsrandeingrünung, insbesondere durch Heckenpflanzungen entlang der Süd und Südostgrenze des Gebietes, sowie durch Baumpflanzungen entlang der Stralsunder Allee. Für die privaten Grünflächen Vorgabe von Pflanzgeboten, die eine Mindestbegrünung der Freiflächen mit heimischen und regionaltypischen Baum- und Straucharten sicherstellen. Der Mischwald im Norden des Gebietes soll unter Einschränkung der forstlichen Nutzung in seiner naturnahen Entwicklung erhalten und gefördert werden.

Zum Schutz vor unerwünschter Nutzung und Müllablagerung wird eine Zäunung des Geländes vorgesehen.

Entbuschung der Freiflächen unter der Hochspannungstrasse. Entwicklung eines nährstoffarmen Magerrasens durch Aushagerung des Geländes. Nährstoffentzug durch drei-, später zweimalige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes. (Alternativ hierzu kann extensive Schafbeweidung vorgesehen werden, falls die Beweidung dauerhaft zu gewährleisten ist). Ergänzend hierzu ist die Ansaat von Magerrasen mit regional- und standorttypischer Artenzusammensetzung vorgesehen.

Die Anlage von linearen Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie, Pflanzung von Bäumen und Baumgruppen zur Gliederung der Landschaft und zur Vernetzung bestehender Wälder und Gebüsche.

Sicherung des Gehölzbestandes und Regelung von Ersatzpflanzungen bei notwendigen Rodungen.

Erstellung eines detaillierten Pflege- und Entwicklungskonzepts für das Gesamtgelände.

Im Norden des Geländes zwischen Mischwald und Grünzug ist die Anlage eines großzügigen Spielplatzes für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen vorgesehen.

Erschließung des Grünzuges mit für den Fuß- und Radverkehr geeigneten Wegen in einfachster technischer Ausführung (wassergebundene Wegedecken).

Im östlichen Bereich des Geländes ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes bzw. Mischgebietes vorgesehen.

Zur Einbindung der Bebauung wurde die großzügige Pflanzung von Heckenstrukturen vorgegeben.

Für eine optische Führung des Verkehrs ist entlang der Erschließungsstraße die Pflanzung einer Baumreihe bestimmt.

Im Nordosten soll eine Reihenhausbebauung entstehen. Die Erschließung wurde auf ein Mindestmaß beschränkt, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Dadurch konnten zusätzliche Flächen für die Entwicklung eines natürlichen Waldsaums ausgewiesen werden. Ein eigener Spielplatz sichert die Freizeit- und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung. Das ungefährdete Spielen der Kinder kann in verkehrsberuhigter Lage dadurch gewährleistet werden.

Durch Gebäude und Garagen östlich der Erschließungsstraße wird die Lärmbelästigung im ausgewiesenen Wohnbereich minimiert.

Im Süden des Geländes wird in Angrenzung an die Bahntrasse die Ausweisung einer Sukzessionsfläche vorgenommen, um Arten von Primärgesellschaften eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

Die Flächen sollen im Rahmen der Pflegemaßnahmen in einem frühen Sukzessionsstadium belassen werden.

Alternativ hierzu können die Flächen durch Einstellung der Pflege in spätere Entwicklungsstadien, z.B. Pionierwald, übergeführt werden.

## Flächenberechnung

Das Bahngelände ist in die Gesamtfläche aufgenommen, war jedoch nicht Gegenstand der Planung. Es wurde daher auch keine Bewertung vorgenommen.

Die Flächenbilanz bezieht sich demzufolge nur auf Flächen, auf denen durch die Planung und die folgende Ausführung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß BNatSchG stattfinden können.

## Flächenkategorien (Biotop- und Nutzungstypen)

<u>Bestand:</u>		<u>Punkt-Biotopwert</u>
10.500	Überbaute Fläche, Dachflächen nicht begrünt	3
10.510	Fundamente	3
10.510	stark versiegelte Flächen, Asphalt, Ort beton	3
10.520	nahezu versiegelte Flächen	3
10.430	Abraumhalde	14
00.000	DB-Gelände	0
01.219	Kiefern-mischwaldaufforstung	24
01.212	Naturnahe Kiefern- und Kiefern-mischwälder	55
02.100	Hecken, Gebüsch, Säume, trocken bis frisch	36
04.200	Bäume meist einheimisch und standortgerecht	33
09.130	Wiesenbrachen	39
09.120	kurzlebige Ruderalfluren	23
11.225	Extensivrasen	21
11.211	Nutzgarten	14

<u>Planung</u>		<u>Punkt-Biotopwert</u>
10.500	Überbaute Fläche, Dachflächen nicht begrünt	3
10.510	stark versiegelte Flächen, Asphalt	3
10.530	Kies- und Sandwege (nicht versiegelt)	6
00.000	DB-Gelände	0
11.221	Neuanlage strukturarmer Hausgärten (50%)	14
11.221.1	Kinderspielplätze	14
11.223	Vorgärten	20
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten (50%)	20
01.219	Kiefern-mischwaldaufforstung	24
02.400	Waldrand durch Hecken- und Gebüschpflanzung (neu)	27
01.212	Naturnahe Kiefern- und Kiefern-mischwälder	55
02.100	Hecken, Gebüsch, trocken bis frisch	36
04.200	Bäume, einheimisch, standortgerecht	33
06.430	Mager- und Halbtrockenrasen, neu (durch Entbuschung)	69
06.430.1	Magerrasen durch Siedlungsnähe beeinflusst	34
09.140	Sukzessionsflächen, ruderales Wiesen	39

## Bilanz

Nutzungstyp	Wertpunkte /qm	Flächenanteil vor Maßnahme	Flächenanteil nach Maßnahme	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
Überbaute Flächen	3	4.790 qm	29.430 qm	14.370	88.290
Straßen, versiegelt	3	12.600 qm	11.220 qm	37.800	33.660
Straßen, teilweise versiegelt	6	1.000 qm	2.280 qm	6.000	13.680
Fundamente	3	1.110 qm	----	3.330	----
Kinderspielplatz	14	----	1.925 qm	----	26.950
Kiefernmischwald (forstlich genutzt)	24	2.690 qm	2.690 qm	64.560	64.560
Wiesenbrachen	39	33.510 qm	----	1.306.890	----
Vorgärten	20	----	5.140 qm	----	102.800
strukturreiche Hausgärten	20	----	13.365 qm	----	267.300
strukturarme Hausgärten	14	----	13.365 qm	----	187.110
Extensivrasen	21	18.825 qm	----	395.325	----
Hecken, standortgerecht	36	630 qm	4.940 qm	22.680	177.840
Abraumhalde, Bauschutt	14	820 qm	----	11.480	----
öffentliche Grünfläche	14	----	560 qm	----	7.840
Kurzlebige Ruderalfluren	23	53.905 qm	---	1.239.838	----
Sukzessionsfläche	39	----	6.999 qm	----	272.961
Waldrand (Neupflanzung)	27	----	2.171	----	58.617
Bestehende Bäume	31	2.490 qm	1.000 qm	77.190	31.000
Bäume, einheimisch, neu	31	----	1.140 qm	----	35.340
Kiefern-mischwald	55	6.589 qm	6.589 qm	362.395	362.395
Nutzgarten	14	700 qm	----	9.800	----
Mager-/Halbtrockenrasen	69	----	15.378 qm	----	1.061.082
Magerrasen zur Entwicklung	46	----	21.468 qm	----	987.528
Eisenbahngelände	0	3.390 qm	3.390 qm	0	0
<b>Summen</b>		<b>143.050 qm</b>	<b>143.050 qm</b>	<b>3.551.658</b>	<b>3.778.953</b>
<b>Differenz</b>					<b>+ 227.295</b>

Die Flächenbilanz ist positiv. Durch die Maßnahmen der Grünordnungsplanung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.