

Stadt Bergen auf Rügen

**Begründung zum Bebauungsplan Nr.1a
Gewerbegebiet Tilzow-Hof**



GRUNDLAGEN.....	2
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich.....	2
1.2 Grund zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3 Verfahren	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.6 Plangrundlage	5
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	5
2.1 Bestandsbeschreibung.....	5
2.2 Bebauungskonzept / Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehr.....	8
2.4.1 Erschließung.....	8
2.4.2 Ruhender Verkehr	10
2.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	11
2.5.1 Gesetzliche Bindungen.....	11
2.5.2 Grünordnung	12
2.6 Bodendenkmalschutz.....	14
3 VER- UND ENTSORGUNG	15
3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	15
3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers	16
3.3 Anlagen zur Versorgung mit elektrischer Energie	17
3.4 Gasversorgung.....	19
3.5 Wärmeenergie	19
3.6 Telekommunikation	19
3.7 Brandbekämpfung / Löschwasserversorgung	20
3.8 Abfall- und Wertstoffentsorgung	21
4 IMMISSIONSSCHUTZ	21
5 ALLLASTEN	24
6 BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZ.....	25
7 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG	26
8 KOSTEN	29
9 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	29

GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 1a der Stadt Bergen umfaßt Bauflächen südlich des Stadtzentrums, südöstlich der Stralsunder Chaussee und nördlich der Bahnlinie Bergen auf Rügen - Lauterbach (Rügen) und schließt östlich die in Richtung Neklade gelegenen Bruchwaldflächen mit ein.

Das Bauungsplangebiet wird begrenzt:

nördlich: durch die südliche Grenze des Bauungsplanes Nr.3
"Im Kiebitzmoor" und den Garagenkomplex am Tilzower Weg
sowie die Kleingartenanlage Bergen-Süd

östlich: durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 8 der Flur 2,
Gemarkung Neklade

südlich: durch die Bahnlinie Bergen-Putbus, entlang der nördlichen Grenze
des Flurstückes 10 der Flur 2, Gemarkung Neklade

westlich: durch den Weg Bergen - Alt Sassnitz

Die genaue Geltungsbereich des Bauungsplan sowie dessen räumliche Lage, können der Übersichtsgrafik in der Begründung entnommen werden.
Die Größe des Plangebietes beträgt 76,2 ha. Die Planzeichnung - Teil A ist im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

1.2 Grund zur Aufstellung und Ziele des Bauungsplanes

Die Stadt Bergen ist als Mittelzentrum der wichtigste räumliche Entwicklungs-
schwerpunkt der Insel Rügen.
Die mit dem Bauungsplan angestrebte städtebauliche Entwicklung soll dem Ziel
des ersten Landesraumordnungsprogrammes gerecht werden, wonach
Mittelzentren die Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern
und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs abzudecken haben.
Voraussetzung hierfür ist die Schaffung guter Standortbedingungen als Grundlage
für die wirtschaftliche Stärkung der Region.

Ziel der Planung ist entsprechend der Aussage des Flächennutzungsplanes den
"Schwerpunkt der Region Rügen" wirtschaftlich auch als Gewerbe- und

Industriestandort in seiner Funktion zu festigen und neue, gewerblich zu nutzende Baugrundstücke, entsprechend dem durch ständige Nachfrage begründeten Bedarf, planungsrechtlich zu sichern.

In konsequenter Weiterführung des Prinzips, Gewerbe transportorientiert im Bahnbereich anzusiedeln, sind im Flächennutzungsplan der Stadt Bergen gewerbliche Bauflächen im Süden des Stadtgebietes, entlang der Bahnlinie Bergen-Putbus ausgewiesen, die sich entsprechend ihrer Lage, Form und Größe sowie der Zuordnung zum überörtlichen Straßennetzes besonders für die gewerbliche Nutzung eignen.

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

Die Aufstellung des Bauungsplanes Nr.1a wurde somit notwendig, um die Entwicklungsziele für die betreffenden Bauflächen detailliert zu definieren und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Miteinander zwischen gebauter Umwelt und Landschaftsraum sowohl für die bestehenden gewerblichen Nutzungen, als auch für die in der jüngeren Vergangenheit nur noch teilweise mit Nutzungen belegten und die neu zu bebauenden Flächen unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze zu gewährleisten.

Mit der geplanten konzentrierten Unterbringung vielfältiger gewerblicher Nutzungen soll ein Potential geschaffen werden, das mit einem wesentlichen Anteil zur wirtschaftlichen Entwicklung der Kreisstadt Bergen beitragen wird.

Angestrebt wird mit der Planung insbesondere, zur Behebung städtebaulicher Mißstände, auch die Voraussetzung für die Umsiedlung von Betrieben mit derzeit ungünstigen Standorten zu schaffen.

1.3 Verfahren

Die Neuauflistung des Bauungsplanes Nr.1a wurde mit Änderungsbeschuß vom 01.12.1999 von der Stadtvertretung Bergen beschlossen.

Mit der Neuaufnahme des Planverfahrens erfolgte nunmehr, entsprechend den gewandelten Verhältnissen und Anforderungen, eine räumliche Anpassung der Plangebietsabgrenzung gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Bergen unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben und eine Überarbeitung der städtebaulichen und gründenordnerischen Konzeption.

Im Rahmen des vorherigen Planverfahrens wurde der Stadt Bergen die Genehmigung für die Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 125 Abs. 2 BauGB mit Schreiben des Innenministerium vom 02.04.1992 erteilt. Die bauliche Ausführung der entsprechenden Bauabschnitte ist bereits erfolgt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1a "Tilzow Hof" gelten:

- ⇒ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1998 (BGBl. Teil I, Jahrgang 1997, S. 2142 ff.),
- ⇒ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132),
- ⇒ die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).
- ⇒ die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
- ⇒ das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997
- ⇒ das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5)
- ⇒ das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2)
- ⇒ das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08.02.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2)

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bauungsplan Nr.1a entwickelt sich gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan und entspricht damit den planerischen Zielaussagen der Stadt Bergen. Eine sinnvolle städtebauliche und raumordnerische Einbindung der Planungsabsicht ist damit gewährleistet.

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine neu vermessene, digital erstellte Katasterkarte im Maßstab 1:1000, die im Auftrag der Stadt Bergen durch einen zugelassenen Vermessungsbüro erstellt worden ist.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bestandsbeschreibung

Entsprechend den günstigen Standortvoraussetzungen an der Stralsunder Chaussee / B 196 wurden bereits in der Vergangenheit Teilflächen des Bauungsplangebietes gewerblich genutzt.

Südlich wird der Geltungsbereich des Bauungsplanes von der Bahnlinie Bergen-Putbus tangiert. Zum "Heizwerk Rothensee" besteht ein gesonderter Gleisanschluss. Das Heizwerk ist nicht mehr in Betrieb. Mittelfristig ist von der EWE der Rückbau der Anlagen geplant.

Die umliegenden Flächen liegen derzeit brach und sind teilweise großflächig mit Müll- und Bauschuttablagerungen belastet.

Die ausgewiesenen Bauflächen sind zum größten Teil bereits erschlossen. Am Tilzower Weg, der in Nord-Süd-Richtung verläuft haben sich bereits diverse gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die Bauweise der bestehenden baulichen Anlagen entspricht deren gewerblichen Nutzungsscharakter.

Die östlich des Tilzower Weges gelegenen Flächen unterliegen derzeit einer landwirtschaftliche Nutzung als Acker bzw. beweidetes Grünland, die gegenwärtig von der Agrarwirtschaft Neklade e.G. auf der Grundlage eines Pachtvertrages bewirtschaftet werden. Der Baubeginn auf diesen Flächen ist rechtzeitig mit dem Bewirtschaftler abzustimmen.

Als erhaltenenwerte, planungsrelevante Grünausstattung sind innerhalb des Plangebiet einige Grünflächen, punktuell vorhandener Baum- und Strauchbestand, Hecken sowie vereinzelt Solitärgehölze vorzufinden. Der Grünbestand ist teilweise schützenswert bzw. besitzt zum Teil Biotopcharakter. Östlich wird das Plangebiet von im Waldkaster der Forst ausgewiesenen Waldflächen mit Erlenbruchcharakter eingerahmt, die besondere Berücksichtigung im Hinblick auf die Abstandsregelung gemäß § 20 LWDG M-V und Waldabstandserlaß M-V finden müssen.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist topographisch relativ bewegt. Die vermessenen Höhenpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine ausführliche Darstellung des naturräumlichen Bestandes und seiner Qualitäten sowie der landschaftsräumlichen Wechselwirkungen sind dem parallel aufgestellten Grünordnungsplan zu entnehmen.

2.2 Bauungskonzept / Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, zum einen die quantitativ begründete Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Gliederung und landschaftsräumlichen Einbindung zu fördern, um damit wirtschaftliche Impulse zu erzielen, und zum anderen qualitative Ansprüche und Bedürfnisse bestehender und benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen, wie die nördlich und westlich neu entstandene Wohnquartiere, zu sichern.

Die Baulflächen fügen sich in die naturräumliche Struktur so ein, daß sie von den bestehenden Waldflächen im Osten umschlossen und so zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen betreffend wird angestrebt, diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf öffentlichen Grünflächen zu realisieren. (sh. Pkt. 2.4 und GOP)

Dominieren sollen in diesem Baugbiet zukünftig gewerbliche und handwerkliche Nutzungen die dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO entsprechen. Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen sind jedoch, mit Ausnahme von Betriebs Tankstellen, aufgrund der empfindlichen Lage der Baugbiete in der Trinkwasserschutzzone III in allen Baugbieten nicht zulässig. (vgl. Pkt.6)

Der Anschluß von Transportbetrieben aller Art, Lagerhäusern und Lagerplätzen im Baugbiet GE 1 erfolgte aus Gründen des Schallschutzes. (vgl. Pkt.7)

Die Baugbiete wurden großzügig mit überbaubaren Flächen überplant, um entsprechend den spezifischen Anforderungen der Betriebe den nötigen

Spielraum für die Nutzung der Grundstücke zu bieten.
Mit dem angestrebten gewerblichen Charakter der Bebauung wird davon ausgegangen, daß die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die zulässige abweichende Bauweise (ab) mit Gebäudelängen von über 50 m, ein sinnvolles und vertägliches Maß für die Bebauung in diesem Gebiet darstellt. Dabei wird die maximale Gebäudelänge bewußt nicht begrenzt, um diesbezügliche Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten auszuschließen, da zum einen bei Gewerbebetrieben von unterschiedlichsten Anforderungen an Gebäudezuschnitt und -größe ausgegangen werden muß und zum anderen gegenwärtig die zukünftigen Grundstücksgrenzen nicht feststehen.

Die Höhe der Gebäude wird durch Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe (G_{Hmax}) von 10 m über der Erdgeschosßbodenhöhe beschränkt. Mit der begrenzten Höhenentwicklung, die in ihrem Maßstab der umliegenden städtebaulichen und naturräumlichen Situation angepaßt ist, sollen das weiträumige Landschaftsbild betreffende Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
Im Baugbiet GE 1 ist in Auswertung der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zur Unterstützung des Schallschutzes der benachbarten Wohnbebauung zwingend eine zweigeschossige, zurückgesetzte Bebauung festgesetzt.

Für die Höhenlage des Erdgeschosßbodens der baulichen Anlagen werden aufgrund der bewegten Topographie differenzierte Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist. Höhenpunkte mit Bezug auf HN sind in der Planzeichnung dargestellt.

Mit dem Bezug auf die nächstgelegene Straße kann aufgrund des stark bewegten Geländes nicht in jedem Fall das verfolgte Ziel, die natürliche Geländeform weitestgehend beizubehalten, erreicht werden. Teilweise liegen Baufenster -hier im Bereich östlich des Tilzower Weges (die nördlichen Teile des Baugbietes 4)- in einer Entfernung von ca. 150 m 4 m unter dem Niveau der Straße.

Für die Höhenlage baulicher Anlagen in den Baufelder 1 - 8 und 9b wird als Bezugspunkt die Höhenlage der nächstgelegenen Straße über HN im Bereich der Mitte des Erdgeschosßbodens, bei ansteigendem Gelände vermehrt um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes, bei abfallenden Gelände vermindert um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes, festgesetzt.

Für den beschriebenen problematischen Bereich im Gebiet 4 / Baufeld 9a wird als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt über HN im Bereich der Mitte des Erdgeschosßbodens, festgesetzt.

Die Planzeichnung enthält die entsprechende Nummerierung der Baufelder 1-9 und die Unterteilung in 9a (nördl. Bereich) und 9b (südlicher Bereich).

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Mit der Übernahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan werden differenzierte gestalterischen Vorgaben für die Baugebiete festgelegt. Die baugestalterischen Regelungen ergänzend, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens und zur Gestaltung der Stellplatzumgebung getroffen.

Aufgrund der introvertierten städtebaulichen Lage des Baugebietes und der besonderen Ansprüche gewerblicher Betriebe an die Gebäudenutzung wird auf Festsetzungen für die Fassaden- und Dachgestaltung verzichtet. So wird Architekten und Bauherren eine individuelle Ausformung der Baukörper ermöglicht und gestalterischer Freiraum für vielfältige Materialkombinationen geboten, um den betriebsbedingten modernen Ansprüchen der geplanten Nutzungen gerecht werden zu können.

Für Werbeträger wird die zulässige Größe auf 5 qm begrenzt und das Aufstellen lediglich an der Stätte der Leistung zugelassen, um damit eine visuelle Überfrachtung der Baugebiete durch Häufung solcher Anlagen zu vermeiden. Zur Wahrung des Landschaftsbildes im Ortsrandbereich und aus Rücksichtnahme auf die nördlich und westlich benachbarte Wohnbebauung, sind Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen in allen Baugebieten untersagt. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung werden auch für die Ausführung von Einfriedungen Vorgaben in die örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

2.4 Verkehr

2.4.1 Erschließung

Das Plangebiet verfügt mit dem direkten Anschluß an die B 196 (Stralsunder Chaussee) über eine äußerst günstige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Mit der nördlichen Anbindung des Tilzower Weges an die Bundesstraße werden die Baugebiete zentral erschlossen. Die spätere Anbindung an die südlich des Plangebietes verlaufende Trasse der geplanten Ortsumgehung B196 wird ebenfalls über den Tilzower Weg als Haupterschließungsstraße erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt über von dieser abzweigende Stichstraßen. Damit wird die Erreichbarkeit aller Flächen über kurze Wege bei minimalem

Flächenaufwand gewährleistet und eine Realisierung der Bebauung des Plangebietes in Teilabschnitten ermöglicht.

Um eine optimale Erschließung der Baugebiete unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu realisieren ist im Vorfeld vom Büro merkel ingenieur consult ein Verkehrerschließungskonzept erarbeitet worden, in dessen Rahmen verschiedene mögliche Varianten der Straßenführung untersucht wurden. Die Ergebnisse wurde in den Gremien der Stadtvertretung geprüft und dabei die Variante 2 bevorzugt, die im Westen des Plangebietes im Bereich der zum Teil mit Altlasten belegten Flächen die Ausweisung eines durchgängigen Grünzuges ermöglicht, wodurch eine bessere Vernetzung der hier vorhandenen Biotope und damit eine höhere ökologische Wertigkeit der Fläche erzielt wird.

Durch die ausgewiesene Führung der Erschließungsstraßen werden differenzierte, gewebespezifische Grundstückszuschnitte erzielt.

Das Verkehrerschließungskonzept ist nicht Anlage der Unterlagen zum Bebauungsplan, kann jedoch bei Bedarf eingesehen bzw. angefordert werden.

Die vorgesehene Ausbaubreite der Straßen entspricht den Erfordernissen zur Gewährleistung eines sicheren und reibungslosen Verkehrsflusses.

Der Ausbau der Haupterschließung und die Herstellung der westlichen Einstraße in das Plangebiet (Planstraßen A und B) sind bereits abgeschlossen. Zur Verknüpfung der Baugebiete ist mit der Weiterführung der Planstraße A der Anschluß an die gewerblichen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1b vorgesehen.

Für die nördlich der Bahnanlagen gelegenen Baugebiete erfolgt die Anbindung an die Planstraßen A und B über noch auszubauende Gebieterschließungsstraßen die als Einstraße mit Wendemöglichkeit (Planstraßen C und D) vorgesehen sind.

Um den Kostenaufwand in einem wirtschaftlichen Rahmen zu halten, sind für abgelegene Grundstücke private Erschließungen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen vorgesehen.

Das bestehende private Ladegeleis, das ehemals der Andienung des Heizwerkes Rothensee diente, soll zur Erschließung der südöstlich gelegenen Baugebiete als Alternative zum Gütertransport auf der Straße erhalten bleiben. Es ist jedoch auf einer Länge von ca. 100 m ein Rückbau vorgesehen, um die Herstellung eines durchgängigen Grünzuges zu ermöglichen. (vgl. Variante 2 Verkehrerschließungskonzept) Der Rückbau erfolgt durch die EWE als Eigentümerin der Flächen. Eine bahnrrechtliche Entwidmung der Flächen ist aufgrund des privaten Charakters des Gleisanschlusses nicht notwendig.

Im Bereich des Weges Bergen - Alt-Saßnitz ist der Ausbau eines öffentlichen Fußweges geplant für den zur fußläufigen Verknüpfung der Baugebiete der Anschluß an die Fußwegeverbindungen der Wohngebiete an der Stralsunder Chaussee (Bebauungsplan Nr. 1b) vorgesehen ist.

Hinweis:

Für die Erschließung der Baugebiete ist dem Straßenverkehrsamt ein gesonderter Beschaltungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Die für die jeweilige Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

Ergänzend erfolgt die Bereitstellung von Parkplätzen (Parkbuchten) im öffentlichen Straßenraum.

Der Nachweis zur Deckung des Stellplatzbedarfes ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach § 48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V zu führen.

Da die Anordnung der nötigen Zufahrten, der Bedarf an Außenlagerflächen und der Stellplatzbedarf derzeit nicht feststeht, ist aus Gründen der nicht möglichen Eindeutigkeit der Darstellung auf eine zeichnerische Festsetzung der Nebenanlagen und Stellplatzflächen sowie der grünordnerischen Gestaltung der Grundstücke verzichtet worden. Hierzu erfolgen Regelungen innerhalb der textlichen Festsetzungen. (sh. Teil B - Text Nr. 3.0)

2.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

2.5.1 Gesetzliche Bindungen

Verfahren und Eingriffsregelung

Für die Eingriffsregelung gilt gemäß §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB das Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a BNatSchG).

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption ist auch die Überarbeitung der grünordnerischen Konzeption erforderlich geworden. Gemäß § 13 LNatG M-V ist dementsprechend parallel zur Erarbeitung des Bauungskonzeptes ein neuer Grünordnungsplan erstellt worden (Nordprojekt Nießen & Partner, Dezember 1999) In diesem Zusammenhang wurden Bestandsaufnahme / Biotoptypenkartierung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aktualisiert.

Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern in Zusammenarbeit mit dem "Arbeitskreis Eingriffe in Natur und Landschaft der Unteren Naturschutzbehörden" vom 14.07.1998. Für die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen wurde die "Anleitung für Biotoptypkartierungen" des LANU herangezogen.

Über die Realisierung der durch den GOP zur Kompensation der von dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelten und beschriebenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 8 a BNatSchG unter Anwendung des § 8 Abs. 2, Satz 1 BNatSchG und den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs.9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1a BauGB zu entscheiden.

Biotopschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Erlen-/ Eschenwälder, Ruderalgebüsche, Feuchtgebüsche eutropher Moor- und Sumpfstandorte und Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten sind gemäß § 20 des LNatG M-V geschützte Biotope, in deren Bereich alle Maßnahmen verboten sind, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können. Die Biotope sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Baumschutz

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist nach § 27 LNatG M-V und nach der geltenden Baumschutzverordnung geschützt.

Der Erhalt einiger im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume auf den privaten Grundstücken kann über die Bebauungsplansatzung nicht abschließend gesichert werden, da eine festsetzende Darstellung des Baumbestandes innerhalb der überbaubaren Flächen aus Gründen der nötigen Eindeutigkeit der Festsetzungen nicht möglich ist. Die wünschenswerte Erhaltung des Baumbestandes bleibt somit den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Wo eine Beeinträchtigung bzw. der Fortfall der Gehölze nicht zu vermeiden ist, ist entsprechend der geltenden Baumschutzverordnung Ersatz durch Neuanpflanzungen zu leisten.

Der außerhalb der überbaubaren Flächen befindliche Baumbestand ist auf der Planzeichnung ausgewiesen und deren Erhalt somit per Festsetzung gesichert.

Da zum Teil Erschließungsflächen im Bereich geschützter Bäume angeordnet sind, muß insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.a. der Wurzelbereich der Bäume geschützt werden (DIN 18920 und RASLG 4). Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

2.5.2 Grünordnung

Bestandsanalyse und Leitbild

Das beplante Gebiet ist gekennzeichnet durch teilweise bewirtschaftete Ackerflächen und brachliegende landwirtschaftliche Flächen, durch gewerbliche Nutzungen sowie durch Wald und vereinzelt Gehölzbestand. Mit dem Grünordnungsplan wurde eine umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Potentiale und deren Bewertung vorgenommen. Darüber hinaus wurden im Grünordnungsplan unterschiedliche erhaltende, entwickelnde und ausgleichende grünordnerische Maßnahmen erarbeitet, um damit die Einbindung des Siedlungsgefüges in den Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die städtebauliche Planung.

Das Konzept für die Bebauung und die Anlage und Ausgestaltung der Freiflächen verfolgt das Ziel, die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung, entsprechend dem Gebot der Vermeidung und Minimierung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung ist das Bauungskonzept dahingehend erarbeitet worden, daß von direkten Eingriffen in den Bestand abgesehen werden

kann und alle wesentlichen, im Bestand existierenden Funktionen, auch mit Vollzug der Planung erhalten bleiben sowie bestehende Biotope vernetzt werden. Die Bruchwaldbestände im östlichen Teil des Geltungsbereiches, die dem Gebiet einen landschaftlichen Rahmen verleihen, werden als natürliche räumliche Begrenzung erhalten, um damit deren wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Eingriffs- /Ausgleich

Die ausführliche Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erfolgt im parallel erarbeiteten Grünordnungsplan. Dieser kommt zu dem Ergebnis, daß mit der Schaffung von struktur- und artenreichen Gehölzpflanzungen in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten, mit der Anlage von Mulden und Senken, die eine temporäre Wasserführung gewährleisten und die Aufschüttung von nährstoffarmen Böden sowie die Anlage von Steinlesehaufen bzw. -mauern auf einer Gesamtfläche von 12,62 ha und die Anpflanzung von 78 Bäumen im Verlauf der Straßenverkehrsflächen die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt in vollem Umfang kompensiert werden können.

Die zur Festsetzung vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen des Grünordnungsplanes sind in die Festsetzungssystematik des Bauungsplanes eingelassen.

Die Strukturierung der Maßnahmenflächen ist insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Vegetation, der topographischen Gegebenheiten und der Sicherheitsbereiche der Ver- und Entsorgungsleitungen in einer detaillierten Ausführungsbeschreibung im Rahmen der Durchführung darzustellen und vorzunehmen.

Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bauungsplanes dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Einbindung in das Landschaftsbild und der Schaffung eines attraktiven Ortsbildes. Deren Umsetzung hat Einschränkungen der freien Grundstücksgestaltung zur Folge und ist unter Umständen mit Mehrkosten für Herstellung und dauerhafte Pflege verbunden. Schatten- und Laubwurf, die Vorgabe zur Verwendung standortgerechter Gehölze und die Begrünung festgelegter Grundstücksbereiche können von den Grundstückseigentümern als Einschränkungen empfunden werden.

In Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer einerseits und der Belange des Natur und Landschaftsschutzes sowie der Ortsgestaltung und damit der Interessen der Allgemeinheit andererseits, sind die sich ergebenden Beeinträchtigungen und Belastungen jedoch angemessen und zumutbar.

Umsetzung der Maßnahmen für den Naturschutz

Die Verfügbarkeit der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch die Stadt Bergen teilweise bereits realisiert. Für die noch ausstehenden Flächen werden derzeit die notwendigen Kaufverhandlungen geführt bzw. die vertraglichen Regelungen vorbereitet.

Da es sich bei den zur Kompensation der Eingriffe festgesetzten Maßnahmen um Sammelausgleichsmaßnahmen handelt, erfolgt in der Satzung die Aufnahme einer textlichen Festsetzung (Pkt. 3.13), die die Zuordnung der Baugebiete zu den jeweiligen Eingriffs- und Kompensationsflächen festlegt, um damit den Vollzug zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1a BauGB u. § 135a Abs. 2 BauGB).

Die Umlegung der im Bebauungsplan festgesetzten Sammelausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Grundstücke erfolgt auf der Grundlage der § 135 a, b und c.

2.6 Bodendenkmalsschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens Bodendenkmale bekannt, deren Standort in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet ist.

Im Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden, kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Versacher des Eigentums zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOB. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalpflegebehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Willigrad, 19069 Lübstorf.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Falle ist die Untere Denkmalpflegebehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des

Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Jahre nach Zugang der Anzeige.

Als Hinweis auf die bei der Planung von Einzelvorhaben zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen [DschG M-V (Gvbl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993)] ist deren nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB in die Planunterlagen erfolgt.

3 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen über die Wasserführung Bergen-Süd und die vorgesehene Trasse der Wasserversorgung Sehlen. Die möglichen Anschlußpunkte befinden sich am Tilzower Weg.

Für eine zukünftige, bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes bedarf es einer Erweiterung der inneren Erschließung. Hierzu sind im Rahmen der Projektierung die entsprechenden Abstimmungen mit dem zuständigen Zweckverband vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Abwasserdruckleitungen zum Pumpwerk "Am Kiebitzmoor" in das Klärwerk Bergen. Auch hier ist davon auszugehen, daß es einer Erweiterung des Leitungsnetzes und der dazu notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger bedarf.

Zur Erneuerung und zum Ausbau der öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen bedarf es gemäß § 38 Abs.1 LWaG M-V der Genehmigung. Diese ist vom zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur zu beantragen.

Vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ergingen im Rahmen der Beteiligung nachfolgende Hinweise:

In bestimmten Bereichen besteht keine Baufreiheit. Es ist zu verzeichnen, daß wasserwirtschaftliche Anlagen das Baugelbiet kreuzen. Das Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20. 12.1993 in Verbindung mit der "Verordnung zur Durchführung des GBBerg" und anderen Vorschriften auf dem Gebiet des Sachrechtes vom 20.12. 1994 ist anzuwenden. Durch dieses Gesetz sind für wasserwirtschaftliche Anlagen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsunternehmens bestellt. Öffentliche Anlagen dürfen nicht über- / unterbaut werden und sind von Bepflanzungen, Aufschüttungen und Abtrag o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baureinigungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die

Bestimmungen der DIN 1989 und des Regelwerkes W 403 einzuhalten. Es ist zweckmäßig, eine Vorberatung einzuberäumen, um auf der Grundlage der Absteckung die genauen Trassenverläufe zu kennzeichnen. Der Zweckverband hat für die Erschließung keine finanziellen Mittel im Investplan eingestellt. Die Erschließung ist vom Bauträger zu planen und zu finanzieren und der öffentliche Bereich dem Zweckverband zu übergeben. Die Übernahmeverbindungen werden gemeinsam mit den Anschlußbedingungen in einem entsprechenden Vertrag festgelegt. Grundlage ist die Planung mit der Anlagen genehmigung nach § 38 LwAG M-V. Der Vertrag ist eine Voraussetzung für die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung.

3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen soll, wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, gesammelt und auf den Grundstücken naturnah versickert werden. Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen und entsprechende Lösungen vorzusehen, die in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen sind. Der Bau von Anlagen zur Verwertung (z.B. Versickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken unterliegt gemäß § 38 Abs.1 Ziff.6 LwAG keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird über vorhandene Vorfluter abgeführt. Zum Schutz vor Überlastung ist zusätzlich die Ableitung in das südlich der Bahnanlagen westlich des Tilzower Weges gelegene vorhandene Rückhaltebecken geplant. Genauere Angaben hierzu erfolgen im Grünordnungsplan. In das Grundwasser darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser muß vor der Einleitung in entsprechenden Anlagen vorbehandelt werden. Für das Einleiten des Niederschlagswassers mittels solcher Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens eine Genehmigung einzuholen.

Für die Gewässerbenutzung ist vom Betreiber der Anlagen die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen. Im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für eine Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorflutgraben -gemäß der Angaben des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen" Gräben 05 / 164 oder 05 / 189- wird der WBV "Rügen" über die Untere Wasserbehörde beteiligt. Zur Beurteilung der Einleitmengen sind vom Antragsteller hydraulische Nachweise vorzulegen.

Für die Entwässerung der Straße und der Flächen des ruhenden Verkehrs ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungs- gebieten (RiStWag) anzuwenden.

Der Bau der dem öffentlichen Gebrauch dienenden Anlagen zur Behandlung mäßig verschmutzten Niederschlagswassers der befestigten Flächen bedarf gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag) vom 30. November 1992 (GVOB. M-V S. 6699 zuletzt geändert durch Entscheidung über die Genehmigung ist gemäß § 108 Nr. 1 Buchstabe g LWaG, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, Abt. Wasserwirtschaft, Antragsteller für die erforderlichen wasserbehördlichen Entscheidungen muß die jeweils pflichtige Körperschaft oder ein von ihr beauftragter Dritter sein. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Planunterlagen richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung-WaUnV) vom 28.07.1995 (GVOB. M-V S. 376). Dem Antrag beizufügen sind die durch den Planer veranlaßten Abstimmungen und Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich beteiligten.

3.3 Anlagen zur Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die Anlagen der e.dis Nord AG (vorher Hanseatische Energieversorgung AG - HEVAG).

Durch den jeweiligen Erschließungsträger / Anschlußnehmer ist bei dieser ein Antrag zur Erschließung des Baugrundstückes zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 110 kV, 20 kV und 0,4 kV-Anlagen des Versorgungsunternehmens.

Für den Anschluß der Baugebiete an das Versorgungsnetz wird nach Angaben der e.dis die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden. Hierzu wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Raum gewährleistet. Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Bei Kreuzungen und Näherungen der Versorgungsanlagen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister erforderlich. Hierzu ist das Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Es ist für Kabel von einer Verlegetiefe von 0,60m bis 0,80 m auszugehen.

Vorhandenen elektrotechnischen Anlagen dürfen wegen der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht freigelegt und unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baureinigungsmaßnahmen zu Lasten des Verursachers zu verlegen und dem Versorgungsunternehmen unentgeltlich zu übergeben. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

In den Gefahrenbereich von Freileitungen - allgemeiner Schutzabstand zum äußeren ausgeschwungenen Leiter von 3 m - darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit des Maststandortes muß jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standortsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Im zu betrachtenden Raum befinden sich 110-kV-Anlagen der e.d.s Nord AG. 110-kV-Leitungen benötigen gemäß DIN 0210 einen Schutzbereich, der das ausgeschwungene Leiteseil + 3,0 m Sicherheitsabstand berücksichtigt. Mit den vorhandenen Leitungsparametern beträgt dieser Schutzbereich 44 m (Trassenachse +/- 22 m).

Für diesen Schutzstreifen sind vom Versorgungsunternehmen folgende Bedingungen gestellt bzw. Hinweise gegeben worden:

Der Freileitungsbereich ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. In Ausnahmefällen ist eine punktuelle Bebauung im Trassenbereich abzustimmen. Für eine Einordnung ist ein Antrag mit Höhenangaben der Bauwerke an die HEVAG-Hauptverwaltung, Abt. AS, Bleicherstraße 1, Rostock zu stellen. Von dieser Abteilung erfolgt eine objektkonkrete Beurteilung.

Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Es ist zu gewährleisten, daß die im Trassenbereich vorgesehenen Gehölze eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu sind mit der Abteilung Anlagen und Geräte abzustimmen.

Bei geplanten Straßen hat der Abstand zwischen Fahrbahnkante und Mast-Ecksteilen, die der Fahrbahn zugewandt sind, mindestens 15m zu betragen.

Für die Kreuzung von Straßen und Kfz-Stellplätzen mit 110 kV-Leitungen ist nach DIN/VDE 0210 zwischen Leiteseil und Fahrbahnoberkante ein lotrechter Mindest-

abstand von 7,0 m einzuhalten.
Sollte dieser Abstand mit den vorhandenen Masten nicht einhaltbar sein, so müssen diese durch höhere Masten ersetzt werden. Da keine Rückspeisemöglichkeit besteht ist eine Umgehungsleitung zu errichten, um die Mastauswechslung bei Sicherung der Versorgung zu gewährleisten. Die hierbei anfallenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.
Der Abteilung Anlagen und Geräte ist ein Bauprojekt zur Prüfung einzureichen, aus dem die Fahrbahnhöhen und die Geländehöhen hervorgehen.

Nach bisherigen Angaben des Versorgungsunternehmens ist eine Bebauung im Schutzbereich der 110 kV-Leitungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es wird angestrebt im Bebauungsplanverfahren zu klären, ob vom Versorgungsunternehmen die Angabe eines Richtwertes für die Höhe der baulichen Anlagen möglich ist, für den die Zustimmung generell in Aussicht gestellt werden kann. Hiermit soll im Interesse der Bauwilligen erreicht werden, in den Bebauungsplan genauere Angaben aufnehmen zu können, um die bessere Beurteilung der Eignung von Grundstücken für bestimmte Vorhaben zu ermöglichen.

3.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft gesichert werden. Teilbereiche sind bereits erschlossen, wobei im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen ist, ob teilweise Umverlegungen der Leitungen nötig sind. Dies ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger abzustimmen und möglichst mit anderen Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren.

3.5 Wärmeenergie

Bei der Errichtung von Gebäuden wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen.
Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude sollte die Möglichkeit der Nutzung von Solartechnik einbezogen werden.

3.6 Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, daß die weitere fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes durch die Telekom erfolgt.
Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen

(einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die "Anweisung zum Schutz unterirdischer" Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung BBN 83, Alleestraße 27 in 18581 Putbus eine Auftragsanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Örtung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig. Um Beschädigungen an den vorhandenen Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, daß sich die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort IBN, Postfach 1101 25 in 17041 Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können.

3.7 Brandbekämpfung / Löschwasserversorgung

Die Brandbekämpfung ist durch die Feuerwehr der Stadt Bergen gesichert.

Die Löschwasserversorgung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Hydranten erfolgen und ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind diese in ausreichender Anzahl gemäß Richtlinie DVGW Arbeitsblatt 331/ W 405 vorzusehen, um den Grundschutz zu gewährleisten.

Auf ausreichende Feuerwehrzufahrten gemäß § 5 LBAuO M-V ist zu achten. Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden.

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehrzufahrten ist § 5 LBAuO M-V zu beachten.

3.8 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Anfallende Abfälle sind gemäß Abfallgesetz und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern, sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen zu entsorgen.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung, die von der Firma Nehlsen, entsprechend der Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung, durchgeführt wird.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgenommene Abfälle sind einem behördlichen zugelassene Entsorgungsbetrieb zur schadlosen Beseitigung anzuliefern.

Die Entsorgung von unbelastetem Bodenaushub als Abfall ist zu vermeiden. Fällt unbelasteter Bodenaushub durch Bauarbeiten im Plangebiet an, so soll dieser soweit wie möglich vor Ort auf der in der Planzeichnung für Aufschüttungen ausgewiesenen Fläche zur Errichtung eines Sichtschtutzwalles wiederverwertet werden. Die zulässige Höhe des Sichtschtutzwalles ist auf maximal 7,0m begrenzt.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Einschätzung des Nutzungskonfliktes zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung der Baugebiete und der bestehenden benachbarten Wohnbebauung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Stadt Bergen die Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der im Baugbiet zu erwartenden Schallimmissionen beauftragt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der zulässige Tagwert von 55 dB(A) unabhängig von der Errichtung eines Lärmschutzwalles, bereits aufgrund des Abstandes zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet mit den anzusetzenden A-Schalleistungspegel von 60 dB (A) eingehalten wird und demnach keine Einschränkung für die Nutzung der geplanten Baugebiete erforderlich ist.

Für den zulässigen Nachtwert jedoch wurde ermittelt, daß der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nur eingehalten werden kann, wenn bei einem Ausgangswert von 50 dB (A) ein mindestens 13m hoher Lärmschutzwall errichtet wird. Bei geringerer Höhe des Lärmschutzwalles wäre der Ausgangswert auf 45 dB (A) zu beschränken.

In Auswertung und Abwägung der gutachterlichen Beurteilung für den Nachtwert wird im Bebauungsplan der immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m^2 (L_w) für alle Baugebiete mit maximal 60 dB(A) für den Tag und maximal 45 dB(A) für die Nacht festgesetzt, da die optischen Wirkung eines 13m hohen Lärmschutzwalles nach Auffassung der Stadt Bergen zu massiv ist, und damit nachteilige Auswirkungen für das Orts- und Landschaft zu erwarten sind.

Um eine weitere Minimierung der Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzung zu erreichen, wird für das unmittelbar angrenzende Baugelbiet GE1 die Nutzung insofern beschränkt, daß Betriebe und Nutzungen mit besonders hohem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen sind und zur weiteren Abschirmung der Wohnbebauung eine zurückgesetzte, zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist.

Dem Wohngebiet vorgelagert wird zur optischen Abgrenzung der Nutzungen eine freizuhaltende Fläche dargestellt, in der ein Schutzwall errichtet werden soll. Die zulässige Höhe des Schutzwalles wird auf maximal 7,0m festgesetzt. Die festgesetzte Bepflanzung des Schutzwalles mit einer Pflanzenauswahl, die einen großvolumigen Bewuchs gewährleistet, soll einen angemessenen Sichtschutz, wobei daneben auch von einem zusätzlichen Schallschutz auszugehen ist.

Bezüglich der Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die Nutzung des allgemeinen Wohngebietes an der Stralsunder Chaussee kann aufgrund der Aussagen des vorliegenden Gutachtens davon ausgegangen werden, daß aufgrund der Entfernung der Nutzungen voneinander die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Bei konkreten Bauvorhaben sind Einzelfallprüfungen notwendig. Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Schalltechnische Untersuchung (Dipl. Ing. Ingrid Bardubitzki, 1999) kann bei Bedarf eingesehen bzw. zur Einsichtnahme angefordert werden.

Für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der öffentlichen Straßen liegen, sind im Rahmen der Hochbauplanung gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung der baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (VDI-Richtlinie 2719). und bei straßenseitig angeordneten Aufenthaltsräumen schallgedämpften Lüftung (VDI-Richtlinie 2719).

Bezüglich der im Plangebiet vorhandene 110-kV-Leitungen sind aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet keine Konflikte im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Hinsichtlich der möglichen Errichtung von Betriebswohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang jedoch auf die geltenden Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes und auf die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes -Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV, vom 16.12. 1996- verwiesen, deren Bestimmungen und Grenzwerte für schutzbedürftige Nutzungen einzuhalten sind.

5 ALLLASTEN

Im Geltungsbereich des Bauungsplanes ist eine 1,6 ha große Fläche nördlich der Bahnanlagen, westlich des Tilzower Weges gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung als Alllastenfläche registriert. Um für die zukünftige Nutzung eine hiervon ausgehende Gefährdung auszuschließen bzw. abzuwehren war eine Untersuchung des betreffenden Areals erforderlich. "Geophysikalische Untersuchung an abgedeckten Mülldeponien für die "Deponie Bergen / Tilzower Chaussee" vom Dezember 1992 / Folgeuntersuchung vom März 1994)

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß es sich hier um eine auflässige, 5-8 m tiefe Kiessandgrube handelt, die von 1945 bis zum Ende der 70iger Jahre als Haus-, Sperr- und Gewerbemülldeponie genutzt wurde. Zum Stoffinventar gehören außerdem genehmigungspflichtige Sonderabfälle in unbekannter Art und Menge mit. Das Volumen der Deponie beträgt ca. 175.000 m³ bei einer Mächtigkeit von durchschnittlich 3-6 m. Der Deponiekörper ist weder sohl- noch oberflächengedichtet und liegt zu jeder Jahreszeit trocken. Der Lastkörper wird von bis zu 24 m mächtigen Endmoränenansanden und Kiesen unterlagert. Diese bilden einen unbedeckten Grundwasserleiter. Die o.g. Untersuchung geht davon aus, daß sich zwischen Deponie und Wasserfassung mächtige Schluff- und Geschiebemergelpakete befinden, die wie eine geologische Barriere zwischen den angeschnittenen Endmoränenansanden und den genutzten abgedeckten Grundwasserleitern wirken.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das von der Deponie ausgehende Gefährdungspotential als gering eingeschätzt. Möglicherweise jedoch besteht ein verdecktes Gefährdungspotential, das eine regelmäßige und langfristige Grundwasserüberwachung erforderlich macht. Die für die Überwachung des Grundwassers im Umfeld der Alt-Deponie Bergen-Tilzow vorhandenen sechs Grundwassermeßstellen sind zu erhalten.

Im Ergebnis der geophysikalischen Untersuchung wird empfohlen, das südwestliche Deponieareal im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes als Grünfläche, befestigte Lager- und Abstellfläche, Parkplatz o.ä. zu nutzen. Die Bebauung sollte wegen der bestehenden Gefahr von Senkungen nicht erfolgen. Für sensible Nutzungsformen wie z.B. Spiel- und Sportflächen u.ä. sind die Flächen ohne Sanierungsmaßnahmen ebenfalls ungeeignet.

In Auswertung der gutachterlichen Untersuchung wird die betreffende Fläche im Bauungsplan vollständig als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als zusammenhängende Biotopfläche zu entwickeln ist. (siehe GOP)

Sollten bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle angetroffen werden, ist die zuständige Fachbehörde des Landkreises Rügen zu informieren.

6 BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZ

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes kommt dem Grundwasserschutz besondere Bedeutung zu, da das Gebiet nördlich der Bahnlinie Bergen - Lauterbach innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Bergen-Süd liegt.

Das Grundwasser im Plangebiet ist wegen der topographischen, hydrologischen und hydraulischen Gegebenheiten (welliges Gelände, harte, feste Schichtung mit mittlerer Durchlässigkeit und bestimmter Fließrichtung, geringer Rückhalteleistung gegenüber Schadstoffen) besonders schmutzwasserempfindlich.

Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich der quantitativen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf das Grundwasser sind nicht möglich. Das der Stadt Bergen zu dieser Problematik vorliegende hydrologische Gutachten (HGN Hydrologie, GmbH) kommt zu dem Ergebnis, daß die mit den Festsetzungen des Bauungsplanes mögliche Versiegelung des Bodens zu Verlusten bei der Grundwasserneubildung führen wird, die jedoch durch effektive Bewirtschaftung der umliegenden Wasserfassungen kompensiert werden können.

Den Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers betreffend, ist unter Berücksichtigung des Besorgnisgrundsatzes nach den §§19g und 34 Abs. 2 WHG auf die Einhaltung des jeweils neuesten Standes der Technik unbedingt zu achten. Der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bzw. dem Betrieb von Anlagen mit entsprechenden Stoffen kommt dabei besondere Bedeutung zu. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die gewerbliche Nutzung der Grundstücke ist auszuschließen. Hierbei sind die Rechtsvorschriften bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 Wasserhaushaltsgesetz und § 26 Wassergesetz) und die Rechtsvorschriften für das Bauen in Wasserschutzgebieten zu beachten.

Gemäß der VAWS (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind Lagerungen von Stoffen oberirdisch des Gefahrenpotentials D und unterirdisch des Gefahrenpotentials C und D im Geltungsbereich des Bauungsplanes nicht zulässig.

Bei Genehmigungen von Einzelvorhaben sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 129) anzuwenden sowie ergänzende Bestimmungen zu berücksichtigen.

Die im Teil B - Text, Ziff. 1.1 als zulässig genannten Betriebsanlagen sind nur nach konkreter Einzelfallprüfung genehmigungsfähig.

Die Bauantragsunterlagen sind der Unteren Wasserbehörde (§ 31 LWaG M-V) zur Prüfung einzureichen.

7 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG

BAUGRUND UND HYDROLOGIE

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus ca. 5-8 m mächtigen nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Auf Teilflächen bedecken setzungsempfindliche Aufschüttungsmassen den geologischen Untergrund.

Die bei den umfangreichen Tiefbauarbeiten zu erwartenden Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig zu planen und insbesondere die Ableitung des geförderten Grundwassers zu klären. Diese Gewässerbenutzungen bedürfen der Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen ist.

VERMESSUNGSFESTPUNKTE

Lagefestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind gesetzlich geschützt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Falls ein solcher Punkt durch Bauvorhaben gefährdet sein sollte, ist rechtzeitig, ca. 4 Wochen vor Baubeginn, beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag auf Verlegung zu stellen. Die Festpunkte im Verdichtungsnetz der Liegenschaftsvermessungen sind gleichhermaßen zu schützen. Die Zuständigkeit liegt hierfür beim Kataster- und Vermessungsamt.

ANLAGEN DER DEUTSCHEN BAHN AG

Bei der Errichtung von Erschließungsanlagen und der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der vorhandenen, das Plangebiet südöstlich begrenzenden Bahnanlagen auch die Belange der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen und mit dieser abzustimmen. Der geforderte Mindestabstand von 10 m zu den Bahnanlagen wird mit dem vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Ist im Bebauungsplangebiet die Begrünung, bzw. Parallelverlegung von Straßen entlang der Eisenbahnstrecke vorgesehen, so sind die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10 und 11, die u.a. Mindestabstände zur Gleismitte festlegen, einzuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen muß zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen, Bahnübergänge, sowie die Profiltrennung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Nutzung der DB AG-eigenen Bewässerungs- und Entwässerungsleitungen ist auszuschließen. Desweiteren besteht die Möglichkeit, daß auch außerhalb der Eigentums Grenzen der DB AG bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sein können. Kabel, Leitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen dürfen nicht überbaut werden.

Es ist zu berücksichtigen, daß bei Nutzung des Geländes oder Näherung an die Grundstücksgrenzen der DB AG bzw. Bahnanlagen entsprechende Anträge an die zuständige DB Immobilien Gesellschaft mbH Niederlassung Greifswald, zu stellen sind.

BAULASTEINTRÄGEN

Für private Grundstücke, die keinen direkten Anschluß an öffentliche Erschließungsflächen haben, sind in der Planzeichnung entsprechende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen. Diese sind durch privatrechtliche Regelungen (Baulasteinträgen) zu sichern.

ABSTANDSFLÄCHEN

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß §§ 6 und 7 LBauO M-V ist zu gewährleisten.

BAUANTRAGSTELLUNG

Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag nachfolgend aufgeführte Unterlagen einzureichen:

- Bauprojekt inklusive Baubeschreibung und Lageplan,
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten,
- Darstellung der Technologie und Anlagenbeschreibung beim Einsatz,
- genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherheitsgesetz.

8 KOSTEN

Der Stadt Bergen entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1a durch den Bau und die Gestaltung der Verkehrs- und Grünanlagen / (Ausgleichsmaßnahmen) Kosten, für die eine detaillierte Schätzung erst im Rahmen des nachfolgenden Ausbau- bzw. Ausführungsplanung erarbeitet wird. Anschließend erfolgt eine Umlage auf die Anlieger.

Die späteren Pflege- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Grünflächen werden aus den Haushaltsmitteln der Stadt Bergen gedeckt.

Die Kanalkosten werden entsprechend der Satzung der Stadt Bergen bzw. des zuständigen Versorgungsträgers verteilt.

9 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gültigen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Kommune vorgesehen. Sollte diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich sein, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85 ff BauGB Anwendung.

Die vorgeschlagenen Grundstückszuschüsse sind als Darstellung ohne Normcharakter vorgenommen und sind gegebenenfalls je nach Bedarf der Kaufbewerber anzupassen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Bergen

am 11.10.2000 gebilligt.



Bergen, den 18.10.2000

Die Bürgermeisterin

[Handwritten signature]