

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46
„Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“
der Stadt Bergen auf Rügen***

***beschleunigtes B-Planverfahren
gemäß § 13 a BauGB***

Landkreis Rügen

Auftraggeber:

Wohnungsgenossenschaft
„RUGARD“ Bergen eG
Straße der DSF 6
18528 Bergen auf Rügen

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Bahnhofstraße 16
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 25. November 2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I Begründung zum vb B-Plan Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“	3
I.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des vb B-Plans Nr. 46.....	3
I.2 Wesentliche Auswirkungen des vb B-Plans Nr. 46.....	3
I.3 Überörtliche Planungen.....	3
I.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
I.3.2 Entwicklungstendenzen und –gebote	4
I.3.3 Entwicklungsgebot.....	4
I.4 Planungserfordernis	5
I.5 Wahl des Planverfahrens	6
I.6 Lage im Raum.....	6
I.7 Bestand	7
I.7.1 Kartengrundlage	7
I.7.2 Geltungsbereich	7
I.7.3 Nutzung	8
I.7.4 Erschließung.....	8
I.7.5 Bestand öffentliche Infrastruktur	9
I.7.6 Emissionen / Immissionen	10
I.7.7 Naturräumliche Situation	14
I.8 Städtebauliche Ziele.....	16
I.8.1 Art der baulichen Nutzung	17
I.8.2 Maß der baulichen Nutzung	17
I.8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	18
I.8.4 Infrastruktureinrichtungen	18
I.8.5 Grünflächen.....	21
I.8.6 Flächen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft....	21
I.8.7 Flächenbilanz	21
I.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	22
II Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des vb B-Plans Nr. 46	23
II.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vb B-Plans Nr. 46	23
II.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
II.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	27
II.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
Quellen / Literatur.....	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes	7
Abbildung 2: Schnitt vom Ingenieurbüro Rentel (Höhenriss vom 19.04.2010).....	18
Abbildung 3: Lageplan vom Ingenieurbüro Rentel (Lageplan vom 22.04.2010)	23

I BEGRÜNDUNG ZUM VB B-PAN NR. 46 „WOHNANLAGE MAXIM-GORKI-STRASSE“

I.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des vb B-Plans Nr. 46

Der vorhabenbezogene (vb) Bebauungsplan Nr. 46 dient der Erschließung einer Brachfläche in der Innenstadt der Stadt Bergen auf Rügen. Er verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als allgemeines Wohngebiet, das dem Wohnen dient,
- Aufwertung des Stadtbildes durch die Neugestaltung der Grünflächen,
- Reurbanisierung der innerstädtischen Brachflächen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Wegeverbindungen, Verkehrsflächen),
- Ergänzung der Erschließung des Grundstückes bei Beibehaltung des Grundstücksschnitts,
- Verlust / Umwandlung von städtebaulich ungeordneter, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig wertvoller Freifläche,
- weitestgehende Sicherung der bestehenden Baumstrukturen,
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung der Baukörper.

I.2 Wesentliche Auswirkungen des vb B-Plans Nr. 46

- Nachweis dringend benötigter Bauflächen in zentraler Ortslage,
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten,
- weitestgehender Erhalt der Baumbestände.

I.3 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es liegen folgende überörtliche Planungen vor:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern 2005,
- Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern Entwurf v. 23.04.2008,
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003.

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen,
- Umweltbericht zum FNP,
- Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen (Stand 12/2007),
- Generalentwässerungsplan und
- Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben.

I.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach den Kriterien des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V 2005) ist Bergen auf Rügen als Mittelzentrum, vom Vorbehaltsgebiet Tourismus umgeben, einzustufen.

Bergen auf Rügen hat einen städtischen Siedlungskern, der die Bevölkerung mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgt. Die Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Die über 14.000 Einwohner der Stadt verteilen sich ungleich auf vorhandene Stadt- und Ortsteile. Dazu gehören die kleinteilig strukturierten Wohngebiete der Innenstadt, die Großsiedlungen Rotensee und Süd mit den angrenzenden Wohngebieten, wie Feldstraße/grüner Weg, Tilzower Weg/Kosmonautenweg und die Siedlungen Kiebitzmoor, Friedensstraße, Graskammer.

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich übersteigen 30.000, welche laut LEP gefordert sind.

Gemäß Plansatz 4.1 Nr. 6 LEP ist die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Bergen auf Rügen ist zentraler Ort, weshalb die Ziele der Siedlungsentwicklung erfüllt werden. Dies geht konform mit den Zielen der Siedlungsentwicklung im RREP Vorpommern (Plansatz 4.1. 3).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an bebaute Ortslagen und trägt nicht zur Entstehung von Splittersiedlungen bei (entsprechend Plansatz 4.1. Nr. 7 LEP).

I.3.2 Entwicklungstendenzen und –gebote

Baupotentiale nach § 30 BauGB stehen in einigen Baugebieten, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, zur Verfügung. Darüber hinaus existieren weitere aktivierbare Wohnbaupotentiale außerhalb von Bebauungsplänen, die in im gesamten Stadtgebiet mehr als 12 ha ausmachen, was einem Potential von 530 Wohnungen entspricht. Dazu gehört auch das Grundstück in der Maxim-Gorki-Straße. Dieses wird zurzeit noch nicht entsprechend seiner Lagegunst genutzt.

Das Plangebiet ist ein weiterer Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete. Zur Reurbanisierung dieses Gebietes wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgenommen.

I.3.3 Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Abs. 2 sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ wird die Planung aufgegriffen und zu einem allgemeinen Wohngebiet verbindlich festgesetzt. Der B-Plan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, weil er die Darstellungen des FNP konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Planungsabsichten mit den überörtlichen und örtlichen Planungen übereinstimmen.

I.4 Planungserfordernis

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

Entsprechend dem gemeindlichen Konzept zur Bauflächenentwicklung wurde der Standort auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP Bergen auf Rügen) als Wohnbaufläche mit (bei Bedarf) aktivierbaren Wohnbaupotenzial ausgewiesen.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan beschreibt für diesen Bereich eine mögliche Umstrukturierung als Fläche für Wohnbauzwecke. Im Sinne der Nachverdichtung kann mit der Bebauung des Gebietes eine bauliche Lücke im Innenstadtbereich geschlossen und dem Leitziel der „Reurbanisierung“ der Stadtentwicklungen entsprochen werden.

Durch die angestrebte Nachverdichtung soll die weitere Zersiedlung in den Ortsteilen und die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich vermieden werden. Vielmehr sollen nicht mehr genutzte Bauwerke in den Außenbereichen zurück genommen und die Innenstadt gestärkt werden. Dementsprechend erfüllt das Planungsvorhaben die Leitziele des Siedlungsbildes der Stadtentwicklung.

Die Stadt hat das Gebiet bisher nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen, da andere Baugebiete mit dem Schwerpunkt Wohnen präferiert wurden. So ist das Gebiet bisher nur in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) als potentielle Wohnbaufläche verzeichnet. Der Wohnbedarf von Bergen auf Rügen in Verbindung mit den Leitzielen der Stadtentwicklung macht die Aufstellung des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ zur Sicherung der baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde nunmehr erforderlich. Daher erfordert die durch die Stadt Bergen auf Rügen angestrebte neue Nutzung die Aufstellung eines B-Plans gemäß § 8 BauGB zur rechtsverbindlichen Festsetzung dieser Nutzung, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und um eine Beurteilung von Bauvorhaben zu ermöglichen, die den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ erfolgt auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 8 bis 10 sowie 12 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses B-Plans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert wurde,
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,
- Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt §§ 20, 25, 66, 87 geändert, § 65 neu gefasst durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009, (BGBl. I S: 2542),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66),

- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVObI. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 101),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
- Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 9.März 2007 gültigen Fassung.

I.5 Wahl des Planverfahrens

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluss soll nach den Anfang 2007 eingeführten Regelungen des BauGB zur Verfahrensbeschleunigung gemäß § 13 a, Baubauungspläne der Innenentwicklung, erfolgen.

Dies ist möglich, weil:

- weniger als 20.000 m² Grundfläche beansprucht werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird sowie
- keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zudem liegt das Planungsgebiet im Siedlungsbereich und ist in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen sowie die Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Der vb B-Plan Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aber mit einer Einzelfallprüfung (Kapitel II Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des vb B-Plans Nr. 46) aufgestellt werden.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Grundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

I.6 Lage im Raum

Regional betrachtet liegt die Stadt Bergen auf Rügen im Zentrum der Insel Rügen. Aufgrund dieser zentralen Lage bildet Bergen auf Rügen den Mittelpunkt des Siedlungs- und Verkehrsnetzes sowie des öffentlichen Nahverkehrs auf Rügen. Zudem ist es der Sitz des Landkreises mit wichtigen Behörden und öffentlichen Einrichtungen.

Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems wird Bergen auf Rügen als Mittelzentrum eingestuft. Damit soll die Stadt die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bildet nach dem Oberzentrum Stralsund den wichtigsten regionalen Entwicklungsschwerpunkt und soll so ausgebaut werden, dass auch im ländlichen Raum gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen werden können.

Kleinräumig wird das Planungsgebiet der Innenstadt Bergen auf Rügen zugeordnet, das v. a. durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist.

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt und ist nach Norden, Süden, Osten und Westen von Wohnbebauung mit angrenzenden kleineren, privaten Grünflächen umgeben. Westlich begrenzt die Maxim-Gorki-Straße das Planungsgebiet.

I.7 Bestand

I.7.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes Rügen aus dem Jahr 2005. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Planungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

I.7.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: private Grünfläche mit Mehrfamiliengebäude und Schuppen
- Im Osten: private Grünflächen mit Einfamilienhäusern
- Im Westen: durch die Maxim-Gorki-Straße
- Im Süden: private Grünfläche mit Einfamilienhaus

Das Gebiet ist auf folgender Abbildung dargestellt:

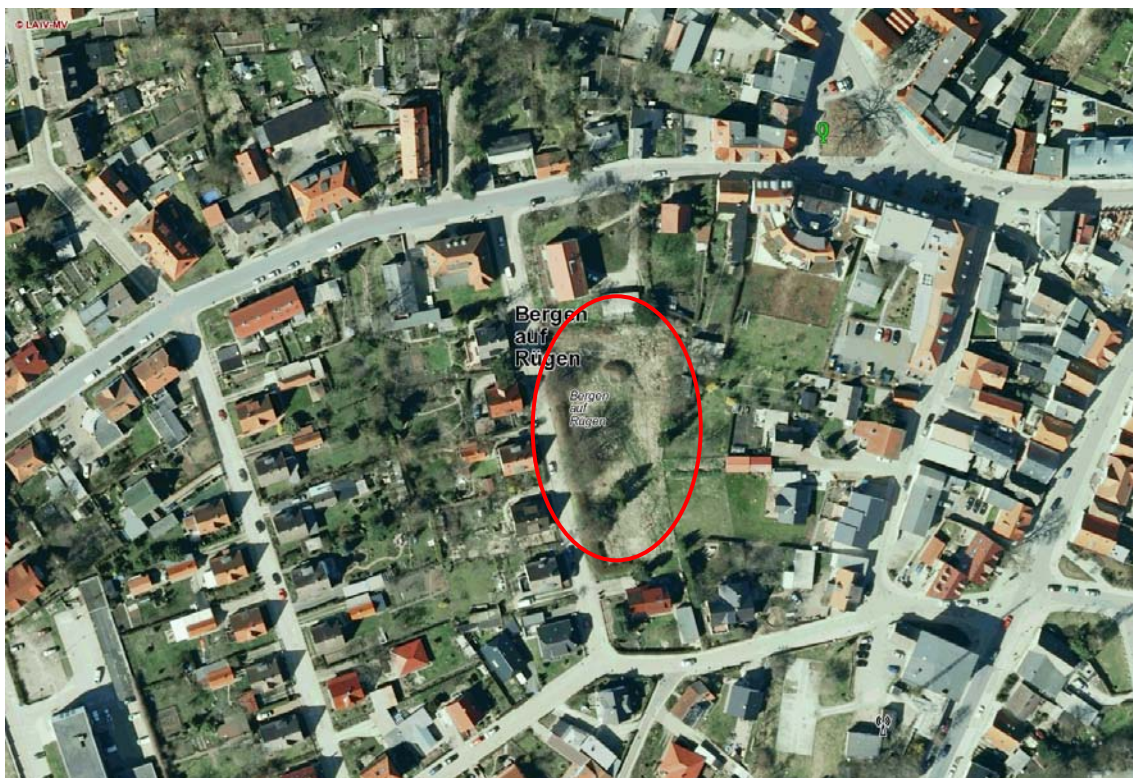


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 12, Flurstück 81/5 der Gemarkung Bergen auf Rügen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

I.7.3 Nutzung

Das Plangebiet liegt inmitten der Altstadt von Bergen auf Rügen, die neben Wohnbebauung über zahlreiche Einrichtungen der zentralen Versorgung verfügt. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist jedoch durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Es sind vorrangig eingeschossige Einfamilienhäuser auf den Nachbargrundstücken der Maxim-Gorki-Straße angesiedelt. Im Norden schließt sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit Nebenanlagen (Schuppen) an. Im Süden befindet sich ein Wohnhaus, dessen Kellergeschoss als Souterrain ausgebildet ist und dementsprechend im gesamten höher liegt. In der angrenzenden Breitsprecherstr. herrschen zweigeschossige Wohngebäude vor. Zur Quartiersabrundung soll die brachliegende Fläche durch Wohngebäude ergänzt werden.

Derzeit ist das Plangebiet ungenutzt und verfügt über keine Bebauung bzw. baulichen Bestand. Das urban vorgenutzte Plangebiet soll nun neuer Bebauung zur Nachverdichtung der Fläche zugeführt werden. Zur Schließung von Baulücken im Innenbereich entstehen hier 2 Gebäudekomplexe, die jeweils aus 2 zusammengehörigen Wohngebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten bestehen. Zusätzlich werden Freiflächen mit Gemeinschaftsnutzung neu gestaltet und angelegt.

Die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen mit dem vb B-Plan Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ geschaffen werden.

I.7.4 Erschließung

Von seinen äußeren Erschließungsvoraussetzungen ist das Plangebiet erschlossenes Gemeindegebiet. Zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

- Verkehr

Das Plangebiet wird über die hauptsächlich durch Anwohner genutzte Zufahrtsstraße der Maxim-Gorki-Straße erschlossen. Die Maxim-Gorki-Straße ist in einem funktionellen Zustand, der die Verkehrslast aufnehmen kann. Die Straßenfunktionen werden erfüllt.

Ein straßenbegleitender Gehweg befindet sich in der Maxim-Gorki-Straße an der gegenüberliegenden Seite, welcher den Erfordernissen der Straße absolut entspricht. Aufgrund des geringen Fußverkehrs in der gesamten Straße und der schmalen Straßenbreite wird ein Gehweg an dieser Grundstücksgrenze abgelehnt. Im Übrigen würde das Wurzelwerk der Linden durch den Bau eines Gehweges erheblich gestört.

Der Treppenzugang im südlichen Bereich zur Straße soll zur Erschließung erhalten bleiben.

Eine innere Erschließung des Wohngebietes ist zwar vorhanden, aber derzeit nicht nutzbar und soll daher über eine separate Zufahrt im Norden des Plangebietes erfolgen, die es über befestigte Gehwege ermöglicht, die Gebäude von hinten zu erreichen.

Der innere Weg wird in einer Breite von 5 m ausgebaut und steht somit auch für Lieferverkehre und Rettungsdienste zur Verfügung. In dringenden Fällen ist das Befahren der Gehwege (Schotterrasen) und der angrenzenden Bereiche im rückwärtigen Bereich bis zum zweiten Gebäudekomplex möglich. Ein Wendehammer ist nicht vorgesehen.

Es schließt sich ein Parkbereich mit ausreichender Anzahl an Stellplätzen sowie Abstellflächen für Entsorgungscontainer an. Der Nachweis der Stellplätze für die Anwohner regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen, die mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorsieht. Mit 17 Stellplätzen auf 12 Wohneinheiten wird dies gewährleistet, wobei zusätzlich ein Besucherparkplatz bereitgehalten wird. Eine Überdachung der Stellplätze (Carpots) ist möglich.

- Schmutzwasserkanalisation

Eine erste Bestandsaufnahme im Rahmen Vor-Ort-Begehung des Grundstücks am 23.03.2010 hat gezeigt, dass sich im nördlichen Teilbereich des Plangebietes Schmutzwasserkanäle befinden, die an der Oberfläche in einen Gully enden. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

- Regenwasserkanalisation

Die notwendigen, neu hinzukommenden Regenwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen bzw. auf dem Grundstück zu versickern.

Dem Baugrundgutachten vom 23.10.2010 ist zu entnehmen, dass aufgrund der im Plangebiet lokal vorhandenen bindigen Erdstoffe mit geringer Durchlässigkeit das durch Flächenversiegelung anfallende Regenwasser in die öffentliche Vorflut abgegeben werden sollte. Schichten bindiger Erdstoffe vom Geschiebelehm und –mergel durchsetzen den Boden nestartig. Speziell im mittleren Teil des Grundstücks ist oberflächennah bis etwa 2 m Tiefe dieser feinkörnige Erdstoff vorhanden. Der Erdstoff ist in den beiden mittleren der 4 Bohrsondierungen als leichtplastischer Ton klassifiziert (TL). Eine derartige Schichtung lässt sich allerdings über das gesamte Grundstück nicht flächenhaft ausgrenzen. Die genaue Lokalisation bindiger Erdstoffe muss während einer geotechnischen Hauptuntersuchung erfolgen. Eine Versickerung ist demnach lokal möglich, ist jedoch im Rahmen der Baugrundhauptuntersuchung durch eine Erhöhung des Erkundungsaufwandes auf geeignete Areale zu ermitteln.

- Trinkwasserversorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Maxim-Gorki-Straße, von der das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, dem ZWAR, ist anzustreben. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen hat seinen Sitz in der Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen.

- Elektrizität, Gas, Telefon

In der Maxim-Gorki-Straße sind die Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser/Abwasser sowie Telekommunikation vorhanden. Die Leitungen liegen allerdings auf der anderen Straßenseite (s.u.).

I.7.5 Bestand öffentliche Infrastruktur

Am Ort vorhanden sind Grundschule, Realschule und Gymnasium, Kindergärten, katholische und evangelische Kirche, Post und öffentliche Verwaltungen.

Im Ort ansässig sind sowohl Allgemeinmediziner als auch Fachärzte aller Fachrichtungen. Apotheken befinden sich in jedem Stadtteil und damit auch in der Altstadt unweit des Plangebietes. Ein Krankenhaus ist vorhanden.

Es gibt zahlreiche Kultureinrichtungen, wie Kino, Kegelbahn, Stadtmuseum, Tennisplatz, Aussichtsturm u.v.m.

Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen, auch des überregionalen Bedarfs, ist in Bergen auf Rügen als Mittelzentrum in hervorragender Weise vorhanden.

I.7.6 Emissionen / Immissionen

Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung der Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung i.S.d. Umweltvorsorgegedankens zu berücksichtigen. Hier ist die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung einzustellen.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG als Planungsdirektive besagt, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zu ordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.“

Da im Rahmen der Beteiligungen Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der rechtlich vorgeschriebenen Richtwerte zur Schallimmission bestanden, wurde einerseits eine aktuelle Verkehrszählung durch das Ordnungsamt der Stadt Bergen auf Rügen durchgeführt und andererseits ein Schalltechnisches Gutachten vom TÜV zur Beurteilung des Vorhabens erstellt.

Wesentliche Ergebnisse der Verkehrszählung

Die Annahmen aus der Begründung zum B-Plan hinsichtlich der geschätzten Verkehrsbelastung müssen nach oben hin korrigiert werden. In der Maxim-Gorki-Straße liegen die realen Verkehrsbewegungen weit über der veranschlagten.

Die Verkehrszählung wurde für beide Richtungen (Breitsprecherstraße und Sundstraße) vorgenommen.

In der betrachteten Woche vom 06.10.2010 (Mittwoch) bis 12.10.2010 (Dienstag) fuhren insg. 3.928 Pkw/Lkw Richtung Breitsprecherstraße und 527 in Richtung Sundstraße.

	6.10.	7.10.	8.10.	9.10.	11.10.	12.10.	Kfz
Richtung Breitsprecherstr.	791	803	781	433	282	838	3928
Richtung Sundstraße	108	124	114	56	31	94	527
Insg.							4.455

In dem TÜV-Gutachten ist von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 900 Kfz/24h ausgegangen worden. Mit Umsetzung des Vorhabens entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 72 Pkw- und 1,4 Lkw-Fahrten, dass die DTV um 4,5 % auf 940 Kfz/24h anhebt. Das Verkehrsaufkommen pro Stunde beläuft sich daher auf 186 Kfz/h. Da die Vorbelastung bereits relativ hoch war, ist die zusätzliche Belastung des Straßenverkehrs zu vernachlässigen.

Wesentliche Ergebnisse des TÜV-Gutachtens

Es erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu untersuchenden Geräuschimmissionen, die durch den Straßenverkehr und den Betrieb der Stellflächen hergerufen werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte geräuschtypenabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS 90 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm.

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für die Städtebauliche Planung für das WA schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben.

Die Berechnungen ergaben, dass die Straßenverkehrsgeräuschimmissionen als Linienschallquelle im Plangebiet Beurteilungspegel im Bereich von 51 bis 58 dB(A) im Tagzeit- und 43 bis 49 dB(A) im Nachtzeitraum hervorrufen. Sie überschreiten die Orientierungswerte für

WA –Gebiete an 4 Immissionsorten im Tagzeitraum um bis zu 3 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 4 dB(A).

Durch die neue Besiedlung wird ein zusätzliches Verkaufsaufkommen von 72 Pkw- und 1,4 Lkw-Fahrten erzeugt. Wegen der relativ hohen Vorbelastung steigt dadurch der Geräuschpegel von 58,5 auf 58,8 dB(A) tags und von 50,2 auf 50,4 dB(A) nachts geringfügig an. Erhöhungen der Straßenverkehrsgeräuschemissionen in der benachbarten, bereits vorhandenen Wohnbebauung als Folge der Besiedlung des Plangebietes äußern sich in einer Erhöhung des Beurteilungspegels von max. 0,3 dB(A), welche als nicht wesentlich einzustufen ist. Somit sind die Anwohner des Plangebietes nicht wesentlich negativ von der Planung betroffen. Die Überschreitungen des Orientierungswertes für WA sind nämlich unabhängig von der Umsetzung des Vorhabens vorhanden.

Die durch den Betrieb der Stellplatzanlage und dessen Zufahrt als Flächenschallquelle verursachten Geräuschemissionen rufen im Tagzeitraum zwischen 30 und 51 dB (A) und im Nachtzeitraum zwischen 26 und 46 dB(A) bei der Oberflächenart Betonsteinpflaster hervor. Die Orientierungswerte für WA werden im Tagzeitraum an allen Immissionsorten unterschritten und im Nachtzeitraum an 2 Immissionsorten um max. 6 dB(A) überschritten.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist grundsätzlich der Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung der Vorrang vor passiven Lärmschutz zu geben.

Schallschutzmaßnahmen

Um die Überschreitungen zu reduzieren, werden aktive Schallschutzmaßnahmen herangezogen:

Eine Reduzierung der Straßenverkehrsgeräuschemissionen wird durch das Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h erzielt werden. Eine zusätzliche Möglichkeit besteht in der Erneuerung bzw. Asphaltierung der Straßenoberfläche der Maxim-Gorki-Straße, was zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führt.

Damit können die Beurteilungspegel soweit gesenkt werden, dass der Orientierungswert für WA im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Im Nachtzeitraum verbleiben Überschreitungen um bis zu 2 dB(A).

Daher werden Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern angeordnet. Zusätzlich können eine lärmabgewandte Raumorientierung vorgenommen werden.

Zur Reduzierung der Emissionen durch die Stellplätze, werden diese in ihrer Anzahl gesenkt. Damit kann die Überschreitung zwar reduziert, aber nicht gänzlich vermieden werden.

Des Weiteren wird im Gutachten das Verschieben der Baugrenzen des Baufeldes um ca. 6 m in Richtung Süden vorgeschlagen, was jedoch baulich nicht möglich ist, um Abstandsflächen etc. einzuhalten. Eine lärmabgewandte Raumorientierung verspricht Reduzierung.

Eine Errichtung einer Schallschutzwand als passive Schallschutzmaßnahme kann aus städtebaulichen Gründen und aus Platzmangel verworfen werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen an den schutzbedürftigen Nutzungen müssen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden kompensiert werden.

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung werden die Lärmpegelbereiche für das Untersuchungsgebiet auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels berechnet. Eingriffsregelung wird aus Summe der um 3 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen und der Gewerbelärmimmissionen für den Tageszeitraum berechnet.

Danach werden Lärmpegelbereiche I und II angeordnet. Nach DIN 4109 sind demnach Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit bestimmten Schalldämmmaßen zu realisieren:

Für Aufenthalts- und Wohnräume gilt ein Schalldämmmaß von 30 dB.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ (dB) für Aufenthalts- und Wohnräume
I	Bis 55	30
II	56-60	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Es ist dabei folgender Hinweis zu berücksichtigen: Der Schutz vor Außenlärm durch baulichen Schallschutz behält seine volle Wirkung nur bei geschlossenen Fenstern. Ein normales Fenster weist in Kippstellung nur noch ein bewertetes Schalldämmmaß von ca. 15 dB(A) auf.

Bedeutung der Ergebnisse

„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (Beschluss des VGH BaWÜ vom 20.07.1995, AZ 3 S 3538/94). Im o. g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht zu berücksichtigen sind. Aus fachlicher Sicht ist zu betonen, dass die prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen („Maximalpegelkriterium“) durch derartige Schallereignisse auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist. Daher sollte eine verbesserungsbedürftige Planung z. B. durch Verlegung der Zufahrt oder der störendsten Stellplätze oder eine Einhausung der Tiefgaragenrampe auf den Stand der Technik gebracht werden. (Parkplatzlärmstudie der Bayerischen Landesregierung, S. 103)

Um dennoch einer pflichtgemäßen Planung nachzukommen, wurde versucht, die störenden Nutzungen so zu planen, dass Immissionen weitestgehend vermieden werden. Eine neue Anordnung der Zufahrt bzw. Stellplätze wurde überprüft und im Ergebnis festgehalten, dass keine Planungsalternativen zur Verfügung standen (wegen vorgegebener Topographie des Geländes). Eine Umverlegung der Anlage an das Süden der Wohnanlage würde erstens bautechnisch nur unter größerem Aufwand machbar sein und zweitens die Immissionen lediglich verlagern. Mildernd kommt jedoch die Tatsache hinzu, dass auch die Anzahl der Wohneinheiten zugunsten der zusätzlichen Verkehrsbelastung nach der Abwägung reduziert wurde.

Die Anzahl der Stellplätze konnte mithin an die Zahl der Wohneinheiten auf 13 Stellplätze angepasst werden, ohne die Stellplatzsatzung der Stadt zu missachten.

Insofern wird festgehalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet in dieser Planung so weit wie möglich vermieden werden sollten. Es wird nachfolgend zusätzlich auf die allgemeine Bedeutung der Orientierungswerte hingewiesen.

Bei den schalltechnischen Orientierungswerten handelt es sich um Richtwerte und nicht um Grenzwerte. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigen Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen.

Da es sich hierbei um einen abwägungsrelevanten Belang handelt, kann es jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschut-

zes führen. Nach den Umständen des Einzelfalls kann nach oben oder unten abgewichen werden.

Insbesondere bei vorhandener Bebauung oder bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Als Zumutbarkeitsgrenze für eine ggf. ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte sollten dabei die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchVO) herangezogen werden. Sie sind beim Neubau und bei wesentlichen Änderung von Straßen als Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung definiert.

Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchVO liegen für Wohngebiete höher: 59 db(A) tags und 49 db(A) nachts, welche nach Anwendung der Reduzierungsmaßnahmen ausnahmslos eingehalten werden. Demnach stellen die Immissionen des Straßenlärms keine Beeinträchtigung dar.

Die Rechtsprechung führt aus, dass „DIN 18005 kein absoluter Maßstab des Schallschutzes ist und die Überschreitung der dort genannten Orientierungswerte nicht automatisch zur Unwirksamkeit der Planung führt. Allerdings sind die verschiedenen Möglichkeiten des Lärmschutzes umfassend zu erwägen und in die Abwägung einzustellen.“ (Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH) Grundsätzlich gilt, dass Abweichungen ab 5 db(A) deutliche Überschreitungen darstellen, die Maßnahmen zur Minderung erfordern.

Es kann weiterhin die TA Lärm bei nicht öffentlichen Parkplätzen zur Anwendung kommen.

Nach der TA Lärm müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. (Nr. 4.1). Durch die Wahl der „leisen“ Oberflächenart Asphalt für die Straße wird darauf verwiesen.

An der Planung kann nicht allein schon deshalb weiterhin festgehalten werden, sondern auch aus folgenden Gründen:

Die Überschreitungen treten nur nachts und nur an wenigen Messpunkten auf, sodass im überwiegenden Plangebiet die Werte eingehalten werden. Zudem handelt es sich um geringfügige Überschreitungen von bis zu 2 db(A) bei Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, die durch räumliche Aufteilung der Wohnräume die Überschreitungen nicht wahrnehmen lassen.

Die Berechnung des Parkplatzlärms beruht auf einem worst-case-Szenario, das von einer maximalen Bewegungshäufigkeit auf dem Parkplatz ausgeht. Diese Berechnung fußt folglich auf den maximal möglichen Bewegungen und damit auf maximale Lautstärken. Die real auftretenden Werte werden mit Sicherheit geringer sein, sodass u. U. die Überschreitungen am Stellplatz gg. Null tendieren oder sogar unterschreiten.

Ein Anhaltswert der Bewegungshäufigkeit bei einem oberirdischen Parkplatz liegt bei 0,4 Bewegungen pro Stellplatz am Tag und bei 0,05 Bewegungen in der Nacht. (S. 84 Parkplatzlärmstudie) Dies macht deutlich, dass die Emissionen der Stellplatzanlage sich deutlich im Vergleich zur Prognose reduzieren werden.

Die Überschreitungen der Werte sind nicht auf das neue Vorhaben zurückzuführen, sondern auf die hohe Vorbelastung, die bestehenden Straßenverhältnisse, die hohe DTV etc. Die Überschreitung der Werte lag bereits im ursprünglichen Zustand vor der Planung des Vorhabens vor. D.h. dass durch das neue Vorhaben keine merkliche Erhöhungen der Emissionen für die Nachbarschaft einhergehen. Das zeigt auch, dass der hinzukommende relative Anteil an der DTV bei rd. 4,5 % liegt, was zu vernachlässigen gering ist. Die Erhöhung der Immissionen für die Nachbarschaft (um 0,3 db(A)) ist eindeutiges Indiz dafür, dass das neue Vorhaben nicht ausschlaggebend für die Lärmsituation ist.

Letztlich werden Lärmpegelbereiche angeordnet, welche Anforderungen an bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden hinsichtlich des Schalldämm-Maßes fordern und somit die Geräusche für die Anwohner mindern.

Ausführliche Ergebnisse und Herangehensweise können im TÜV-Gutachten, welches Bestandteil des B-Plans wird, nachgelesen werden.

I.7.7 Naturräumliche Situation

- Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Innenstadt von Bergen auf Rügen und ist somit hauptsächlich durch Siedlungsstrukturen geprägt. Das Umweltkartenportal des LUNG (Stand März 2010) weist für das gesamte Planungsgebiet Städtisches Mischgebiet aus. Der Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen weist das Gebiet als verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet aus.

Durch die Auswertung von Luftbildern und einer Vor-Ort-Begehung (am 23.03.2010) konnte zudem ermittelt werden, dass das Planungsgebiet zudem eine Grün- bzw. Freifläche ruderalen Charakters beherbergt. Außerdem befinden sich noch 4 ältere, Linden (*Tilia cordata*) an der westlichen Grenze des Plangebietes (entlang der Maxim Gorki-Straße) und 3 weitere, jüngere an der östlichen Baugrenze zum benachbarten Grundstück (Flurstück 80/4). Des Weiteren sind v.a. an der nördlichen Grenze Gebüschstrukturen, vorwiegend aus Brombeeren (*Rubus sectio Rubus*) sowie 4 Tannen (*Abies alba*) und 3 Kiefern (*Pinus sylvestris*) vorhanden.

Aufgrund der Lage sowie der direkt angrenzenden Wohnbebauung und Straße ist das Gebiet erheblich vorbelastet. Augenscheinlich wird es temporär als siedlungsnaher Spiel- und Freifläche bzw. Mülldeponie genutzt. Die (Boden)Vegetation ist v.a. durch die Müllablagerungen und den unsachgemäßen Grün- und Gebüschnschnitt beeinträchtigt.

- Boden, Wasser, Küstenschutz

Geologie: Nach Aussage geologischer Karten und der Baugrunduntersuchung vom 23.10.2009 liegt das Planungsgebiet im Bereich von Endmoränensanden, eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums vom Weichselglazial. Derartige Sande sind typisch für das gesamte Stadtgebiet von Bergen auf Rügen. Inselartig eingelagert in diese Sande sind Geschiebelehm und –mergel.

Die Sondierergebnisse ergaben, dass im Untergrund sandige Erdstoffe dominieren, die nur lokal mit Schichten bindiger Erdstoffe (Geschiebelehm und –mergel) durchsetzt sind. Speziell im mittleren Teil des Grundstückes sind oberflächennah (< 2 m) bindige Erdstoffe zu finden. Eine derartige Schichtung lässt sich allerdings nicht flächenhaft über das gesamte Planungsgebiet ausgrenzen. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich somit um einen typischen heterogenen Endmoränenstandort. Die Deckschicht besteht aus gewachsenen humosen Sanden mit einer Mächtigkeit von 0,5 m.

Das Planungsgebiet ist nach Westen geneigt. Der eigentliche Grundstücksbereich ist relativ eben. Die Höhen liegen bei 50 m über Null. An der Grenze zur Maxim-Gorki-Straße befindet sich eine Böschung von 2,5 bis 3 m Höhe.

Der Boden ist lt. Aussagen des Umweltkartenportals und des Landschaftsplan (LP) von Bergen auf Rügen durch Kultusole (Aufschüttungen) geprägt und hat dementsprechend nur eine sehr geringe Bewertung der Bodenfunktion.

Boden/Altlasten: Laut Aussagen des LP von Bergen auf Rügen und des Umweltkartenportals (Stand März 2010) ist innerhalb des Planungsgebietes nicht mit militärischen Altlasten zu rechnen. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Allerdings ist es durchaus möglich, dass sich aufgrund der ehemaligen Bebauung, an der einen oder anderen Stelle Keller mit Mindestgründungstiefen von bis zu 3 m oder Trümmer befinden. Die Altbauteile und die aufgefüllten Materialien müssen vor der Umsetzung des Projektes erst beraumt und durch ein Gründungspolster ersetzt werden. Aussagen zu Material und Qualität des Gründungspolsters sind dem Baugrundgutachten vom 23.10.2009 zu entnehmen.

Um die Gebäude auf die vorgegeben Höhenlage der benachbarten Wohngebäude anzupassen, wird das Gelände profiliert. Hierbei wird ausgehend von den beiden Geländehöhen der benachbarten Grundstücke an den Grundstücksgrenzen das überhöhte Gelände abgetragen. Es entsteht eine neue (niedrigere) Geländeoberkante, die den Höhenunterschied zur Bebauung im Norden und Süden hin ausgleicht. Da die Gebäude parallel zur Straße angeordnet werden und das Gelände nach Süden abfällt, entstehen die Gebäude zu einander höhenversetzt. Die Firsthöhe der Gebäude bezieht sich auf die neue Geländeoberkante, die nach dem Bodenabtrag entsteht.

Grundwasser: der Grundwasserflurabstand ist > 6 m. Das Grundwasser ist gegenüber Schadstoffen relativ geschützt. Über den stärker schluffigen und bindigen Erdstoffen kann sich im geringen Maße Schichtenwasser bilden. Dies rührt dann von versickerndem Niederschlagswasser her, das durch die geringe Durchlässigkeit dieser Schichten im ansonsten gut durchlässigen Baugrund an vertikaler Bewegung behindert wird. Detaillierte Aussagen zur Grundwassersituation ist dem Baugrundgutachten vom 23.10.2009 zu entnehmen.

Hochwasserschutz: Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Trinkwasser: Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Küstenschutz: das Planungsgebiet liegt außerhalb der Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie der Ostsee beträgt ca. 15 km.

- Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der im FNP dargestellten Wohnbaufläche der Innenstadt von Bergen auf Rügen. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 90 m und einer Tiefe von ca. 35 m unmittelbar östlich an der Maxim-Gorki-Straße. Es war in der Vergangenheit bebaut und stellt heute eine Baulücke dar, die mit dem vorliegenden Projekt geschlossen werden soll. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls bebaut, so dass bei Einhaltung von Höhen und sonstigen Mindestmaßen eine problemlose Einbindung in den landschaftlichen bzw. städtebaulichen Zusammenhang gewährleistet werden kann. Vielmehr wird die Gestaltung der Frei- bzw. Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes zur Aufbesserung des Landschaftlichen Zusammenhanges beitragen.

- Klimatische Bedingungen

Großklima: Das Plangebiet ist dem westlichen Küstenklima zuzuordnen. Dieser Raum nimmt eine Sonderstellung ein. Er ist weit nach Norden verschoben, wird vom Meer umrandet und von Wasserflächen der Bodden durchsetzt. Den über See kommenden Luftmassen und dem damit einhergehenden kühl-maritimen Einfluss ist die Stadt im besonderen Maße ausgesetzt. Nachfolgende klimatische Eckwerte sind für das Großklima bestimmend:

- Jahresdurchschnittstemperatur: < 7,5 Grad
- Mittlere Januartemperatur: - 0,3 Grad
- Mittlere Juli/Augusttemperatur: 16,7 Grad
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge: 547 mm
- Hauptwindrichtungen: West und Südwest

Mikroklima: Die Freifläche, die das Planungsgebiet heute beherbergt ist evt. für das Kleinklima von Bedeutung. Die vorwiegend baumfreie, bodennahe Vegetationsdecke trägt zur Luftabkühlung bei. Allerdings ist aufgrund der Größe der Freifläche nicht mit einem großen Beitrag zur Kalt- bzw. Frischluftentstehung zu rechnen.

I.8 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage des Baugebietes im örtlichen Zusammenhang und des Baulandbedarfs, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die zentrale Lage, die vorhandenen Standortqualitäten und der Bedarf an Bauflächen geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Die Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als Wohngebiet, das dem Wohnen dient, ist hauptsächliches Ziel und soll mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

Es handelt sich hierbei um 2 Gebäudekomplexe, die jeweils aus 2 zusammengehörigen Wohngebäuden bestehen mit 6 Wohneinheiten je Wohnkomplex. Es werden je Komplex entstehen:

2-Raumwohnungen ca. 50-55 m² Wohnfläche und

3-Raum-Wohnungen ca. 80-110 m² Wohnfläche.

Bei jedem Objekt handelt es sich um ein massiv errichtetes Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Abmaße der Gebäude: 17,24 m x 28,98 m je Gebäudekomplex.

GRZ: 0,4

Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 2

FH in m von N nach S: 62,65 – 61,98 m – 61,44 m – 61,08 m ü HN

Die neue Geländeoberkante wird nach Bodenabtrag festgelegt, welche ausgehend von den Geländehöhen der benachbarten Grundstücke eine angepasste (niedrigere) Geländeoberkante entstehen lässt. Die Oberkante Gelände fällt im Norden von 53,18 m üHN bis auf 51,05 m üHN im Süden des Plangebietes. Damit sind alle Häuser höhenversetzt und haben bei einer Firsthöhe von max. 10 m pro Gebäude oben angegebene Absoluthöhen über HN.

Die Dachkonstruktion fügt sich aus 2 gegenüberliegenden Pultdächern mit unterschiedlichen Drenpelhöhen zusammen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei erschlossen.

Die Wohnungen im Obergeschoss der Gebäude sind über eine gemeinsame Außentreppe im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und einem vor- bzw. abgehängten Laubengang an der entsprechenden Traufseite zu erschließen.

Die Laubengänge werden durch die mittig angeordnete Abstellraumanlage mit Technikraum verbunden. Das Dach der Anlage ist massiv und begehbar. Die Dachflächen der Anlage, die nicht als Zuwegung dienen, werden begrünt.

Die Wohnungen im Obergeschoss werden als Mansardwohnungen ausgeführt und erhalten jeweils einen Balkon. Für die Wohnungen im Erdgeschoss sind Terrassenanlagen geplant.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO MV sind bei Bauvorhaben mit mehr als Wohnungen pro Gebäude ein Kinderspielplatz für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe vorzusehen. Es ist in der Nähe kein Spielplatz vorhanden, der diesen ersetzen könnte. Diese Flächen für einen Kinderspielplatz wurden gemäß DIN 18034:1999-12 – „Spielplätze und Freiräume zum Spielen; Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb“ im Geltungsbereich aufgenommen und sind nicht mehr als 100 m von den Wohnungen entfernt. Die Größe des Kinderspielplatzes richtet sich nach Art, Anzahl und Größe der Wohnungen auf dem Baugrundstück. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten und der z. T. kleinen Wohnungen und die damit verbundene Wahrscheinlichkeit kinderloser Mietparteien bemisst sich die Größe des Kinderspielplatzes auf rd. 25 m², welche als angemessen angesehen wird. Zur Mindestausstattung des Spielplatzes sollte eine Fläche für Sandspielmöglichkeiten, mind. 2 verschiedene Spielgeräte (Schaukel, Kletterturm) und eine ortsfeste Sitzgelegenheit vorgehalten werden.

Grundlage für die Planung von Kinderspielplätzen sind die DIN 18034 und 18024-1. Für die Ausstattung, Anordnung, Aufstellung und Wartung sind die DIN-Reihe EN 1176, DIN EN 1177 sowie die DIN 33942 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

I.8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorgeschriebenen städtebaulichen Anforderungen wird für das Baugebiet innerhalb des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ ein allgemeines Wohngebiet (WA § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Hier sind lediglich Wohngebäude zulässig.

Für das Gebiet werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2,3 und in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

I.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der Grundflächenzahl (GRZ) die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Wegen der zentralen Lage des Baugebietes innerhalb des Ortes orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt, womit die höchste zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 nicht beansprucht wird. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist vorgesehen. Mit der Zweigeschossigkeit wird neben der Verdichtung ein bestimmter der Altstadt Bergen auf Rügen angepasster Gebäudetyp vorgegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich auf max. 10,00 m über Oberkante Gelände (OKG). Die Firsthöhe wird rechtseindeutig in Meter über HN (Höhennormal) festgesetzt und zwar für die vier Gebäudeteile von Nord nach Süd: 61,25 m; 61,98m; 61,44m; 61,08m. Es wird eine neue Geländeoberkante nach Bodenabtrag entstehen, welche ausgehend von den Geländehöhen der benachbarten Grundstücke eine angepasste (niedrigere) Geländeoberkante bildet. Die Oberkante Gelände fällt im Norden von 53,18 m üHN bis auf 51,05 m üHN im Süden des Plangebietes.

I.8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

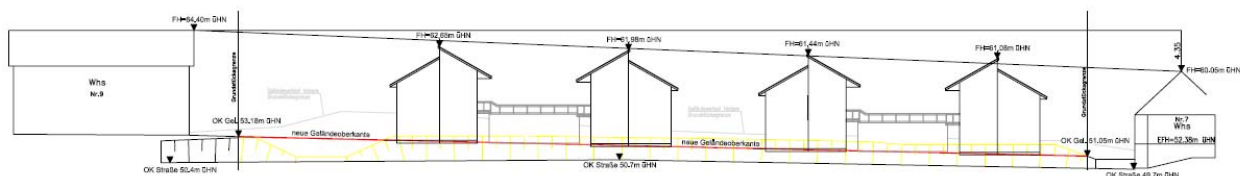


Abbildung 2: Schnitt vom Ingenieurbüro Rentel (Höhenriss vom 19.04.2010)

Die Gebäudekomplexe, die aus jeweils zwei zusammengehörigen Wohngebäuden bestehen, werden in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet. Dieses entspricht der für diesen Bereich vorgesehenen ortstypischen Bebauungsform und den Anforderungen an einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung.

Die Baugrundstücke richten sich nach den eingezeichneten Baugrenzen des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“. Die Baugrenzen orientieren sich in ihrer Flucht an den Grenzen des Plangebietes sowie an der vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Damit nehmen sie die Vorgaben der Umgebung auf.

I.8.4 Infrastruktureinrichtungen

Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Netz GmbH, Rotenseestr. 48, 18521 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Sie kann das Gebiet mit Erdgas versorgen.

Die EWE Netz GmbH führen auf der anderen Straßenseite der Maxim-Gorki-Straße Leitungen, welche zur Erschließung des Baugebietes erweitert werden müssen. Dazu ist eine Abstimmung mit der EWE Netz GmbH erforderlich.

Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag.

Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, in öff. Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt.

Bei Oberflächenherstellung der Ge- und Fahrwege wird berücksichtigt, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach der Fertigstellung (Inbetriebnahme) der

Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.

Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a., problemlos durchgeführt werden können. EWE empfiehlt die Verlegung von Verbundsteinpflaster.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Erdgasleitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z.B. Schieber) entsprechend den Vorgaben zu sichern.

Den nachfolgenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass sie sich über die neuverlegten Leitungen in der Bezirksmeisterei informieren müssen.

Im Trassenbereich sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Gasversorgung wird nicht vorgenommen.

Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet kann von der E.ON/ e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen auf Rügen, mit Elektrizität versorgt werden. Die Elektrizitätsversorgungsleitungen der E.ON/edis liegen an gleicher Seite in der Maxim-Gorki-Straße. Von hier aus muss eine Verteilung innerhalb des Plangebietes erfolgen, welche mit dem Leitungsträger abzustimmen ist. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich.

Eine entsprechende Antragstellung durch den Erschließungsträger / Anschlussnehmer ist erforderlich. Durch das Energieversorgungsunternehmen wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bauvorhabens angeboten.

Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und sind bei Erfordernis der Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis unentgeltlich zu übergeben. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Der Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von der Maxim-Gorki-Straße und muss mit dem ZWAR abgestimmt werden.

Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden nicht berührt. Es befinden sich keine Gewässer und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.

Abwasserbeseitigung/Versickerung

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Der Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz aus Steinzeug (DN 400) erfolgt von der Maxim-Gorki-Straße, allerdings von der anderen Straßenseite aus. Die Rohre verlaufen unter dem Gehweg. Eine Verbindungsleitung zum Grundstück ist im nördlichen Straßenbereich/Höhe Einfahrt gelegt. Das Grundstück unterliegt der Beitragspflicht nach den Regelungen der gültigen Schmutzwasserbeseitigungsbeitragssatzung. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Niederschlagswasserentsorgung kann über Entsor-

gungsanlagen im anliegenden öff. Bereich abgesichert werden. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert im Antragsverfahren geregelt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen auf dem Grundstück durchaus zu befürworten. Für diesen Fall müsste der ZWAR von seiner Entsorgungspflicht vorab befreit werden. Solch einer Befreiung ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren vorgeschaltet.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 48 m³/h für mind. 2 h erforderlich. Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung kommt das öffentliche Trinkwassernetz in Frage. Der Zwar bestätigt die Bereitstellung der Mengen über das öff. Versorgungssystem und erteilt sein Einvernehmen. Entsprechende Hydranten sind in Näherungslage vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Straße zur inneren Erschließung ist nicht für den Verkehr von Müllfahrzeugen vorgesehen. Insofern ist der anfallende Müll des Grundstückes an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen. Die Maxim-Gorki-Straße verfügt über ein funktionierendes Müllabholsystem. Hier ist die Abfallwirtschaft für Rügen zuständig.

Telekommunikation

Auch Telefonleitungen von Kabel Deutschland befinden an gleicher Stelle. Darüber hinaus führen Kabel an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ entlang. Im nördlichen Bereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung des ehemals vorhandenen Kindergartens.

Kabel Deutschland weist daraufhin, dass deren Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich sein, benötigt Kabel Deutschland mind. 3 Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linie zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (OPTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow.

Zur rechtzeitigen Vorbereitung der Planung und Ausschreibungsunterlagen sollte der Bau-träger mind. 4 Monate vor der Ausschreibung die endgültigen Ausbaupläne zusenden und die Ausschreibungs- und Ausführungstermine mitteilen.

Für die Planung der Erschließung ist derzeit das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23), Barther Str. 72, 17437 Stralsund zuständig.

Für die Maßnahme B-Plan Nr. 46 ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Dt. Telekom AG, T-Com erforderlich. Dazu werden benötigt:

- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers
- Name, Anschrift, Tel, Fax, E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieur-

büros

- Geographische Darstellung des Bebauungsgebietes mit Markierung der Teilflächen
- Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung
- Aussagen zur geplanten Koordinierung
- Koordinierter Leistungsführungsplan
- Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche
- Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast
- Informationen zur späteren öffentlichen Widmung
- Detailangaben zu den Flurstücken (Nr., Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Abs. 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungs-träger ggü. der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abgegeben.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

I.8.5 Grünflächen

Im Anschluss an die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie der Stellplätze wird als Lückenschluss eine private Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden Bäume im Grenzbereich des Baugrundstückes sind größtenteils zu erhalten, zwei weitere zu pflanzen.

I.8.6 Flächen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Analog den Gegebenheiten in der Umgebung werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen:

- Begrünung baulicher Anlagen
- Vollständige Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- Erhaltungsgebote (§ 25 b BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften

I.8.7 Flächenbilanz

Das Vorhabensgebiet hat eine Fläche von insg. 3.112 m².

Gebietsart	allg. Wohngebiet	Verkehrsfläche inkl. Stellplätze
Zahl der zulässigen Vollgeschosse:	2	
Grundflächenzahl:	0,4	
Bauweise:	0	
Gebietsgröße:	2512 m ²	439 m ²

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Grundlage ist hierbei das Baugrundstück, das durch den Geltungsbereich des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ begrenzt wird. Durch die Hauptanlagen der Planung werden weniger als 0,4 des Grundstücks von baulichen Anlagen bedeckt. Zusätzlich sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß möglich.

Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist es zulässig, diesen Wert (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % zu übersteigen. Das entspricht hier einem Wert von 0,2, der bei dieser Planung nicht überschritten wird. Demzufolge ist die Planung der baulichen Anlagen in diesen Flächenmaßstäben zulässig.

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke, so dass raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum von ca. 12 Wohneinheiten veranschlagt in 2 Gebäudekomplexen in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung des anschließenden Baugebietes.

Entsprechende Kapazitätsbegrenzungen sind im Plan und den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden. Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

I.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die neu hinzukommenden Gebäude sollen an die Bauformen der Umgebung anknüpfen und in moderner zeitgemäßer Form weiter entwickelt werden, indem sie moderne Stilelemente aufgreifen. Es ist eines der Planungsziele, die typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften.

Die örtlichen Bauvorschriften nehmen die zweigeschossigen Baukörper auf.

Sie sollen eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die vorherrschenden Siedlungsvorbilder erreichen. Die Bauvorschriften erstrecken sich bspw. auf den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen, wie Farbe und Material der Dächer. Weitere Aussagen zur Gestaltung werden in Abstimmung mit der Stadt im Durchführungsvertrag geregelt. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

II EINZELFALLPRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VB B-PLANS NR. 46

Der vb B-Plan Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe, welche Arten von Umweltinformationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es wurde eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ vorgenommen, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt wird.

II.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vb B-Plans Nr. 46

Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung neuen, hochwertigen Wohnraumes (12 Wohneinheiten) an der Maxim-Gorki-Str., in der Innenstadt von Bergen auf Rügen. Der vb B-Plan Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“ wird als Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) gesehen und kann gemäß den Bestimmungen des § 13 BauGB im *beschleunigten Verfahren* aufgestellt werden.

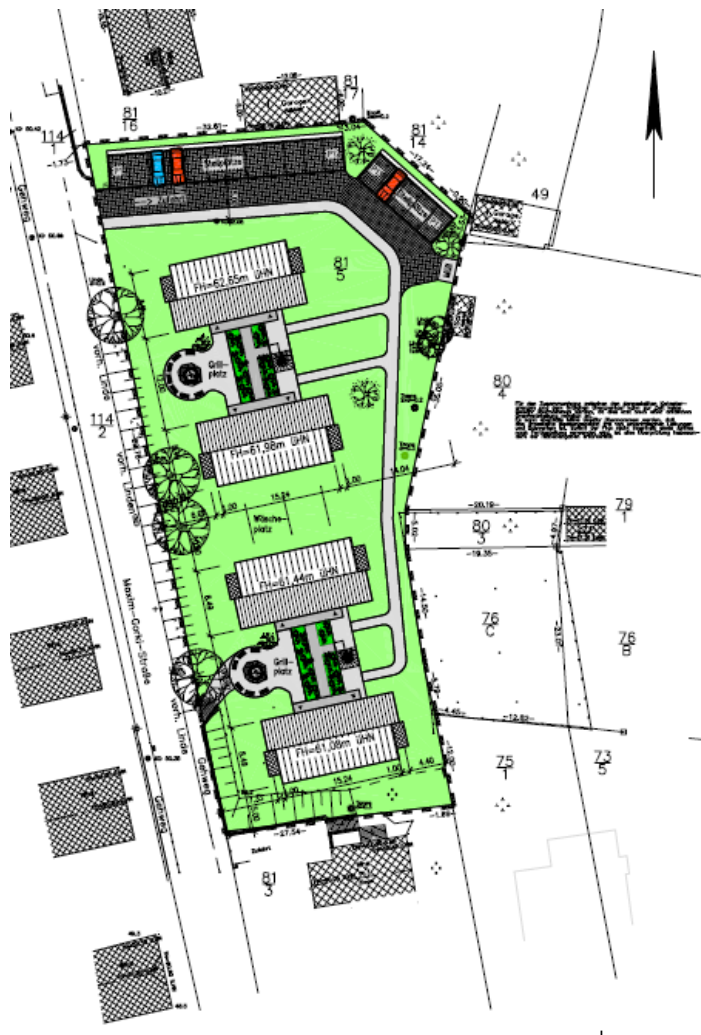


Abbildung 3: Lageplan vom Ingenieurbüro Rentel (Lageplan vom 22.04.2010)

II.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) BauGB werden die im BauGB genannten biotischen und abiotischen Schutzgüter, (inter)nationale Schutzgebiete und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile sowie die Darstellung von anderen Planwerken bei der Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über Art und Umfang der möglichen Beeinträchtigungen und stellt ggf. mögliche Vorschläge zur Vermeidung bzw. Kompensation dar.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme/ Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	nicht erheblich	Entwicklungsprognose	ja	nein	Art der Maßnahmen
Tiere	keine besonders bzw. gesetzlich geschützten Arten		x	Durch die bestehende Vorbelastung und das Fehlen geschützter Arten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	
Pflanzen	keine streng geschützten Arten keine gesetzliche geschützten Biotope Verlust der vorhandenen Vegetation durch Flächenversiegelung Vorkommen von Einzelbäumen	x		Die Versiegelung führt zu Total- bzw. Funktionsverlust der primär ruderal geprägten Vegetation. Unter Umständen sind Baumfällungen (Nadelhölzer) notwendig.	x		Schutz bzw. Neupflanzungen von Einzelbäumen, Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage und Gestaltung von Freiflächen mit standortgerechten Arten
Boden	partielle Verdichtung und Versiegelung		x	Der in Anspruch genommene Boden ist stark anthropogen vorbelastet (Ausweisung im LP Bergen auf Rügen als Kultusole). Eine deutliche Verschlechterung der Bodenfunktion	x		Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits verdichteten Arealen, Verwendung von durchlässigen Materialien für den Wege- und Parkplatzbau (Reduzierung der Flächenversiegelung)

				nen ist nicht zu erwarten.			
Wasser	keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Schutzgebiete, keine geschützten Gewässerbiotope, keine Bedeutung für die GW-Neubildung Regenwasser versickert		x	Rückhaltung bzw. Versickerung notwendig	x		Versickerung bzw. Ableitung des Wasser an die öffentliche Vorflut, Überwachung der Versickerung
Luft			x	das Planungsgebiet ist nicht als wichtiges Frischluftgebiet im LP Bergen auf Rügen ausgewiesen, keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten		x	Hinweis auf gesetzliche Normative zu Festbrennstoffen.
Klima	Prinzipiell tragen städtische Freiflächen zur klimatischen Ausgleich des Mikroklimas bei. Erhebliche Vorbelastungen durch die angrenzende Wohnbebauung und die Straßen.		x	Aufgrund des Umfanges der Versiegelung ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der großklimatischen Bedingungen zu rechnen. Keine zusätzlichen Belastungen.		x	Hinweis auf gesetzliche Normative zu Festbrennstoffen.
Landschaft	Erhebliche Vorbelastungen durch die umgebene Bebauung.		x	geordnete städtebauliche Entwicklung	x		Eingrünung des Planungsgebietes, Gestaltung von Freiflächen → Aufwertung des Landschaftsbildes
Biologische Vielfalt	geringe Wertigkeit		x	Wird sich nicht erheblich verschlechtern		x	
Mensch / Gesundheit	Verlust von Freifläche, allerdings mit sehr geringer Bedeutung für die Erholung, erhebliche Vorbelastung durch die umliegende Bebauung		x	aufgrund der Vorbelastungen keine wesentliche Erhöhung der Lärmemission, Verlust der Freifläche von sehr geringer Bedeutung für die Naherholung		x	Die Aufenthalts- und Erholungsqualität des Areals wird durch die Gestaltungsmaßnahmen (s.o.) gesteigert.
Kultur- und Sachgüter	keine Bodendenkmäler		x	keine Beeinträchtigung		x	
Internat. Schutzgebiete (FFH, SPA etc.)	Keine internationalen Schutzgebiete in (un)mittelbarer Nähe zum Pla-		x			x	

	nungsgebiet						
Nat. Schutzgebiete (NSG, LSG, Nationalpark, Biosphärenreservat etc.)	Keine nationalen Schutzgebiete in (un)mittelbarer Nähe zum Planungsgebiet		x			x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG und Überschwemmungsschutzgebiete (§ 76 WHG)	Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Schutzgebiet im Sinne des §§ 51 bzw. 76 WHG.		x			x	
Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V)	Keine gesetzlich geschützten Bio- bzw. Geotope im Planungsgebiet		x	Durch die bestehende Vorbelastung und das Fehlen geschützter Biotop keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Gebiet ist als Teil des ausgewiesenen und bestehenden Wohngebietes erschlossen.		x	weitere innere Erschließung notwendig			weiterer Anschluss an zentrale Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung
Darstellung anderer Planwerke	FNP stellt bei Bedarf zu aktivierende Wohnbaufläche dar. Mit der Umsetzung der Planung wird den Vorgaben des F-Planes entsprochen und dem § 1 (5) BNatSchG bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Lt. Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms keine Bedeutung des Planungsgebietes für Erholung, Naturschutz oder Landschaftsbild.		x			x	keine FNP Anpassung notwendig
Kumulative und Planungsgebietsübergreifende Auswirkungen	Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (angrenzende Wohnbebauung) keine Auswirkungen über das Planungsgebiet hinaus zu vermuten. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft aufgrund kumulativer Effekte werden nicht erwartet.		x	Die bestehenden Vorbelastungen sowie Art und Umfang des Vorhabens lassen nicht vermuten, dass erhebliche kumulative Auswirkungen entstehen.		x	

II.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortes gestärkt und innerstädtische, unbebaute Flächen (wieder) genutzt. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, was zum einen Kosten spart und zum anderen zur effektiven Auslastung der bestehenden Strukturen führt. Soweit möglich werden zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen vermieden und die Flächenversiegelung auf das Minimum reduziert. Dies entspricht insbesondere dem Grundsatz des § 1 (5) BNatSchG, der zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden aufruft und der erneuten Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie der Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich einräumt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist mit der Durchführung der Planung sogar mit einer Verbesserung zu rechnen, da die bisher ungenutzte Freifläche keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung unterlag und sich somit die Gestaltungsmaßnahmen positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Die zu erwartenden Auswirkungen beschränken sich v.a. auf Beeinträchtigungen im Bereich Flora und Boden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vegetationsverlust um keine gesetzlich geschützten oder sonstigen wertvollen Biotope handelt. Zudem werden die durch die Maßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung der Wohnanlage neue Grünstrukturen angelegt, so dass eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Trotz der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelung ist der Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und des Ausgangssubstrates nicht als erheblich einzustufen. Eine Vermeidung von Bodenverdichtung, insbesondere durch die Konzentration von Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits verdichtete/versiegelte Flächen, ist mit Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 (5) BNatSchG) dennoch angeraten.

Zur fachgerechten Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist das Planungsgebiet noch an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen, um erhebliche Auswirkungen auf den Boden und das (Grund)Wasser zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der Lage und der Größe des Projektes ist nach derzeitigem Planungsstand bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen, irreversiblen Auswirkungen zu rechnen. Die Umsetzung des Projektes trägt vielmehr zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 (5) BNatSchG) bei und verhindert eine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Biotope im Außenbereich.

II.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Zentrum von Bergen auf Rügen ungenutzt. Den städtebaulichen Zielen und raumordnerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans wird nicht im vollen Umfang entsprochen. Vielmehr steht zu befürchten, dass benötigte Baugrundstücke an anderer, ungünstigerer Stelle (u.a. im Außenbereich) erschlossen werden, was im Gegensatz zu dem eingangs erwähnten Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) steht.

Die Nachverdichtung ist schon im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (5) BNatSchG) und der Beeinträchtigung von Umweltmerkmalen der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich vorzuziehen. Darüber hinaus sind Baugrundstücke innerhalb der Innenstadt leichter und kostenextensiver zu erschließen und passen sich besser in den bestehenden Siedlungsraum ein.

II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele und Zwecke des vb B-Plans Nr. 46 „Wohnanlage Maxim-Gorki-Straße“, der Leitziele des FNP (Siedlungsbild und Wohnen) und des bestehenden Wohnflächenbedarfes der Stadt Bergen auf Rügen kommen andere Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Im Zuge der Aufstellung des FNP wurden ausführliche Standortdiskussionen für Bauflächen, auch unter natur- und küstenschutzfachlichen Gesichtspunkten, geführt und dieser Standort als geeignet anerkannt. Die zuvor aufgeführten Vorteile der Nachverdichtung sowie die Nähe zu Gemeinbedarfs- (Schulen, Kitas etc.) und Versorgungseinrichtungen lassen diesen Standort besonders geeignet erscheinen. Insofern gibt es keine alternative Planungsmöglichkeit.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 25.11.2010

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

QUELLEN / LITERATUR

AC SCHMIDT UND EHLERS/ PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH (2007):Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen. Rostock.

BAUGESETZBUCH i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert wurde,

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) geändert BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMARCHITEKTUR THOMAS NIESSEN (2007): Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009, (BGBl. I S: 2542).

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66).

INGENIEUR BÜRO WEIßE (2009): Baugrunduntersuchung vom 23.10.2009. Bergen auf Rügen. Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (GVObI. M-V 2006, S. 102),

RUGARD BERGEN EG (2010): Unterlagen zur Eröffnung des Bebauungsplanverfahrens. Bergen.

RAUMORDNUNGSGESETZ i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) geändert worden ist.

STADT BERGEN AUF RÜGEN (2007): Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 9.März 2007 gültigen Fassung.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND OFFENEN STELLPLÄTZEN (Gara genverordnung - GarVO -) vom 17.04.1990, Fundstelle: HmbGVBl. 1990, S. 75

WASSERGESETZ DES LANDES M-V (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVObI. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 101),