

Stadt Bergen auf Rügen

Bebauungsplan Nr. 3

Bergen „Kiebitzmoor“

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3

1. Vorbemerkungen
2. Gesetzliche Vorgaben und zu beachtende Planungen
3. Beschreibung der vorhandenen Situation, Plangrenzen
4. Ziele und Zweck der Planung
5. Planinhalt und Festsetzungen
 - 5.1 Planungsgrundlage
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Bau GB
 - 5.3 Bauordnungsrechtliche Festlegungen nach Landes Bau Ordnung M-V
 - 5.4 Nachrichtliche Übernahmen
 - 5.5 Hinweise
6. Planinhalt und Festsetzungen
 - 6.1 Bürger
 - 6.2 Träger öffentlicher Belange
 - 6.3 Von der Planung Betroffene
7. Flächenverteilung
 - 7.1 Gesamtfläche
 - 7.2 Bruttobaulandfläche
 - 7.3 Brutto Wohndichte
8. Maßnahmen der Verwirklichung
 - 8.1 Bodenordnung, Parzellierung
 - 8.2 Erschließung
9. Wesentliche Auswirkungen der baulichen Nutzung, Ausgleichsmaßnahmen

10. Folgeinvestitionen (Ausbau der Erschließungsstraße von der B 196, Umverlegung von Versorgungseinrichtungen, Abfindungen)
11. Grünordnungsmaßnahmen
 - 11.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - 11.2 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs, Bilanzierung
 - 11.3 Begründung zu den grünordnenden Festsetzungen und Pflanzliste
12. Anlagen zum Plan (Auszug aus dem F-Planentwurf, aus dem B-Planentwurf, Übersichtsplan und Darstellung der Infrastruktur)
13. Ausführungszeitraum, Kosten und Finanzierung
14. Verfahrensvermerke

1. Vorbemerkungen

Bergen im Zentrum der Insel gelegen, ist der Hauptort Rügen, Kreisstadt und Mittelzentrum. Bergen ist Verwaltungs- und Wirtschaftsmittelpunkt des Landkreises Rügen.

Die Raumordnungsfunktion und der Sitz der Kreisverwaltung erfordern die Ausweisung von ausreichenden Bauflächen sowohl für die Ansiedlung von Gewerbe als auch für den Wohnungsbau.

Dieser B-Plan ist Teil der notwendigen Vorsorge, die durch die Stadt für die künftige Entwicklung zu treffen ist. Der Standort soll neben der vorhandenen Nachfrage nach hochwertigen Wohnstandorten auch die aus dem zu entwickelnden privaten Dienstleistungssektor und den dadurch bedingten Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte abdecken.

Die Erweiterung des Wohngebietes „Kiebitzmoor“ ist ein Angebot zur Abdeckung des Bedarfes, es sind Grundstücke für 58 WE zu entwickeln.

Die Lage am südlichen Stadtrand, eingefügt zwischen vorhandener Bebauung und dem Gewerbegebiet, sowie die hohe Reliefenergie des Geländes stellen hohe Anforderungen an die Planung. Die Erschließung und die Gestaltung sollen sich an vorhandenes anfügen, dabei sind die heutigen Möglichkeiten der baulichen Gestaltung zu nutzen.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser entstehen, in dem die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von Handelsbetrieben zulässig ist.

Die angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen schirmen das Gebiet gegen Beeinträchtigung durch den Gewerbebetrieb und die Bundesstraße 196 ab. Die geplante Bebauung ist nur dann wirtschaftlich, wenn Abstände der Bebauung von weniger als 50 m zu den Forstflächen zugelassen werden. Die vorhandene Bebauung unterschreitet diesen Abstand. Das Plangebiet nutzt die innerstädtische Fläche, es nutzt den Raum zwischen vorhandenen und bereits geplanter Bebauung. Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind nutzbar, so daß ein geringer Erschließungsaufwand zu erwarten ist.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß Verwaltungserlaß vom 30.04.1996 M-V zum Landeswaldgesetz, wird durch den Erschließungsträger gestellt.

Die Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten, den Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zum Stadtzentrum sind ca. 500 m bzw. 800 m. Die Erschließung ist ohne besondere

Aufwendungen möglich. das Plangebiet liegt wie große Teile der Stadt in der Trinkwasserschutzzone III, der Grundwasserleiter liegt etwa 20 m tief.

Der Plan ist Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch und örtliche Bauvorschriften nach dem § 86 Landes Bau Ordnung M-V.

2. Gesetzliche Vorgaben und zu beachtende Planungen

Die im Raumordnungsgesetz erhobenen Forderungen insbesondere § 1 und § 2, Abs. 3-5 sind beachtet.

Das erste Landesraumordnungsprogramm M-V weist Bergen die Funktion des Mittelzentrums zu. „Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bilden nach den Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, daß sie dazu beitragen auch in ländlichen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.“ (LROP vom 16.07.1993, Punkt 2.1.3 Abs. 1).

Die Planung erfüllt die Forderung des ROG, vorrangig unbebaute Flächen innerhalb der Siedlungen bzw. im unmittelbaren Anschluß zu nutzen.

Der Plan wird vor dem Vorliegen des gültigen Flächennutzungsplanes erstellt, er ist jedoch aus den Vorgaben des Entwurfes entwickelt.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Die Planung ist unter Beachtung der vorhandenen Bebauung zu erarbeiten. Ein kommunales Wohnkonzept für die Stadt ist in Vorbereitung. Der im Süden unmittelbar angrenzende Teil des Gewerbegebietes Tilzow ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, welchen nach ihrem Störungsgrad auch im Mischgebiet zulässig sind.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung in Rostock vom 12.06.1997 ist für diese Planung beachtet, in die weitere Bearbeitung des B-Plan Nr. 1a sind die Auflagen einzuarbeiten.

Im Bereich sind umfangreiche Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt vorhanden, die genutzt werden sollen, es sind jedoch Änderungen geplant, diese sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Beschreibung der vorhandenen Situation, Plangrenzen

Die Grenzen des Plangebietes werden durch Eigentums- und Nutzungsgrenzen bestimmt.

Nach dem Kataster umfaßt der B-Plan folgende Flurstücke:

- | | | |
|--|-----------|------------|
| 1. Gemarkung Bergen Flur 3, Flurstück 365/6 | teilweise | ca. 2,8 ha |
| 2. Gemarkung Bergen Flur 19, Flurstück 47/26 | teilweise | ca. 2,3 ha |
| 3. Gemarkung Bergen Flur 19, Flurstück 49 | | ca. 0,3 ha |
| 4. Gemarkung Tilzow Flur 2, Flurstück 37/2 | teilweise | ca. 0,9 ha |

Insgesamt hat das Gebiet eine Fläche von 6,3 ha.

Nutzungsgrenzen sind im Süden die Grenze des Gewerbegebietes mit dem etwa 2,5 m Pflanzstreifen (Eichen). Im Osten ein forstlich genutzter Kiefernbestand, im Norden die vorh. Bebauung und Kiefernwald und im Westen ein unbefestigter Weg längs des Kiefernbestandes, jeweils die Flurstücksgrenzen oder gerade Verbindungslinien zwischen den Grenzpunkten.

Das Gebiet weist Höhenunterschiede von etwa 15 m aus. Im Baubereich 5 bis 10 m von der NO-Ecke mit 39 m über HN fällt das Gelände auf 30 m über HN im Südwesten.

Im Zentrum der Fläche auf einem Hügel mit 46 m über HN, ist ein Kiefernbestand mit einer Fläche von etwa 3.000 m². Dieser Bestand ist zu erhalten.

Das Gebiet ist vor der Stilllegung landwirtschaftlich genutzt worden. Altlasten sind nicht vermutet und nicht zu erwarten.

Die Plangrenzen sind durch Eigentumsgrenzen bestimmt, wie sie nach der Parzellierung des Plangebietes, mit dem Satzungsbeschluß, festgelegt sind.

4. Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Kiebitzmoor“, mit den Wohnbauflächen dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes im Sinne des § 1 des BauGB - Maßnahmengesetzes. Er trägt zum Abbau der beim Stadtbauamt vorliegenden Anträge auf Zuweisung von Eigenheimbauplätzen bei, es werden 58 erschlossene Bauparzellen geschaffen.

Die Stadt bietet mit der Entwicklung dieses Standortes ihren Bürgern ein günstig gelegenes Wohngebiet mit einer Umweltgüterausrüstung. Sie fördert damit die Bildung von Wohneigentum.

Mit der Bebauung wird eine geordnete Abrundung des Stadtbildes im „Kiebitzmoor“ erreicht, noch fehlende Erschließung wird ergänzt.

Die Grünflächenausweisungen und die Wanderwege sowie die Freiflächen für die Infrastruktur haben neben der städtebaulichen Funktion auch ökologische Aufgaben. Sie dienen auch als Ausgleich für die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die vorhandenen Wanderwege bleiben erhalten und liegen außerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen und es wird zugleich für den Planbereich eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung und zu den Nebenanlagen der Baugrundstücke erlassen. Der Plan ist Grundlage für die Parzellierung, die Erschließung, die bauliche Gestaltung und die Nutzung im Geltungsbereich.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsgrundlage

Der Plan ist nach den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.1991 Beschluß Nr. 108/16/91 erarbeitet.

Der Lage- und Höhenplan vom 13.05.1996, M. 1:1000 / 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst / Sommer Stralsund und die Katasterauszüge sind amtliche Plangrundlagen. Der Lageplan für das Gewerbegebiet Tilzow M. 1:2500, aufgestellt vom Stadtbauamt mit Datum vom 11.04.1994, sowie weitere vom Bauamt und vom Zweckverband Wasserversorgung / Abwasserbehandlung zur Verfügung gestellte Unterlagen sind für die Planung verwendet worden.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Planungsanzeige vom Oktober 1993 sind, soweit erforderlich, beachtet worden. Die Resonanz zum Planvorhaben sind insgesamt positiv.

Das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone III, so wie große Teile der bereits vorhandenen Bebauung des Stadtgebietes. Entsprechend der geologischen Situation ist die Ausbildung der Verkehrsflächen zu gestalten. Ziel ist es, möglichst wenig Flächen zu versiegeln. Bei der Planung wurde eine mittlere Untergrundbeschaffenheit gemäß DVGW (deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Regelwerk Arbeitsblatt 101 (1) angenommen. Der Flurabstand

zum obersten Grundwasserleiter beträgt 20 m. Bei diesem Untergrund ist es Zielsetzung, möglichst wenig Fläche zu versiegeln, zulässig.

Aus den rechtlichen Vorgaben, der Aufgabenstellung, den im Plangebiet angetroffenen Gegebenheiten und dem Umfeld ergeben sich die Planfestsetzungen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

5.2.1 Art der baulichen Nutzung, § 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BAUNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

5.2.1.1 Der Planbereich wird als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

5.2.1.2 Ausschluß bestimmter allgemein zulässiger Nutzungen, § 1 Abs. 5 Bau NVO

Von den im WA nach § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sind die unter Pkt. 2 genannten nicht zugelassen.

5.2.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO

Die im WA ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3, Pkt. 2-5 zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht erlaubt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse und die zulässige Gebäudehöhe über den ursprünglich vorhandenen Gelände im Gebäudeschwerpunkt für das jeweilige Baugrundstück bestimmt. Die zulässige GRZ darf auch durch Nebenanlagen ~~nicht~~ überschritten werden, ausgenommen WA 4, bei Reihenhäusern.

Das Maß der baulichen Nutzung ist unter Beachtung der gesetzlichen Forderung nach sparsamen Bodenverbrauch und nach der Forderung der Stadt die Baudichte der vorhandenen Bebauung aufzunehmen, festgelegt worden.

Die max. zulässige Grundflächenzahl im Geltungsbereich ist 0,4, für die Teilflächen ist die GRZ jeweils festgelegt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die max. zugelassene Höhe der Gebäude ist für die Teilflächen oder je Baugrundstück festgelegt.

Stellflächen und Carports sind im Bauwuch anzuordnen. Sie sind Teil der zulässigen Baufläche.

Die Garagen sind für einige Grundstücke als Tiefgaragen möglich. Der Garagenfußboden darf jedoch nicht mehr als 0,3 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5.2.3 Bauweise

Die baulich nutzbare Fläche der Grundstücke ist durch Baugrenzen bestimmt.

Es ist die offene Bauweise festgelegt, die Länge der Baukörper darf bei Reihenhäusern 40 m nicht überschreiten. Ausgewiesene Bauflächen für Doppel- und Reihenhäuser sind bei nachgewiesener mangelnder Nachfrage auch für Einfamilienhäuser nutzbar. Die Tiefe der Baufenster ist auf 15 m begrenzt.

5.2.4 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen werden durch den geforderten Abstand zu den Verkehrsflächen, zu den Nachbargrundstücken und zu den Waldgrenzen bestimmt. Der Abstand der Baugrenze von den Straßengrundstücken ist mit 5 m festgelegt.

Mit dieser Festsetzung ist die Pflanzung von Bäumen im Verkehrsraum möglich. Die Gestaltungsvorgaben durch die vorhandene Bebauung und das Gelände sind bei der Bauplanung zu beachten. Der Abstand der Gebäude zu den Forstflächen ist gesetzlich mit 50 m vorgegeben. Die Verringerung der Abstände ist mit Zustimmung der Forstverwaltung unter Auflagen zulässig. Der Mindestabstand darf jedoch 15 m nicht unterschreiten. In den Bestandsflächen zum Wald ist eine bauliche Nutzung unzulässig.

Bauliche Anlagen außerhalb der Baufenster sind nicht zugelassen. Der Abstand der Bebauung von 3 m zu den Nachbargrundstücken ist für Einzelgebäude einzuhalten.

Nicht bebaubar sind alle nicht öffentlichen Flächen außerhalb der Baufenster. Ausgenommen sind Nutzung für die Versorgung und Zufahrten sowie Stellplätze.

Die öffentlichen Flächen sind für Verkehrs- und Versorgungsanlagen zu nutzen.

Die bauliche Nutzung der Grünflächen ist nur für den Gemeinbedarf zugelassen.

5.2.5 Verkehrs- und Versorgungsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf

Zwischen dem Bebauungsplänen Nr. 1a und 3 besteht kein funktioneller Zusammenhang, eine Verkehrsverbindung zwischen beiden Gebieten zu schaffen, ist nicht vorgesehen.

Die Verkehrsflächen sind im Plan ausgewiesen, dabei ist nur die Verbindung zwischen dem Kiebitzmoorweg und dem Tannenweg als Anliegerstraße geplant. Die anderen Verkehrsflächen sind als Anliegerweg und Wohnweg in Mischnutzung vorgesehen. Regelquerschnitte sind im Plan dargestellt. Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Versorgungsflächen sind über den vorhandenen Leitungssystem zu deren Schutz festgelegt. Die Anschlüsse der Baugrundstücke erfolgen allgemein über die Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.

Flächen für den Gemeinbedarf ergeben sich aus der vorhandenen Geländesituation und den derzeitigen Nutzungen. Der vorhandene Baumbestand und das Feuchtgebiet im nördlichen Teil sind zu erhalten, ein Spielplatz ist einzurichten. Der Baumbestand im Zentrum des Gebietes ist als Erholungsfläche zu nutzen, die Fläche ist im Süden mit einer Grünfläche abzurunden. Die wegen des erforderlichen Abstandes zu der Forstfläche baulich nicht nutzbare Fläche im Nordosten des Plangebietes ist als Kleinsportfläche auszubauen.

Auf den Baugrundstücken sind an den Zufahrten und an Kurven der Erschließungswege die Sichtflächen freizuhalten.

5.2.6 Festsetzungen zum Schutz der Umwelt

5.2.6.1 Immissionsschutz, Schallschutz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz fordert, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit als möglich vermeiden werden. Das südlich angrenzende Gewerbegebiet ist in diesem Bereich in seiner Nutzung so eingeschränkt, daß unzulässige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die anderen angrenzenden Flächen sind Forstflächen ohne vorhandene Wohnbebauung.

5.2.6.2 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen, Erhalten von Pflanzungen und Pflanzbindungen

Der durch die bauliche Nutzung entstehende Verlust von Naturgütern wird durch die Anlage von Grünflächen, Baum- und Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Die dazu notwendigen Leistungen sind im Grünordnungsplan ermittelt.

Sie wurden in die Satzung übernommen.

5.2.6.3 Niederschlagswasserableitung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte dort belassen, und wo es möglich ist, versickern bzw. zur Bewässerung genutzt werden, ausgenommen sind die Abstellflächen. Die Verkehrsflächen erhalten über Sammelleitungen Anschluß über das Regenrückhaltebecken an den verrohrten Graben 05/164.

Die Befestigung der Verkehrsflächen und der Zuwegungen sollen trotz der Lage im Trinkwasserschutzgebiet in Pflaster erfolgen, da die Verkehrsbelastung sehr gering sein wird. Nutzkraftfahrzeuge sind nur für die Ver- und Entsorgung zu erwarten.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festlegungen nach Landes Bau Ordnung M-V

Mit diesen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird angestrebt, Einfluß auf die Gestaltung des Baugebietes zu nehmen. Es soll ein für Einwohner und Besucher freundlich gestaltetes Bauensemble entstehen, mit wenig gegliederten und zweckbetonten Baukörpern, eingefügt in das vorhandene Gelände. Die derzeitige Nutzung als Naherholungsgebiet ist zu erhalten.

5.3.1 Die Gestaltung der Gebäude ist so zu planen, daß sie sich harmonisch an die vorh. Bebauung anfügen. Die Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Plattenverkleidung jeglicher Art aus Kunststoff oder Baustoffimitationen sind nicht gestattet. Die Außenwände sind vorrangig in Putz auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

5.3.2 Dächer sind wenig zu gliedern. Dachüberstände sind auf 0,60 m begrenzt. Die Drempelhöhe ist auf 30 cm begrenzt.

5.3.3 Die Erdgeschoßfußböden dürfen an keinem Punkt 1,20 m über der ursprünglichen Geländehöhe sein. Die mittlere Sockelhöhe soll nicht größer als 0,60 m sein. Die vorh. Gelände-

höhen sind zu erhalten, angemessen sind vorhandene Flächen mit mehr als 8 %. Hier ist eine Veränderung auf 3 % erlaubt.

5.3.4 Die Grundstücke sind, in für Eigenheime angemessene Größe, bis max. 1000 m² auszuweisen, durchschnittlich 750 m². Die Grundstücksgröße darf 250 m² nicht unterschreiten. Wegen der geringen Akzeptanz von Zweifamilien- und Reihenhäusern sind die für diese Nutzung festgelegten Grundstücke so anzulegen, daß sie später auch für Einzelhäuser nutzbar sind.

5.3.5 Einfriedung

Die Abgrenzung der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht durch Drahtzäune erfolgen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Abgrenzung zu den anderen Flächen darf nicht höher sein als 1,50 m. Maschendrahtzäune sind mit Gehölzen abzapflanzen.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

5.4.1 Die Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes und des Wassergesetzes M-V sind zu beachten. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

5.4.2 Darstellung der Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung / Abwasserbehandlung Rügen

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind einzutragen.

5.4.3 Darstellung der Anlagen der HEVAG, EWE, Telekom

Im Gebiet sind keine Anlagen vorhanden.

5.4.4 Das Landeswaldgesetz M-V und der Waldabstandserlaß sind zu berücksichtigen.

Die Ausnahmeanträge werden nach der Parzellierung vom Eigentümer der LGE für das jeweilige Grundstück gestellt.

5.4.5 Die Stellungnahmen des Landesamtes für Raumordnung sind beachtet

5.5 Hinweise

Die Festsetzung für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind für diese Planung wesentlich. Sie dürfen nur unter Beachtung der Anforderungen dieser Planung geändert werden.

6. Beteiligungen im Planverfahren

Vor der Auslegung sind sowohl die Bürger als auch die Träger öffentlicher Belange über diese Planung informiert worden.

6.1 Bürger

Die vorzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem 1. Entwurf erfolgt.

6.2 Träger öffentlicher Belange

Die Liste der zu Beteiligten ist als Anlage 1 angefügt, einschließlich der Stellungnahmen.

6.3 Von der Planung Betroffene

Die Pächter oder Nutzungsberechtigten sind zu informieren und in die Vorbereitung der Satzung einzubeziehen.

7. Flächenverteilung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt 6,30 ha.

7.1 Gesamtfläche		6,30 ha	
7.2 Bruttobaulandfläche		6,30 ha	100 %
davon	Allgemeines Wohngebiet	4,20 ha	67 %
	Verkehrsflächen ohne Straßengrün	0,60 ha	10 %
	öffentliche Grünflächen	0,99 ha	16 %
	Flächen für den Gemeinbedarf	0,10 ha	2 %
	Erholungswald	0,36 Ha	6 %

Bebaubare Fläche, WA und Verkehrsflächen,	1,48 + 0,60	=	2,08 ha
gesamt GRZ:	2,08 : 6,13	=	GRZ 0,33

Flächenausnutzung: Baufläche/WA 1,48 / Fläche WA 4,20

GRZ im Mittel	1,48 : 4,20	=	<u>GRZ 0,35</u>
---------------	-------------	---	-----------------

7.3 Brutto Wohndichte

Bruttobaulandfläche		6.30 ha
Geplante Wohnungen		58 WE
Familiengröße		3 Pers.
Geplante Einwohneranzahl	58 WE x 3 Pers./WE	174 Pers. / EW
<u>Wohndichte</u>	<u>63.000 m² / 174 Pers.</u>	<u>362 m²/EW</u>

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung, Parzellierung

Nach Festlegung der für die öffentliche Nutzung erforderlichen Flächen und der Nutzung der Baugrundstücke ist die Parzellierung vorzunehmen, mit dieser Flächenzuordnung ist auch der satzungsgemäße Geltungsbereich des B-Planes bestimmt. Im Plan ist der Parzellierungsvorschlag dargestellt.

8.2 Erschließung

8.2.1 Verkehrsanbindung

In der bebauten Fläche erfüllt der Verkehrsraum 2 Funktionen. Der ist die Verbindung vom Baugrundstück zum Umfeld für alle Teilnehmer und er ist städtebaulicher Raum für Erlebnis und Freiraum, Begegnungs- und Spielfläche, aber auch Grünbereich und gestaltendes Element sowie Versorgungsstrasse.

Das vorhandene Wohngebiet ist über die Anbindung an die B 196 und über den Birkenweg an den Stadtteil Bergen Süd erschlossen. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Kiebitzmoorweg und den Tannenweg.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist gering, es werden am Übergang zu den vorhandenen Wegen in der Spitzenzeit von 6,30 Uhr bis 8,00 Uhr nicht mehr als 60 Fahrzeuge erwar-

tet. Es wird nur der Quellverkehr betrachtet, der Zielverkehr wird wegen der geplanten Nutzung insbesondere der wenigen Arbeitsplätze noch geringer.

Wegen der geringen Baudichte sind auch nur Verkehrsflächen für gemischte Nutzung sinnvoll. Busverkehr ist nicht geplant.

Bemessungsfahrzeug für die Wohnstraßen ist das dreiachsige Müllfahrzeug, für die Anliegerwege Kleinlaster.

Die Verbindung zwischen den vorhandenen Verkehrsflächen wird durch eine Schleifenstraße als Anliegerstraße von etwa 300 m Länge hergestellt (Verlängerung des Tannenweges bis zum Kiebitzmoor). Eine weitere Schleifenstraße bildet der Anliegerweg als Mischverkehrsfläche um den Hügel von etwa 450 m Länge. Das vorhandene Wohngebiet „Kiebitzmoor“ ist verkehrsberuhiger Bereich. Die Verkehrsflächen sind nach dem Mischungsprinzip genutzt. Im B-Plan ist ebenfalls die Nutzung der Verkehrsflächen für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer und nicht verkehrliche Nutzungen vorgesehen. Die nicht anliegenden Baugrundstücke werden durch 3 Wohnwege erschlossen.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit soll 30 km/h betragen.

Die Befestigung der für den Verkehr erforderlichen Flächen ist mit Pflaster und die der Fuß- und Radwege mit wassergebundenen Decken vorgesehen. Parkplätze sind nicht geplant, lediglich 18 PKW-Stellflächen. Längsaufstellung, auf die gesamte Verkehrsflächen verteilt. Da das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III liegt, ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Das sehr geringe Verkehrsaufkommen und die geringe Baudichte sprechen für eine solche Lösung, insbesondere wenn wie im Plangebiet die geologische Situation günstig ist. Im ungünstigen Fall ist das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Abstellflächen, auch der privaten, dem Kiebitzmoorteich zuzuleiten.

8.2.2 Versorgungsanlagen

Das Gebiet liegt im Bezug auf die Ver- und Entsorgung günstig, zwischen dem Stadtteil Rottensee und dem Gewerbegebiet Tilzower Weg, so daß die vorhandenen Leitungssysteme genutzt werden können. Die Anschlußwerte sind nicht hoch.

8.2.2.1 Abwasser

8.2.2.1.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser sollte dort, wo es die Bodenbeschaffenheit zuläßt auf den Grundstücken belassen werden (Verdunstung, Brauchwasser, versickern), ausgenommen das Niederschlagswasser von nicht überdachten Stellflächen, dieses ist in die Regenwasserkanalisation zu leiten (je Grundstück von ca. 25 m²).

8.2.2.1.2 Schmutzwasser

Die Abwasserleitungen im Tannenweg und im Kiebitzmoorweg sowie die im Gewerbegebiet sind für die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers geeignet.

8.2.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist möglich. Die vorhandenen Leitungen lassen den Anschluß zu. Feuerlöschwasser steht zur Verfügung.

8.2.2.3 Energieversorgung

Elektroenergie ist durch Netzerweiterung möglich. Gasversorgung ist ebenfalls gesichert. Der Einsatz von festen Brennstoffen ist mit der Ortssatzung zu regeln.

8.2.2.4 Kommunikationsversorgung

Durch Netzerweiterung realisierbar.

8.3 Kommunale Entsorgung

8.3.1 Müllabfuhr

Die Entsorgung ist gesichert

8.3.2 Reinigung

Die öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Stadtreinigung betreut.

8.4 Nahverkehr

Die Bushaltestellen sind derzeitig nur in etwa 1 km Entfernung, das Nahverkehrsnetz der Stadt wird jedoch in der nächsten Zeit erweitert, so daß sich die Entfernung halbiert.

9. Wesentliche Auswirkungen der baulichen Nutzung, Ausgleichsmaßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. Grünordnungsplan werden die durch das Vorhaben entstehende Beeinträchtigungen aufgezeigt und die verlorengehenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes für alle Schutzgüter ermittelt. Die möglichen Ausgleichs- und Ersatzmöglichkeiten werden in einem solchem Umfang vorgeschlagen, daß der Verlust ausgeglichen wird. Vorrangig ist der Ausgleich im Planbereich zu schaffen.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Schutzgüter sind unter Punkt 12 (Auszug aus dem Grünordnungsplan) beschrieben.

10. Folgeinvestitionen

(Ausbau der Erschließungsstraße von der B 196 Umverlegung von Versorgungseinrichtungen, Abfindungen)

10.1 Der Ausbau des Kiebitzmoorweges und seiner Anbindung an die B 196 ist unbedingt erforderlich. Der Ausbau sollte als Erschließungsstraße niedrigster Stufe erfolgen.

10.2 Die vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 200 sind auf ca. 70 m in die neue Trasse zu verlegen, einschließlich der Steuerleitungen.

10.3 Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet, die genutzt werden sollen, sind teilweise instandzusetzen.

10.4 Bei Notwendigkeit ist die Ablösung von Pachtverträgen zu finanzieren.

11. Grünordnungsmaßnahmen (Auszug aus dem GOP S. 22 bis 38)

11.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter (S. 22 bis 24 GOP)

11.2 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs, Bilanzierung (S. 24 bis 28 GOP)

11.3 Begründung der Festsetzungen zu den grünordnenden Zielen (S. 30 bis 38 GOP), einschließlich Pflanzliste (S. 35 bis 37 GOP)

Im Folgenden auf den Seiten 17 bis 34

3. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDUNGSPLAN

3.1 Hauptbeeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Nutzung

Da im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens mit einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche wie aber auch mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen ist, ist von einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG und § 1 I.NatSchG M-V auszugehen.

In den nachfolgenden Ausführungen werden die jeweiligen Beeinträchtigungsfaktoren auf die potentiell betroffenen Schutzgütausprägungen projiziert.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden aus den planerischen Darstellung bzw. den bautchnischen Beschreibungen des Bauvorhabens abgeleitet. Hierbei wird die höchstmögliche Ausnutzung bzw. maximal zulässige Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zugrunde gelegt.

Die Beeinträchtigungen werden bezogen auf die Schutzgüter nach ihrer Erheblichkeit und nach ihren Verursachern (bau-, anlage- und betriebsbedingt) differenziert.

3.1.1 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzgutes »Boden«

Die Hauptbeeinträchtigungsfaktoren für das Schutzgut »Boden« sind,

- Bodenauftrag und -abtrag (bau- & anlagebedingt)
- Bodenverdichtung (bau- & anlagebedingt)
- Bodenversiegelung (bau- & anlagebedingt)
- Veränderung des Wasserhaushaltes (bau & betriebsbedingt)
- Bodenkontamination (bau- & betriebsbedingt)

3.1.2 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzgutes »Klima - Luft«

Die Hauptbeeinträchtigungsfaktoren für das Schutzgut »Klima - Luft« sind,

- Emissionen von Gasen, Stäuben, Abwärme (bau- & betriebsbedingt)
- Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft, z.B Beseitigung oder Umbau von vorhandener Vegetation (anlagebedingt)
- Bodenversiegelung (anlagebedingt)
- Errichtung von Luftaustauschhindernissen (anlagebedingt)

3.1.3 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzgutes »Wasser- Grundwasser«

Die Hauptbeeinträchtigungsfaktoren für das Schutzgut »Wasser - Grundwasser« sind,

- Bodenverdichtung- und Versiegelung (bau- & anlagebedingt)
- Tiefbaumaßnahmen (bau- & anlagebedingt)
- Grundwasserentnahme (bau- & anlagebedingt)
- Grundwasserkontamination (bau- & betriebsbedingt)

3.1.4 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzgutes »Arten und Lebensgemeinschaften«

Die Hauptbeeinträchtigungsfaktoren für das Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften« sind,

- Beseitigung und Umbau von Vegetation (bau & anlagebedingt)
- Errichtung und Betrieb technischer Einrichtungen, z.B. Verkehrsanlagen, Freileitungen, künstliche Lichtquellen u.a. (bau-, anlage- & betriebsbedingt)
- Frequentierung von Lebensräumen z.B. durch Baustellenverkehr u.a. (bau- & betriebsbedingt)
- Bodenauftrag und abtrag (bau- & anlagebedingt)
- Bodenverdichtung (bau- & anlagebedingt)
- Bodenversiegelung (bau- & anlagebedingt)
- Stoffeintrag (bau-, anlage- & betriebsbedingt)
- Oberflächenentwässerung (bau- & anlagebedingt)
- Grundwasserentnahme (bau-, anlage- & betriebsbedingt)
- Emissionen (bau- & betriebsbedingt)

3.1.5 Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzgutes »Landschaftsbild«

Die Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Schutzgutes »Landschaftsbild« sind:

Beseitigung und Überformung von Oberflächenformen (Relief und Oberflächengewässer) insbesondere durch Veränderung raumprägender und -gliedernder Strukturen wie z.B. Anordnungsmuster, raumrichtungsgebende Strukturen und Einzelercheinungen.

Beseitigung und Umbau von Vegetation insbesondere durch Zerstörung naturbetonter Biotope, sowie Veränderung raumprägender und -gliedernder Strukturen, z.B. Gehölzbestände.

Insbesondere Beeinträchtigungen durch die Bebauung,

- Errichtung nicht maßstabs- und proportionsangepaßter Bauten
- Errichtung nicht naturraum- bzw. regionaltypischer Bauformen
- Verwendung nicht naturraum- bzw. regionaltypischer Baumaterialien

- Veränderung räumprägender und gliedernder Bauungsformen, wie z.B. Silhouettenüberprägung und Formzerschneidung
 - Unterbrechung von Sichtverbindungen
- Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes »Landschaftsbild« stellen die Verlärmung und Beunruhigung ungestörter Landschaftsbildbereiche, insbesondere durch Bewegung, Frequentierung, Lärm, Licht usw. dar.

3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Eingriffs

Nach § 8 BNatSchG und § 1 1.NatSchG M-V stellt die Aufstellung eines B-Planes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Nach § 8 BNatSchG und § 1 1.NatSchG M-V ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Es liegt bisher kein einheitliches Verfahren für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern vor.

Bei allen in Mecklenburg-Vorpommern verwendeten Bewertungsverfahren wird versucht, den Zustand vor Beginn (Bestand) und den zu erwartenden Zustand nach Beendigung (Planung) des realisierenden Bauvorhabens gegenüberzustellen und damit den Kompensationsbedarf nachvollziehbar zu demonstrieren.

Der geplante Eingriffsraum wird kartiert, nach Biotoptypen eingeteilt und bewertet. Anschließend werden die Flächen ermittelt und die jeweiligen Wertfaktoren mit den Flächeneinheiten multipliziert.

Auf diese Weise erhält man Vergleichswerte (Verrechnungseinheiten, VE) für den ökologischen Zustand vor und nach dem Eingriff sowie die zum Ausgleich notwendige ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen.

Der hier angewandte "Bewertungsrahmen für Biotoptypen" wurde 1989 in Rheinland-Pfalz entwickelt.

Die Verteilung der Wertigkeiten richtet sich nach Kriterien wie:

- strukturelle und visuelle Vielfalt

- Seltenheit und Repräsentanz
- Natürlichkeit
- Gefährdung
- Unersetzbarkeit
- Vollkommenheit

Biotoptypen bzw. Flächen, die nicht genau den Angaben des Schlüssels entsprechen, wurden neu definiert und mit einem Wertfaktor versehen. Einzelne Wertfaktoren wurden abgeändert, da in einigen Fällen der Biotoptyp nicht dieser Wertigkeit entsprach.

Wertfaktoren

Biotoptyp	Wertfaktor	Bemerkung
Gebäude	0,0	
Verkehrsflächen	0,0	
Fußwege	0,1	Pflaster; Rasengitter
aufgelassener Acker	0,6	jung und gestört
Garten	0,4	
öffentliche Grünflächen, Spielplatz	0,4	
Gehölze	0,8	heimische und standorttypische Arten
Gehölze	0,4	nichtheimische und standortfremde Arten
Baumpflanzung		für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm im PG werden 25 VE angerechnet, darunter 20 VE

3.3 Bilanzierung

Die Flächenbilanzierung erfolgte auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfs. Der Entwurf gibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 für die Wohnbebauung vor.

Zur Berechnung der überbauten bzw. nicht überbauten Grundstücksfläche wurde die maximale GRZ zugrundegelegt, jedoch nicht die erlaubte Überschreitung von maximal 50% der angegebenen GRZ, da diese durch textliche Festsetzung im B-Plan nicht zugelassen ist.

Tabelle: Bilanzierung Bestand / Planung

NUTZUNGSTYPEN	BESTAND FLÄCHE in m ²	BESTAND WERTIG- KEIT	BESTAND in VE	PLANUNG FLÄCHE in m ²	PLANUNG WERTIG- KEIT	PLANUNG in VE
bebaute Flächen	780		78	19.291		0.0
unbefestigter Weg	780	0.1	78	0	0.1	0
Verkehrsflächen	0	0.0	0	6.018	0.0	0
bebaute Flächen	0	0.0		13.273	0.0	0
Vegetations- flächen	62.188		38.529	43.675		29.685
Einzelbaum im öffentl. Raum 16/18	3 Stück	25 VE	75	206	25 VE	5.150
Einzelbaum im privaten Raum 14/16	-	-	-	132	20 VE	2640
Garten	1.607	0.4	643	26.339	0.4	10.536
Baumgruppe (Biotop)	3.497	1.0	3.497	3.497	1.0	3.497
aufgelassener Acker	56.215	0.6	33.729	-	-	-
Baumgruppe (Weiden)	213	0.8	170	213	0.4	170
Gebüsch (Laubgehölze)	577	0.8	462	577	0.8	462
Gebüsch (Nadelgehölze)	77	0.4	31	51	0.4	21
Wasserfläche	0	0	0	450	0.8	360
Gehölzanzpflanzung	-	-	-	2.927	0.8	2.341
öffentl. Grünfläche	-	-	-	9.621	0.4	3.848
Gesamt	62.966		38.685	62.966		29.685

- Je nach Möglichkeit Anlage von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers z.B. für die Toilettenspülung und/oder Grünanlagenbewässerung
- Reduzierung der versiegelten Flächen bzw. überbauten Flächen
- Dach- und Fassadenbegrünung

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des PG

Da eine 100%ige Kompensation des Eingriffs (siehe Bilanzierung) im PG nicht möglich ist, wurde eine Einigung erzielt mit der Gemeinde Bergen/Rügen, der Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen und dem Bauherrn darauf, den verbleibenden Kompensationsbedarf außerhalb des PG zu erbringen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von -9.000 VE soll in Form von Baumpflanzungen als Ergänzung der Kirschenallee von der B 96 nach Streu erbracht werden.

Zur Ermittlung des Umfangs der Baumpflanzung wurde sich darauf verständigt, den verbleibenden Kompensationsbedarf in eine naturnahe und standorttypische Aufforstung mit dazugehöriger Pflege umzurechnen und den für diese Maßnahme notwendigen Geldbetrag für Baumpflanzungen zu verwenden. Für die Baumpflanzung sind heimische und standorttypische Bäume (siehe Pflanzliste) der Qualität 4 x verpflanzt und 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume sind nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen.

Somit ergibt sich ein Bedarf von 32 Bäumen ($-9.000 \text{ VE} / 0,8 \text{ VE} = 1,13 \text{ ha}$ Aufforstung $\times 20.000,- \text{ DM} / \text{ha} = 22.600,- \text{ DM} / 700,- \text{ DM} / \text{Baum und Pflege} = 32 \text{ Bäume}$).

Der Standort für die Baumpflanzungen ist dem beigegeführten Flurkartenausschnitt zu entnehmen.

Mit der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu bewerten.

Differenz Bestand / Planung

Planung:	29.685 VE
Bestand:	38.685 VE
<hr/>	
Differenz:	-9.000 VE

Wie die Gegenüberstellung des Bestandes und der künftigen Planung zeigt, werden durch die geplante Bebauung die bestehenden Vegetationsflächen stark reduziert. Der Anteil an versiegelten Flächen nimmt stark zu.

Die Bilanzierung ergibt eine negative Bilanz von -9.000 Verrechnungseinheiten (VE).

3.4 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des PG

Gezielte Maßnahmen in der näheren Umgebung des Eingriffs können dazu beitragen, die beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes wiederherzustellen und damit eine gleichwertige Aufwertung für den Naturhaushalt zu leisten.

Grundsätzlich soll ein gleichartiger Ausgleich (z.B. soll für Wald wieder Wald entstehen) erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann durch gleichwertigen Ausgleich mit höher- oder geringerwertigen Biotoptypen mit entsprechenden Ab- oder Zuschlägen zum Ausgleichsbedarf ausgeglichen werden. Für die Ausgleichsflächen ist eine Nutzung im Sinne des Naturschutzes, z.B. durch grundbuchrechtliche Sicherung oder Ankauf festzuschreiben.

Ist ein Ausgleich nicht möglich, weil in dem betroffenen Naturraum keine ökologisch gleichartigen Maßnahmen möglich sind, sind für die verbleibenden Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen um den Eingriff zu minimieren und zu kompensieren.

- Verwendung einheimischer standorttypischer Baum- und Straucharten
- Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Durchgrünung des Plangebietes
- Eingrünung des Plangebietes
- Minderung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt

4. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Im folgenden werden Möglichkeiten zur Umsetzung sowohl von Minimierungsmaßnahmen, als auch der geschilderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in textlichen Festsetzungen aufgezeigt.

4.1 Bebauung (§ 9 [1] 2 BauGB)

4.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 [1] 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist die Fläche, die sich innerhalb der durch Baugrenzen markierten Bereiche befindet.

Die verbleibende Restfläche außerhalb der Baugrenzen ist somit die nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. die Grundstücksfreifläche. Bei der Ermittlung der Grundflächen eines Grundstücks, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (§ 19 (2) BauNVO), sind nach der zuletzt im Januar 1990 geänderten Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen
2. Nebenanlagen
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Der Flächenverbrauch für Stellplätze muß möglichst gering gehalten werden, um so die Flächenversiegelungen und damit den Eingriff zu minimieren. Soweit es nicht möglich ist Stellplätze und Garagen innerhalb der "Baufenster" anzuordnen, müssen diese möglichst platzsparend und optisch wenig auffällig integriert werden.

Textfestsetzungen

- Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nicht zulässig.
- Park und Stellplätze dürfen nur auf den im B-Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen angelegt werden.
- Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m², sind sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, mit Gehölzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" flächig zu begrünen.
- Soweit überdachte Stellplätze mit Flachdächern errichtet werden, sind diese extensiv zu begrünen.

Begründung

Der Verlust bodenständiger Vegetationsflächen kann nur dann als minimiert angesehen werden, wenn Teilfunktionen der neu überbauten Flächen für den Naturhaushalt erhalten bleiben.

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird:

- die Versickerung aller anfallenden Niederschlagswasser gewährleistet und gleichzeitig eine weitere qualitative und quantitative Belastung der Kanalisation vermieden
- die lufthygienische und bioklimatische Situation im Gebiet positiv beeinflusst
- die Wohnumfeld- und Umweltqualität verbessert
- Lebensräume für bestimmte Artengruppen der Flora und Fauna bereitgestellt

4.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 [1] 2 BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich nach Abzug der überbaubaren Grundstücksfläche. Für diese Flächen wird angestrebt, den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten um einen möglichst großen Anteil als Grünfläche zu nutzen. Ein bestimmter Flächenanteil soll mit potentiell natürlichen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Die Grundstücksfreiflächen sind von jeder Befestigung, die zu einer Versiegelung führen, freizuhalten. Ausgenommen davon sind notwendige Wege und Zufahrten. Diese müssen aufgrund der Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III versiegelt werden.

Textfestsetzungen

- Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche sind als Gartengrünfläche anzulegen und zu unterhalten. 30 % der Gartengrünfläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" zu bepflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Hierzu ist je 1 m² zu bepflanzen der Fläche ein Strauch und je angefangene 100 m² Gartengrünfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Erstellung der Gebäude anzulegen. Eine Verlängerung der Frist erfolgt nur in begründeten Ausnahmefällen.
- Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind:
 - als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Gehölzen, ausgenommen aus den Sichtdreiecken. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken diese nicht

überragende Maschendrahtzäune zulässig.

- als Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder
- als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (keine Jägerzäune).

- Abgrenzungen von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind als lebende Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste "Grünflächen" anzulegen. Sie können mit anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75 % nicht unterschreiten.
- Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen. Einfriedungen sowie befestigte Arbeits- und Lagerflächen und Stellplätze sind hier nicht zulässig.
- Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Begründung

Aufgrund des Versiegelungsgrades im bebauten Bereich und der zahlreichen bekannten negativen Auswirkungen, die durch die Versiegelung der Flächen entstehen, ist eine weitere Versiegelung von Flächen unbedingt zu vermeiden. Hingegen ist die Anlage und Erhaltung von Grünflächen auf den Grundstücksflächen von herausragender Bedeutung für die Umwelt- und Aufenthaltsqualität. Grünflächen dienen der Klimaverbesserung (Ausfilterung von Stäuben, Kaltluftproduktion u.a.), als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Versickerungs- und Erholungsflächen. Dabei kommt insbesondere der Pflanzung von heimischen und standorttypischen Gehölzen eine große Bedeutung zu, da die heimische Tierwelt auf diese Pflanzen angewiesen ist. Aus Arten- und Biotopschutzgründen ist ein Mindestanteil heimischer Gehölze sicherzustellen.

4.2 Verkehrsflächen (§9 [1] 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen umfassen alle Straßen, Stellplätze und Wege im Planungsgebiet. Verkehrsflächen wirken sich aus ökologischer Sicht negativ auf den Standort aus (Blab 1993). Wertvolle Biotope werden zerschnitten und entwertet. Akustische, mikroklimatische Beeinträchtigungen sowie Belastungen durch Streusalz, Blei, Ölrückstände und Abrieb beeinflussen die angrenzenden Flächen erheblich.

Zur Minimierung der Nebenwirkungen sind bestimmte Kriterien zu beachten.

Textfestsetzungen

- Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten sind unter Beachtung der Lage des Plangebietes in Trinkwasserschutzzone III zu befestigen. Die anfallenden Niederschläge sind kontrolliert abzuleiten.

Begründung

Die befestigten und befahrenen Flächen sind zu versiegeln um eine Versickerung von Abwässern innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist unzulässig. Eine intensive Begrünung im Stellplatzbereich gewährleistet eine gute Beschattung und mildert die Aufheizeffekte.

4.3 Grünflächen (§ 9 [1] 15 BauGB)

Der Grünordnungsplan untergliedert die Grünflächen in Grundstücksfreiflächen und öffentliche Grünflächen. Während die Grundstücksfreiflächen direkt den Gebäuden zugeordnet werden, umfassen die öffentlichen Grünflächen alle nicht andersweitig gekennzeichneten Grünflächen.

Grünflächen sind Träger ökologischer Funktionen. Dazu gehören besonders Klima, Hydrologie sowie die Funktionen als Lebens- und Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere. Hierfür sind sowohl die Grundstücksfreiflächen als auch die öffentlichen Grünflächen von Bedeutung, die sich gegenseitig ergänzen und ein Gesamtsystem ergeben (Biotopverbundsystem).

Textfestsetzungen

- Die Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind überwiegend Arten der Pflanzliste "Grünflächen" zu verwenden.
- "Die Verwendung von chemischen Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.
- Die Grünflächen sind im Sinne der im Grünordnungsplan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktion anzulegen und zu unterhalten.

Begründung

Aufgrund der notwendigen Versiegelung im bebauten Bereich und der Verkehrsflächen ist eine weitere Versiegelung der Flächen unbedingt zu vermeiden. Hingegen ist die Anlage und Erhaltung

von Grünflächen auf den Grundstücksflächen von herausragender Bedeutung für die Umwelt- und Aufenthaltsqualität. Grünflächen dienen der Klimaverbesserung, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Versickerungs- und Erholungsflächen. Dabei kommt insbesondere der Pflanzung von heimischen und standorttypischen Gehölzen eine große Bedeutung zu, da die heimische Tierwelt auf diese Pflanzen angewiesen ist. Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sollte ein Mindestanteil heimischer Gehölze gepflanzt werden.

4.4 Stellplätze für Abfallbehälter

Textfestsetzungen

- Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen, Pergolen o.ä.) und geeigneten Schling- und/oder Kletterpflanzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" ausreichend abzuschirmen.

4.5 Kompensationsmaßnahmen

Die in der Bilanzierung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigten Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie unter anderen Paragraphen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) abgehandelt werden können, dort enthalten, und werden an dieser Stelle nicht noch einmal genannt.

Textfestsetzungen

- Als Kompensationsmaßnahme sind auf den im Grünordnungsplan dargestellten Standorten flächig Bäume und Sträucher der Pflanzliste "Grünfläche" zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Für die Pflanzung sind Bäume der Qualität Heister 3 x verpflanzt und 200 cm hoch und Sträucher der Qualität 60 cm hoch zu verwenden.
- Als Kompensationsmaßnahme sind an den im Grünordnungsplan dargestellten Standorten Bäume mindestens der Qualität und Größenbindung: außerhalb von geschlossenen Grundstücken Hochstamm, 3 x verpflanzt mit 16/18 cm Stammumfang, innerhalb von geschlossenen Grundstücken Hochstämme 2 x verpflanzt mit 12/14 cm Stammumfang bzw. am "Kiebitz Moor" Hochstamm 4 x verpflanzt mit 18-20 cm Stammumfang der Pflanzliste "Grünflächen" zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen, wenn nicht in anderen Festsetzungen konkretisierende Aussagen zutreffen. Wo dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist, ist eine gleichartige Pflanzung an anderem Ort des

Geltungsbereiches vorzunehmen.

- Als Kompensationsmaßnahme ist je angefangene 100 m² versiegelter Baufläche 1 Baum der Pflanzliste "Grünfläche" in der Qualität 2 x verpflanzt und 12/14 cm Stammumfang auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Alternativ ist auch die Pflanzung von Obstgehölzen mindestens der Qualität 2 x verpflanzt und 12/14 cm Stammumfang, möglich.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25a BauGB)

Hier werden Maßnahmen zusammengefaßt, die der Begrünung einzelner Flächen dienen. Die Fassaden- und Dachbegrünung wird ebenfalls unter § 9 [1] 25 a BauGB festgesetzt.

Die Wahl der anzupflanzenden Gehölze, hat der potentiellen natürlichen Vegetation zu entsprechen. Die Anpflanzung von Fremdgehölzen ist zu unterlassen. Bei den einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen müssen bezüglich der Arten die unterschiedlichen Standortbedingungen mit berücksichtigt werden, so daß für die verschiedenen Flächen unterschiedliche Artenlisten zusammengestellt wurden.

Pflanzliste: Grünflächen

Pflanzliste: Kletterpflanzen

Die im Stellplatzbereich gepflanzten Bäume sind durch besondere Maßnahmen, wie z.B. Baumschutzbügel vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Textfestsetzungen

- Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sind durch Planeintrag, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Tabelle: Pflanzenliste der für die Bepflanzung festgesetzten Gehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Grünflächen	Kletterpflanze
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	x	-
Feuer-Ahorn	<i>Acer ginnala</i>	x	-
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	x	-
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	-

Stadt Bergen auf Rügen Bebauungsplan Nr. 3 Erweiterung Wohngebiet „Kiebitzmoor“
Begründung zum 2. Entwurf

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	x	-
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	x	-
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	x	-
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	x	-
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	x	-
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x	-
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>	x	-
Waldrebe	<i>Clematis</i>	-	x
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	x	x
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	x	-
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	x	-
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	x	-
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	x	-
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	x	-
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	x	-
Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	x	-
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	x	-
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	x	-
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	x	-
Gewöhnlicher Efeu	<i>Hedera helix</i>	x	x
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	x	-
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	x	-
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	x	-
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x	-
Geißblatt	<i>Lonicera</i>	-	x
Gewöhnl. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	x	-
Apfel	<i>Malus</i>	x	-
Wilder Wein	<i>Parthenocissus</i>	-	x
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	x	-
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	-	x
Kirsche	<i>Prunus</i>	x	-
Pflaume	<i>Prunus</i>	x	-
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	x	-

Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	x	-
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	x	-
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	x	-
Birne	<i>Pyrus</i>	x	-
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	x	-
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	x	-
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	x	-
Johannisbeere	<i>Ribes</i>	x	-
Rose	<i>Rosa</i>	x	x
Brombeere	<i>Rubus</i>	x	x
Weiden	<i>Salix</i>	x	x
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	x	-
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	x	-
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	x	-
Schneebeere	<i>Symphoricarpos</i>	x	-
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	x	-
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	x	-
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	x	-
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	x	-
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	x	-
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	x	-
Blauregen	<i>Wisteria floribunda</i>	-	x

Begründung

Bei den Anpflanzungen wird verstärkt auf die Verwendung von einheimischen und standorttypischen Gehölzen Wert gelegt. Diese Arten gedeihen oft besser und bieten der einheimischen Tierwelt einen entsprechenden Lebensraum und Nahrung.

4.7 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Mit § 9 1 25b BauGB ist es möglich, sowohl einzelne markante Gehölze langfristig in ihrem

Bestand zu sichern, als auch zahlreiche andere Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereichs, die mittels textlicher Festsetzungen beschrieben werden, ohne daß ihr genauer Standort jeweils im Plan verzeichnet sein muß.

Im Grünordnungsplan sind deshalb Gehölze, die entweder für das Landschaftsbild oder für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvoll sind, als zu erhalten eingestuft.

Textfestsetzungen

- Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Gehölze sind von Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen. In jeder Bauphase, besonders bei Auf- bzw. Abtragsarbeiten sind diese Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920 z.B. Bauzaun) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

12. Anlagen zum Plan (Auszug aus dem F-Planentwurf, aus dem B-Planentwurf, Übersichtsplan, Darstellung der Infrastruktur, Pflanzliste)

12.1 Auszug aus dem Entwurf des F-Planes M. 1:10000	Anlage 1
12.2 Übersichtslageplan M. 1:25000	Anlage 2
12.3 Auszug aus dem Entwurf zum B-Plan Nr. 1a	Anlage 3
12.4 Darstellung der Infrastruktur M 1:10000	Anlage 4
12.5 Grünordnungsplan (GOP) M 1:1000 mit Erläuterungsbericht darin u.a.:	
12.5.1 Lageplan zu den Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes M 1:100	Anlage 5

13. Ausführungszeitraum, Kosten und Finanzierung

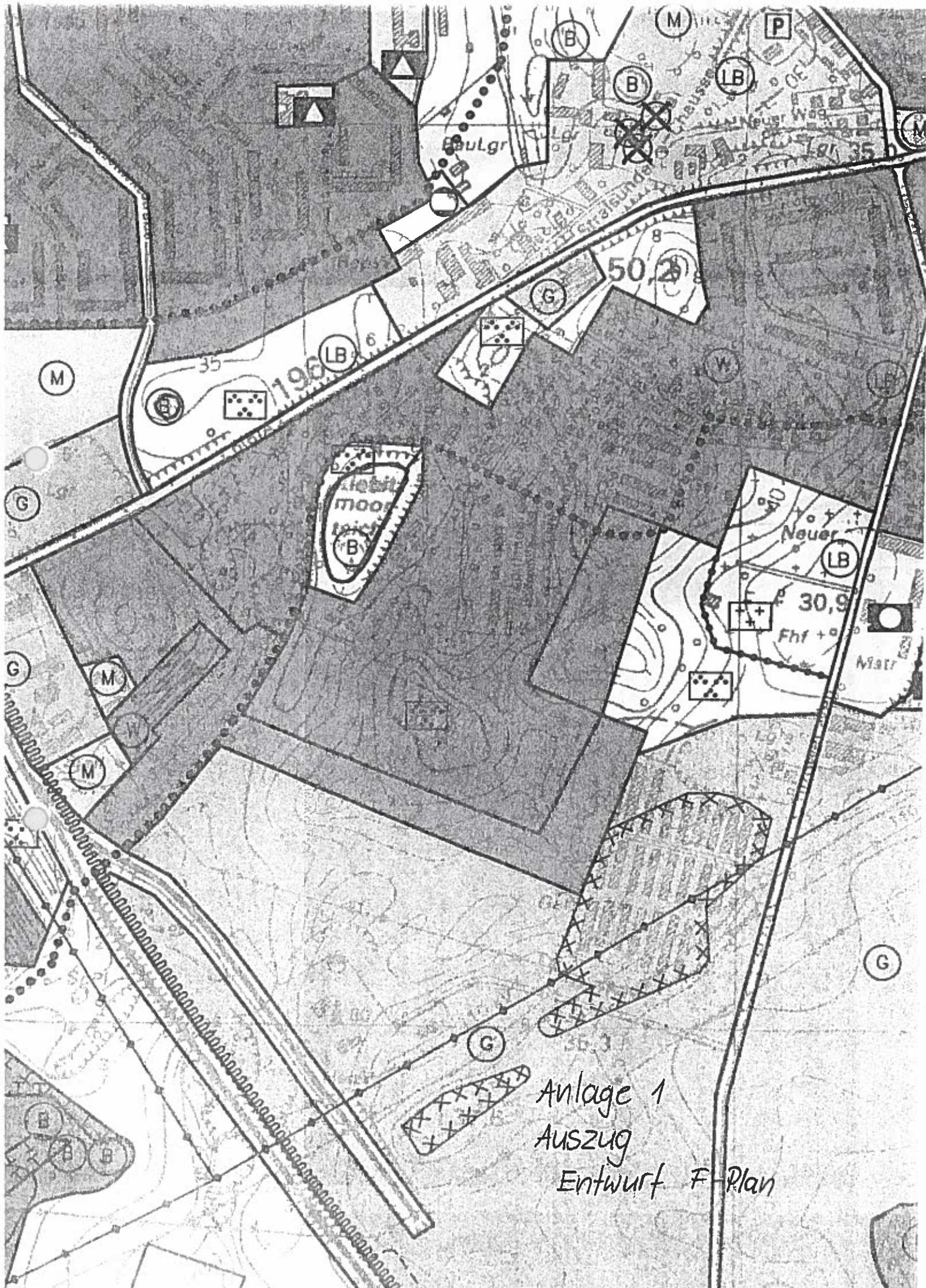
Mit der Ausführung soll 1997 begonnen werden. Die Kostenermittlung erfolgt nach Abschluß des Entwurfes zur Erschließungsplanung,

geschätzter Erschließungsaufwand 2.800 TDM ca. 50 DM/m²

Für die landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen wurde vom Planungsbüro Evert ein Aufwand von 308 TDM (Brutto) ermittelt.

14. Verfahrensvermerke

- Der Entwurf wurde der Stadtverwaltung am zur Begutachtung und zur Genehmigung für das weitere Verfahren vorgelegt.
- Der Bauausschuß hat dem Entwurf am mit Auflagen zugestimmt.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch Bekanntgabe im
- Den Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf zum B-Plan mit dem Schreiben vom vorgelegt.



Anlage 1
Auszug
Entwurf F-Plan

96

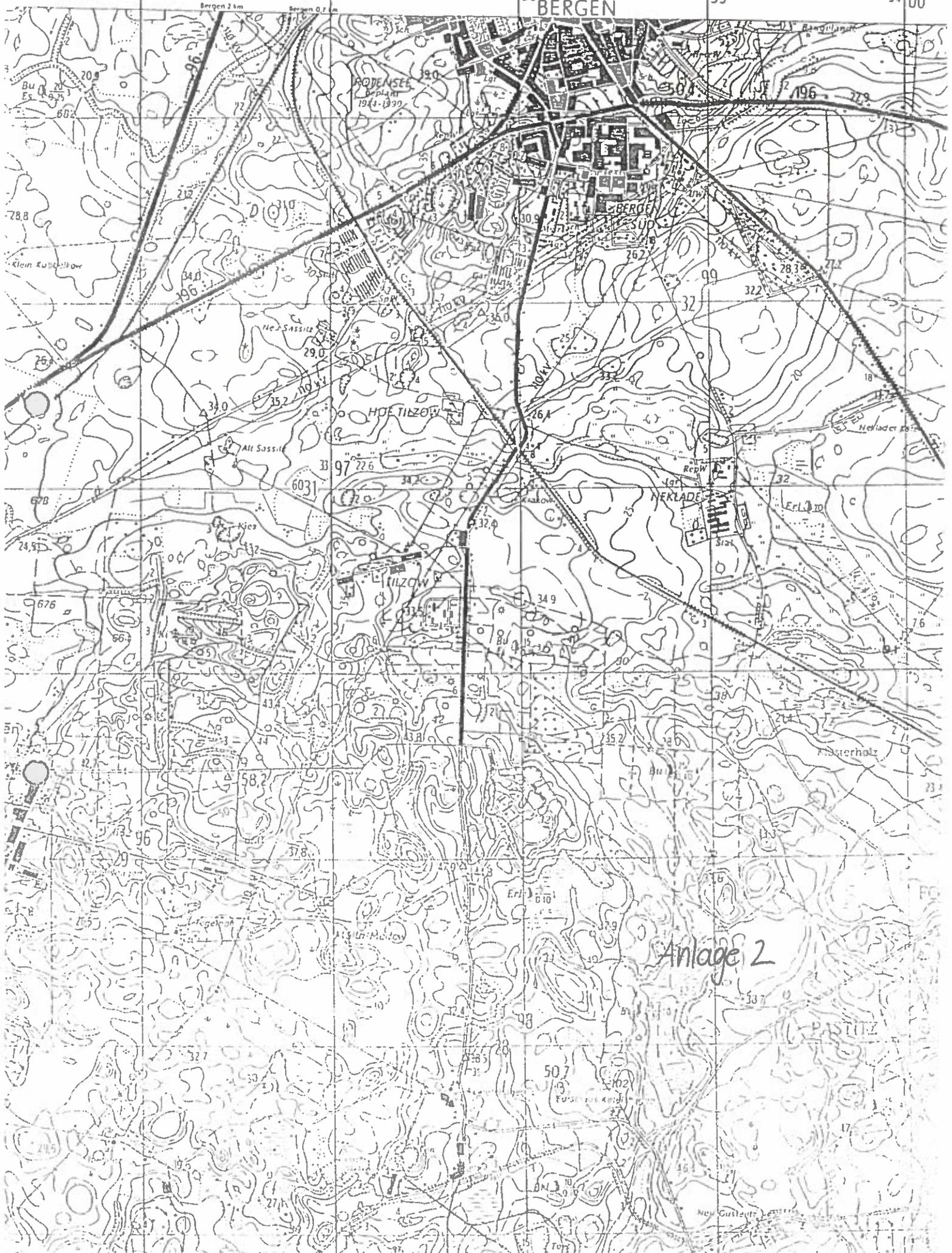
97

98

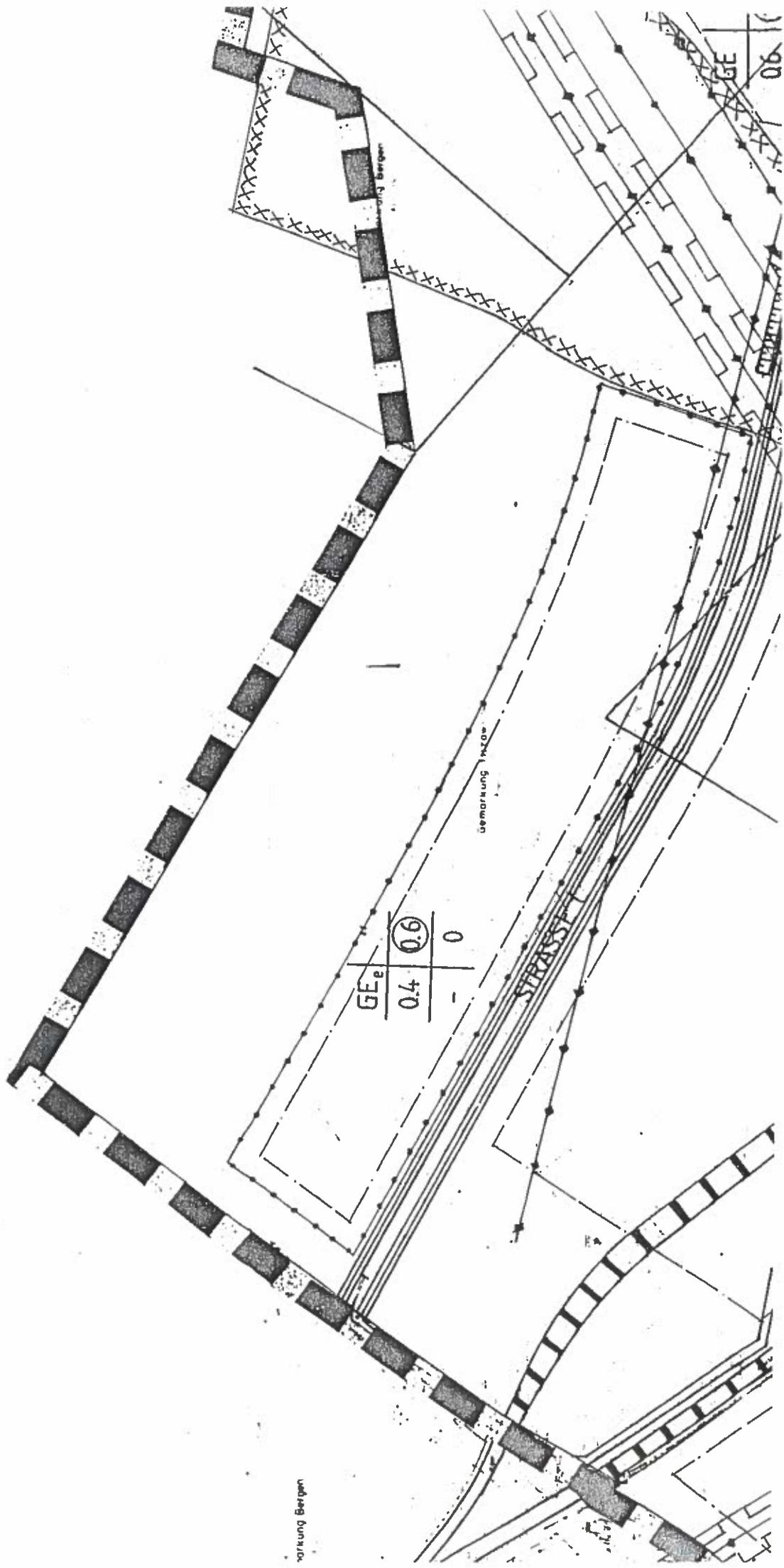
99

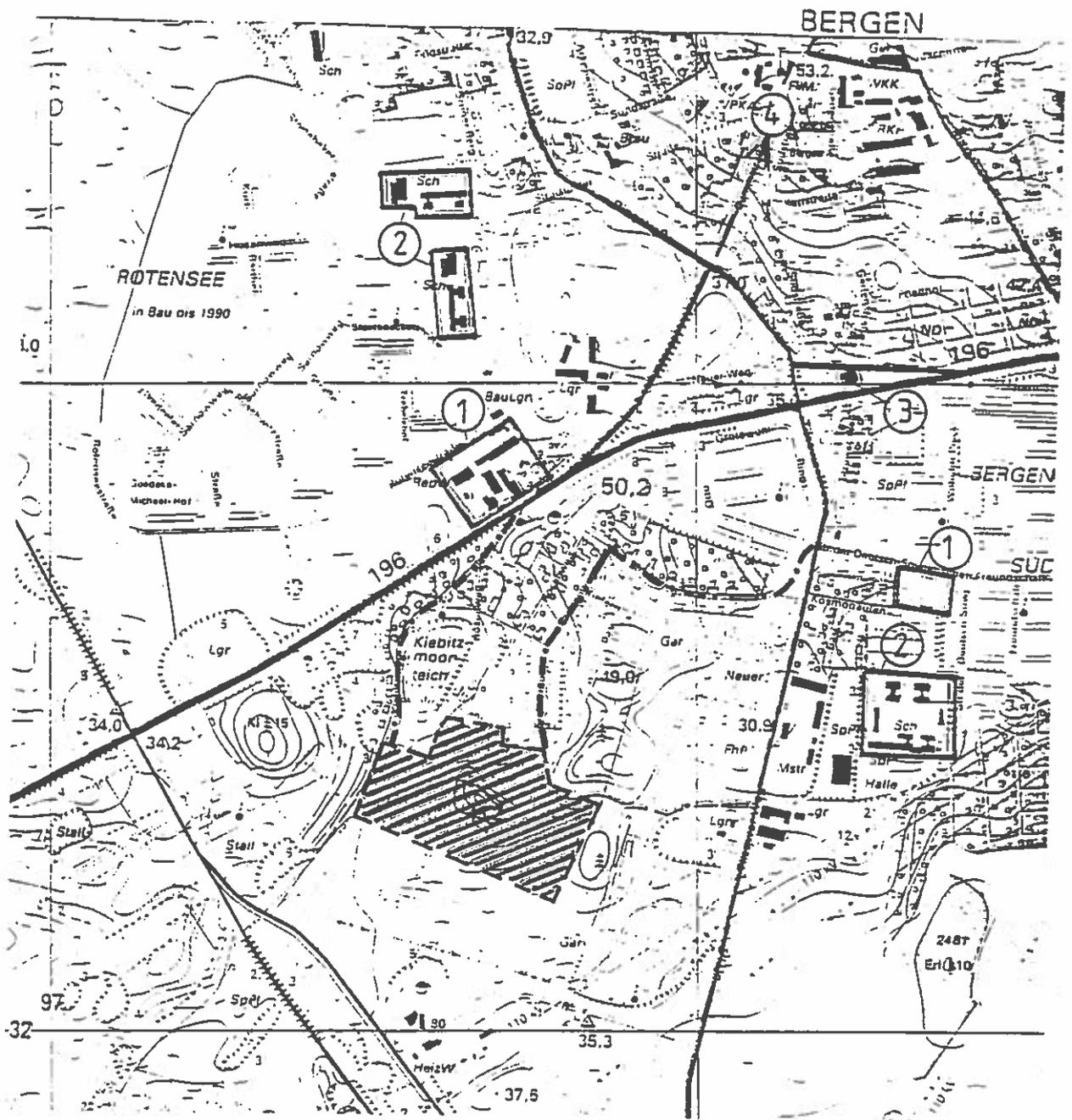
34 00

BERGEN



Auszug aus dem B-Plan Nr. 19 (Entwurf)





Auszug aus der topographischen Karte, Stadtplan Bergen Blatt 3, M 1 : 10 000
herausgegeben vom Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern 1991

lfd. Nr.	Bedeutung	Entfernung
①	Einkaufsmöglichkeiten	ca. 500 - 800 m
②	Schulen und Kindertagesstätten	ca. 700 - 900 m
③	ÖPNV	ca. 1000 m
④	Stadtzentrum / öffentliche Verwaltung	ca. 1500 m
⑤	Verkehrsanbindung	
⑥	Fußweg	

Stadt Bergen B - Plan Nr. 3 „ Kiebitzmoor ”

Darstellung der Infrastruktur
M 1 : 10 000

Putbus, 8. 8. 1996

[Signature]
Planverfasser