

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Granitzblick"

Stadt Bergen, Kreis Rügen

T E I L C

B E G R Ü N D U N G

Auftraggeber: Massiv- Wohn- Bauträger Rügen GmbH
Markt 10,
18528 Bergen
Tel.: 03838/251881

Entwurf: Osterkamp & Klück
Beratende Ingenieure GmbH
Dorfplatz 8
18276 Gülzow
Tel.: 03843/686021

Stand Juni 1995

Inhalt

1. Übersichtsplan
2. Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Allgemeines
5. Planungserfordernis
6. Bestandsbeschreibung
7. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 7.1 Bauliche Anlagen
 - 7.2 Verkehrerschließung
 - 7.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 7.4 Grünordnung

2. Rechtsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 09.06.1994.
- Baugesetzbuch (Bau GB) § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
- Bauzulassungsverordnung (BauZVO) § 55.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) §7
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBau M/V) §86

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Granitzblick" Bergen liegt im Osten des Stadtgebietes Bergen in der Nähe des Stadtzentrums. Die Lage des Plangebietes ist aus dem, dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan M 1 : 10.000 zu entnehmen.

Die genaue Umgrenzung ist aus der zugehörigen Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ersichtlich.

Sie kann wie folgt umschrieben werden:

- nördliche Begrenzung - "Fischersteig",
- im Osten ein Hang, unterhalb dessen sich eine mit Eichen aufgeforstete Fläche und anschließend ein Waldgebiet befindet,
- im Süden die Straße "Tannengrund" und "Granitzblick",
- die westliche Grenze bilden die Clementstraße, die Vieschstraße, die Mühlenstraße und der Mühlenweg.

Der Planungsbereich umfaßt einen Teil des Flurstücks 70/109, Flur 13 in der Gemarkung Bergen. Die Größe beträgt ca. 6 ha.

4. Allgemeines

Durch das "Rügener Planungsbüro", 18533 Samtens, wurden entsprechend des erteilten Planungsauftrages im März 1994 Entwurfsvarianten zur Bebauung des Bereiches Granitzblick vorgelegt, die durch die Stadtverwaltung geprüft wurden.

Dabei wurde die Variante 2 unter verschiedenen Bedingungen befürwortet. Auf Grund weiterer einzuarbeitender Forderungen der Stadt Bergen, wurde das Ingenieurbüro Osterkamp & Klück GmbH, Gülzow, mit der Überarbeitung des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragt.

5. Planungserfordernis

Bergen ist Kreisstadt und Verwaltungszentrum des Kreises Rügen.

Sie erfüllt nach den Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms (ELROG) und des in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramms die Funktion eines Mittelzentrums und bildet einen Entwicklungsschwerpunkt in der Wohnraumversorgung.

Zur Zeit besteht ein akuter Bedarf an Wohnraum. Diese Situation wird zukünftig durch sanierungsbedingte Gebäudeabbrüche und vorübergehenden Entzug durch Gebäudemodernisierungen und -instandsetzungen verschärft werden.

Ein weiterer Bedarf ergibt sich aus dem Zuzug aus anderen Gemeinden der Insel Rügen.

Die Ausweisung von Bauflächen für die Deckung des Wohnbedarfs ist Hauptziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Sinne der Ortsentwicklung und regionaler Raumordnung soll eine geordnete Bebauung auf einem der wenigen größeren noch unbebauten Grundstücke östlich der Ortsmitte ermöglicht werden.

Dieses Grundstück ist innerhalb des Stadtgebietes besonders gut für eine Wohnbebauung geeignet, da es zentral zur Ortsmitte liegt und verkehrstechnisch über den Tannengrund und die Clementstraße angebunden werden kann.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet Granitzblick als Wohngebiet vorgesehen.

Um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, werden entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Bergen, Festsetzungen getroffen, die zu einer Abrundung der vorhandenen Bebauung führen und landschaftspflegerische Aspekte berücksichtigen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen im einzelnen folgende Ziele erreicht werden.

- Erhalt, Entwicklung und Pflege von wichtigen, ortsbildprägenden und regional typischen siedlungs- und bebauungsstrukturellen Gestaltungselementen.
- Angemessene Verdichtung des Plangebietes mit Wohnbebauung in einer an die Nachbarbebauung angepaßten Struktur (Die Gebäudehöhe im Plangebiet soll die Gebäudehöhe der vorhandenen Bebauung in der Vierschstraße nicht überschreiten. Die Höhen der geplanten Gebäude sind der Hanglage anzupassen).
- Grundstücksgrößen von ca. 160 qm bis 800 qm (ausgenommen der Mehrfamilienhäuser vom Haustyp "Bergen")
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Gestaltung mit einer ortsgerechten, einheimischen Bepflanzung und Entwicklung von grundstücksbegleitenden Heckenstrukturen.
- Sicherstellung und Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"

6. Bestandsbeschreibung

Das ca. 6 ha umfassende Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Im westlichen Bereich befindet sich eine Kleingartenanlage, die teilweise überplant wurde. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich ältere Ablagerungen von Mutterboden, die teilweise wieder entfernt wurden. Innerhalb der Realisierung des Planvorhabens sind diese Bereiche zu planieren.

Westlich, nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung der Stadt Bergen an. Im Osten grenzt an das Plangebiet ein Hang, der jedoch schon außerhalb des Plangebietes liegt. Unterhalb des Hanges befindet sich eine Eichenaufforstung und anschließend ein Waldgebiet.

Auf Grund der vorhandenen Umgebung und der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet lassen sich strenge, historisch ableitbare Siedlungs- und Bebauungsgrundsätze nicht durchgehend erkennen.

Aus der baugeschichtlichen Analyse des Stadtkerns und der bebauten Umgebung lassen sich allerdings grundsätzliche, städtebauliche Gestaltungsgrundsätze wie z. B. die Gebäudehöhenentwicklung und die Grundstücksrandgestaltung ableiten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope, Einzelbäume oder Baumgruppen.

7. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

7.1 Bauliche Anlagen

Im Planungsbereich sollen ca. 188 Wohnungseinheiten geschaffen werden.

Vorgesehen ist der Bau von eingeschossige Reihenhäuser vom Haustyp "Putbus", eingeschossige Doppelhäuser vom Haustyp "Saßnitz" und "Arkona", eingeschossige Einfamilienhäuser vom Typ "Stralsund", "Altenkirchen", "Garz", "Kasnevitz" oder "Saßnitz" sowie zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß, Haustyp "Bergen".

Es wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Es gilt § 4 der BauNVO.

Damit ist eine Anpassung an die umgebende Bebauung entsprechend § 1, Abs 5, Nr.1-8 BauGB gegeben.

- Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhen und Dachformen waren die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Bereich der Vieschstraße und der Umgebung des Plangebietes.

Für den Planbereich wurde als Gebäudehöhe eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Nur in einem kleineren Bereich, innerhalb einer Senke sind zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse und ausgebauten gestalteten Dachgeschosse, die Geometrie des Gebäudes, die Dachform und die Fassadengestaltung festgesetzt.

Folgende Grund- und Geschoßflächenzahlen werden festgesetzt:

- eingeschossige Gebäude:	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8
- zweigeschossige Gebäude:	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,2

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksbereiche wurden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° zu errichten.

7.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz der Stadt Bergen ist über den Tannengrund, den Fischersteig sowie die Mühlen- und Clementstraße möglich. Zur inneren Erschließung ist die Verbindung vom Tannenweg zum Fischersteig als Sammelstraße vorgesehen (Planstraße A). Nach Vorgaben der Stadt Bergen wird sie in 4,75 m Breite mit einem begleitenden Fußweg von 1,50 m Breite und seitlichen Parkstreifen angelegt. Auf Teilabschnitten, an denen beidseitige Grundstückszufahrten vorgesehen sind, wird der Fußweg auf beiden Seiten angelegt. Weiterhin werden zur inneren Plangebietserschließung die Planstraßen "B", "C", "D", "E" und "F" vorgegeben.

Planstraße C erhält eine Anbindung an die Mühlenstraße. Entsprechend einer Abstimmung zwischen dem Wirtschaftsausschuß der Stadt Bergen und dem Rügener Planungsbüro, Samtens hat die Anbindung direkt zu erfolgen, da der Mühlenweg als Fußweg belassene werden soll. Außerhalb des Flurstückes 70/109 entsteht eine weitere Straße zur o.g. direkten Einbindung in die Mühlenstraße. Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich des Plangebietes mit einbezogen. Eine weitere Anbindung erfolgt von der Planstraße F zur Clementstraße. Dieser Anschluß wurde ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Alle Planstraßen, außer A, werden in Abstimmung mit der Stadt Bergen als Anliegerstraße von 4,75 m Breite und integriertem Gehweg ausgeführt. Der Gehweg ist überfahrbar, aber optisch von der Fahrbahn abgesetzt. Die Querschnittsgestaltung ist,

entsprechend der EAE als Fahrgassenausbildung mit Mehrzweckstreifen anzusehen. Wobei der überfahrbare Fußweg die Funktion des Mehrzweckstreifens im Begegnungsfall übernimmt (Mischprinzip). Elemente der Verkehrsberuhigung, wie Aufpflasterungen und Einengungen sind in der Straßenentwurfsplanung vorzusehen.

Die an den Enden der Planstraße A und D angelegten Wendehammer ermöglichen die Zufahrt von 3-achsigen Müllfahrzeugen.

Die Anliegerstraßen sind entsprechend ihrer Funktion relativ eng angelegt worden um die Entstehung eines Durchgangsverkehrs zwischen Markt und Tannengrund zu verhindern. Sie erhalten die planerische Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Bestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).

Die Realisierung der erforderlichen Stellplätze ist vorrangig auf dem Grundstücken vorgesehen. Die Bedarfsdeckung kann aus dem Ansatz einer Garage und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz für den Bereich Einzel- und Doppelhäuser problemlos erreicht werden.

Im Planungsbereich, der für eine Reihenhausbauung vorgesehen ist, erlaubt die Anordnung der Baugrenze 5,0 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Anordnung von ausreichend Stellplätzen.

Zusätzlich werden an der Planstraße A und den Planstraßen C und B (Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser) öffentliche Stellplätze vorgesehen.

7.3 Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Grundsätzlich besteht eine vorhandene Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon in den angrenzenden Stadtbereichen.

Für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen ist zwischen der Stadt Bergen und dem Vorhabensträger ein Vorhaben und Erschließungsvertrag abzuschließen.

Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Stadt dem Vorhabensträger gemäß § 24 BauGB die Durchführung der Erschließung.

- Wasserversorgung

In der Königstraße und in der Mühlenstraße liegen Trinkwasserleitungen DN 100, im Fischersteig eine Leitung DN 80. Diese Leitungen sind Teil der "Oberen Druckzone" der Stadt Bergen. Durch Ringschluß ist der Anschluß des Plangebietes vorgesehen. Die im Tannengrund vorhandene Leitung DN 100 gehört zur "Unteren Druckzone". Ein Anschluß ist hier nicht möglich.

Die Hauptleitung wird als DN 80 ausgeführt. Eine Löschwasserbereitstellung kann durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Bergen nicht gewährleistet werden. Die erforderlichen Löschwassermengen sind durch geeignete Speicher bereitzustellen.

- Abwasserentsorgung

Bergen verfügt über eine eigene Kläranlage. Der Anschluß des Plangebietes ist über eine im Tannengrund liegende Schmutzwasserleitung vorgesehen. Der Anschluß der Regenwasserleitung ist ebenfalls am Tannengrund an dem dort liegenden Regenwasserkanal DN 400 vorgesehen.

- Elektroenergie

Die Stromversorgung wird für alle Bereiche des Plangebietes durch die Hanseatische Energieversorgung AG (HEVAG) sichergestellt. Der Anschluß des Plangebietes erfolgt über die Stationen Mühlenstraße und Vieschstraße. Innerhalb des Plangebietes wurde eine Fläche von 5 m x 8 m für eine Trafostation festgelegt.

- Gasversorgung

Für den Einsatz von Erdgas für Heizzwecke an diesem Standort ist der Anschluß an die Erdgasleitung der EWE AG, Betriebsstelle Bergen geplant.

Anschlußmöglichkeiten bestehen in der Mühlenstraße, Clementstraße, im Fischersteig und Tannengrund. In allen genannten Straßen liegen 110 PE-Leitungen aus dem Jahre 1993.

- Fernwärme

Eine Versorgung mit Fernwärme ist derzeit nicht geplant. Entsprechende Möglichkeiten sind auch nicht erkennbar.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die zentrale Entsorgungsfirma vorgesehen. Die Müllbeseitigung ist im gesamten Stadtgebiet auf Grund gesetzlicher Regelungen sichergestellt.

7.4 Grünordnung

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlegen von Stellplätzen und Straßen) dar, der auszugleichen ist.

Bestand

Das Plangebiet wird im Süden von der vorhandenen Bebauung des "Granitzblickes" bzw. "Tannengrundes", im Südwesten von einer Kleingartenanlage, im Nordwesten von der vorhandenen Bebauung am Fischersteig und im Osten von einer Böschung, an deren Fuß sich eine Eichenanpflanzung befindet, begrenzt.

Hinter dieser Anpflanzung beginnt Hochwald.

Das Plangebiet enthält keine geschützten Flächen und Objekte im Sinne von § 13 - 18 BNatSchG bzw. keine geschützten Biotope gemäß § 2 LNatSchG M/V.

Im nordöstlichen Bereich des Gebietes wird ein Teil der vorhandenen Kleingartenanlage überplant.

Die Kleingartenanlage gehört zu den ältesten Anlagen der Stadt Bergen.

Prägend ist daher der Bestand an alten Obstbäumen. Die Gärten haben in erster Linie Nutzgartencharakter. Entsprechend der Erfahrungen ist davon auszugehen, daß Düngemittel und Pestizide angewendet werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes war ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Obwohl die Fläche nach Angaben von Anliegern seit mehr als drei Jahren stillgelegt worden ist, dominieren die angesäten Futtergräser Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesenrispe (*Poa pratensis*).

Daneben ist allerdings auch der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) in größeren Beständen vertreten.

Büsche sind kaum vorhanden, nur im nördlichen Teil finden sich einige u.a. Hundsrosen (*Rosa canina*) und die bereifte Brombeere (*Rubus caesius*), wahrscheinlich der Bestand ehemaliger Feldraine. In den Grasflächen kommt recht häufig die Vogelwicke (*Vicia cracca*) und der Gelbklee (*Medicago lupulina*) vor, letzterer besonders im südlichen Bereich des Plangebietes. Dieser Teil ist durch Aufschüttungen und Abgrabungen gekennzeichnet. Auf einigen Flächen wurde zur Befestigung Schotter aufgebracht. Sie dienen als Stellplatz für ein Baustellenlager während der Elektrifizierung der Eisenbahnstrecke.

Durch das Plangebiet führen mehrere Wege. So vom Tannengrund zur Clementstraße über die zuvor genannte Fläche. Von diesem zweigt ein in Richtung Fischersteig führender Weg ab, der in erster Linie als Zufahrt zu den Kleingärten genutzt wird. Da dort auch Fahrzeuge abgestellt werden, ist er zum Teil breit ausgefahren. Am Ende des Fischersteiges befindet sich eine Wendeschleife. Im Bereich der Kleingartenanlage ist ein Wegenetz vorhanden. Nennenswert ist der Hauptweg von der Mühlenstraße. Alle genannten Wege sind der Kategorie wassergebundene Wegebefestigung zuzuordnen.

Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung wurde auf der Grundlage des im Kreis Rügen schon mehrfach angewandten "ökologisch orientierten Bewertungsrahmen" des Landes Rheinland-Pfalz ausgeführt. Das Verfahren wurde mit der Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt.

Bestandsbewertung

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Kleingarten	17.881,00	0,4	7.152,40
vorh. Wege	3.015,00	0,1	301,50
Brache	28.320,00	0,5	14.160,00
Abgrabungen, Aufschüttungen (Schotter, Sand)	-----	0,2	-----
	61.616,00		24.093,90
	=====		=====

Als Ausgleich für den Eingriff ist im Plangebiet folgendes vorgesehen.

1. Die Pflanzung eines einreihigen Gehölzstreifens entlang der Grenze des Plangebietes. Der Abstand in der Reihe beträgt 0,75 m.

Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgesehen sind folgende Arten und Zusammensetzungen:

- Hasel (Corylus avellana)	30 %
- Hainbuche (Carpinus betulus)	30 %
- Hundsrose (Rosa canina)	10 %
- Hartriegel (Cornus sanguinea)	10 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	5 %
- Schlehe (Prunus spinosa)	10 %
- Kornelkirsche (Cornus mas)	5 %

2. Zwischen den einzelnen Bauabschnitten sind zweireihige Gehölzstreifen zur Gliederung und Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen vorgesehen.

Es kommen folgende einheimische Gehölze zur Anwendung:

Abstand zwischen den Reihen 1,0 m, Abstand in der Reihe 0,75 m auf

Versatz. 2x verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm Höhe.

- Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	20 %
- Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	20 %
- Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	10 %
- Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	10 %
- Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>)	20 %
- Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	5 %
- Vielblütige Wildrose (<i>Rosa multiflora</i>)	5 %
- Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	5 %
- Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)	5 %

3. Der Kinderspielplatz wird ebenfalls mit einer zweireihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen eingefasst. Zur optischen Auflockerung werden verschiedene Blütengehölze eingestreut.

Zweireihige Heckenpflanzung, Abstand zwischen den Reihen 1,0 m, Abstand in der Reihe 0,75 m, 2x verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm hoch.

- Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	20 %
- Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i>)	20 %
- Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	10 %
- Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	10 %
- Spierstrauch (<i>Spiraea arguta</i>)	20 %
- Forsythie (<i>Forsythia intermedia</i>)	10 %
- Gemeiner Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)	10 %

4. Als Grundstücksbegrenzungen sind einreihige, ungeschnittene Hecken zu pflanzen. Abstand und Arten entsprechen der eingangs genannten einreihigen Gehölzpflanzung. Neben der Gliederung der Grundstücke dienen alle Hecken in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur.
Die für die genannten Gehölzpflanzungen erforderlichen Flächen wurden für die Bilanzierung von den Hausgartenflächen abgezogen.

5. Entlang der Planstraße A und der Planstraße C werden in Abstand von 10,0 m einseitig Bäume gepflanzt, insgesamt 46 Stück.
Vorgesehen sind Winterlinden (*Tilia cordata Erecta*), 3x verpflanzter Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang.
Im Spielplatzbereich sind als Schattenspender 4 Stück Rotbuchen (*Fagus silvatica*, 3x verpflanzter Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang) vorgesehen.

6. Pro Grundstück wird ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von zwei Obstbäumen festgesetzt. Es sind regional bewährte Sorten als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen.
Damit soll zum einen ein Ausgleich der verlorenen Kleingartenbereiche erfolgen und eine Fortsetzung und Erweiterung der Struktur der verbleibenden Kleingärten erreicht werden.

Planbewertung

Die Größe der durch die Dachfläche bzw. Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken versiegelten Fläche (Bebaut) ergibt sich aus der bebaubaren Fläche multipliziert mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4.

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Straßen Bitumen	1.446,50	0,0	0
Pflaster	5.493,00	0,1	549,30
Parkfläche	520,00	0,1	52,00
Fußweg	726,00	0,1	72,60
bebaut	20.090,00	0,0	0
Hausgärten	27.588,00	0,4	11.035,20
Spielplatz	975,00	0,2	195,00
			<u>11.944,10</u> =====

Ausgleich

Hecken Grenze Plangbiet, Grenze der Quartiere, Spielplatz	2.228,00	0,7	1.559,60
zwischen den Einzel- grundstücken	2.550,00	0,7	1.785,00
Bäume			
Planstraße A = 26 Stk * 25 m ² =	650,00		
Planstraße C = 20 Stk * 25 m ² =	500,00		
Spielplatz = 4 Stk * 25 m ² =	100,00		
2 Obstbäume/ Grundstück = 173 Stk * 25 m ² =	<u>8.650,00</u>		
	9.900,00	0,8	<u>7.920,00</u>
			<u><u>23.208,70</u></u>

Wie die Wertbilanz zeigt (24.094 zu 23.309), ist durch die aufgeführten Maßnahmen ein voller Ausgleich im Plangebiet nicht erreicht. Als Ausgleich wird durch den Investor die Anpflanzung eines Gehölzstreifens von 5,0 m Breite auf dem angrenzenden, ebenfalls der Massiv - Wohn - Bauträger Rügen GmbH gehörenden Grundstücks angeboten.

Die Bepflanzung füllt die Fläche zwischen dem Eichenjungbestand und der Grundstücksgrenze, die hier auch Grenze des Plangebietes ist.

Pflanzabstände und Artenspektrum entsprechen der o.g. zweireihigen Heckenpflanzung. Die durchschnittliche Breite beträgt 5,0 m.

Fläche = $1.286 \text{ m}^2 * 0,7 = 900,20$.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bergen hat die Begründung
am...12.06.96...gebilligt.

Bergen, den ...19.06.96...



.....

Der Bürgermeister