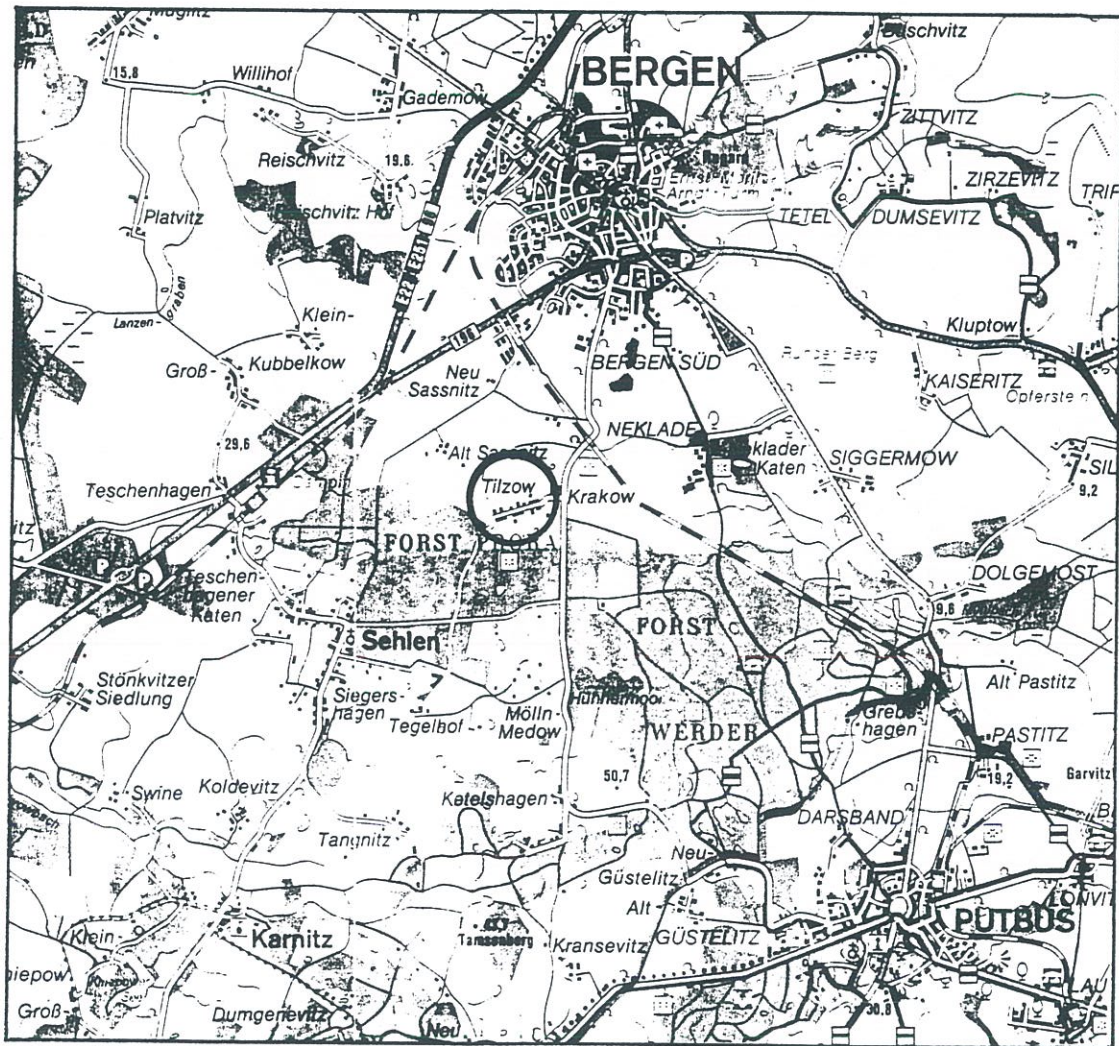


Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 der Stadt Bergen Gebiet "Ortsteil Tilzow"



Gliederung:

1.0 Grundlagen	2
1.1 Lage und Geltungsbereich	2
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	2
1.4 Bisherige Nutzung	3
1.5 Rechtsgrundlagen	3
1.6 Plangrundlage	4
1.7 Planungserfordernis und Ziel	4
1.8 Altlastenunbedenklichkeit	4
2.0 Begründung zu den Planinhalten	5
2.1 Bebauungskonzept / Art und Maß der Nutzung	5
2.3 Verkehr	6
2.3.1 Erschließung	6
2.3.2 Ruhender Verkehr	8
2.4 Grünordnungsmaßnahmen	9
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	11
3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers	11
3.3 Versorgung mit elektrischer Energie	12
3.4 Gasversorgung	13
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	13
3.6 Müllentsorgung	13
3.7 Feuerschutzeinrichtungen	14
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
5. Kosten	14
6. Immissionsschutz	14
7. Bauplanerische Hinweise	16

1.0 Grundlagen

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die gesamte Ortslage des Ortsteiles Tilzow nördlich und südlich der Dorfstraße auf einer Fläche von ca. 21,5 ha.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 kann der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, dessen derzeitige Fassung per Beschluß der Stadtvertretung bestätigt und zur Vorlage zur Genehmigung vorbereitet wird.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.6 „Ortsteil Tilzow“ wird im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme (vgl. Planungsanzeige vom 07.07.1995), nicht beanstandet.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten, da der B-Plan Nr.6 wie oben erwähnt, bezüglich Standort und Nutzungsart auf die grundsätzlichen Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung unter Berücksichtigung der in der Landesplanerischen Stellungnahme gegebenen Hinweise abgestimmt wurde und auf dem zur Beurteilung vorgelegten städtebaulichen Entwicklungsplan für die Ortslage Tilzow basiert.

Ebenso positiv beurteilt wird die Planungsabsicht, die Ortslage Tilzow als Wohnstandort zu entwickeln, vom Landkreis Rügen.

Aufgrund der erforderlichen Einbindung der zum Eingriffsausgleich nach § 8a Abs.1 BNatSchG benötigten Grünflächen ist der Geltungsbereich im Rahmen der Entwurfserarbeitung von ca. 8,2 ha auf ca. 21,5 ha erweitert worden.

1.4 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet schließt zum einen die bestehende Ortslage mit der entsprechend gewachsenen Gebäude- und Gartenstruktur unter Einbeziehung der unbebauten Bereiche an vorhandenen Erschließungswegen (Hofräume) und zum anderen die südlich der Dorfstraße gelegenen Wiesenbereiche (teilweise landwirtschaftliche Nutzfläche) ein.

Als planungsrelevante Naturelemente befinden sich im südlichen Teil im Bereich der Waldkante Wiesen- und Feuchtflächen mit der entsprechend natürlich gewachsenen Gehölz- und Pflanzenstruktur.

(sh. Anlage 2 Bestandsplan)

1.5 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 6 gelten:

- ⇒ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.4.1993 (BGBl., Jahrgang 1993, Teil I, S. 466 ff.),
- ⇒ Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- ⇒ Die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung und Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
- ⇒ Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991).
- ⇒ Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- ⇒ Das Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V)
- ⇒ Die Baumschutzverordnung

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine digitalisierte Vermessungsgrundlage im Maßstab 1:1000, die vom Ingenieurbüro Merkel und Sellin erstellt wurde.

1.7 Planungserfordernis und Ziel

Für das Bauareal soll im B-Plan-Verfahren Nr.6 eine städtebauliche und landschaftsräumliche Konzeption zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs der Stadt Bergen, insbesondere im Hinblick auf zu erwartende Entwicklung durch die geplanten Gewerbeansiedlungen, entwickelt und festgesetzt werden.

Der Wohnbedarf der Stadt Bergen beläuft sich derzeit auf ca. 1000 Wohnungen mit steigender Tendenz. Mit den Bebauungsplänen „Rotensee“, „Kiebitzmoor“, „Ortsteil Tilzow“ und dem V+E-Plan „Granitzblick“ befinden sich derzeit ca. 940 Wohnungen in der Planung. Insbesondere durch die Ausweisung des benachbarten Gewerbebestandes entstehender Wohnbedarf soll durch das Wohngebiet „Ortsteil Tilzow“ im Nahbereich abgedeckt werden, um Pendlerverkehr zu vermeiden.

Die besondere landschaftliche Lage und Beschaffenheit des Areals hat in der Planung ebenfalls Berücksichtigung gefunden. Um Rücksicht auf die Struktur des alten Siedlungsbereiches als zweizeilige Kolonistenzeile zu nehmen und ein Verschwinden der Konturen zu vermeiden, wurde bewußt eine Trennung von altem und neuem Siedlungsbereich vorgenommen. In der bestehenden Ortslage ist lediglich eine geringfügige bestandsorientierte Verdichtung vorgesehen.

1.8 Altlastenunbedenklichkeit

Vorhandene planungsrelevante Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Bezüglich einer eventuellen Belastung des Plangebietes durch den benachbarten Militärstandort wurden von den zuständigen Fachbehörde keine Bedenken geäußert.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 *Bebauungskonzept / Art und Maß der Nutzung*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sehr unterschiedliche städtebauliche Situationen vorzufinden und Situationen zu berücksichtigen, die eine differenzierte Betrachtung im Bezug auf Bestand und Planung erfordern und mit dem vorgelegten Entwurf erfahren haben.

Die Bauflächen des Neuaufstellungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. für den westlichen, räumlich zusammenhängenden Teilbereich in der landschaftlichen Randlage als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, wobei die stärker gewerblich geprägten Teile des Nutzungskataloges aufgrund der besonders gewünschten Wohnfunktion ausgeschlossen sind.

Art, Maß und Gestaltung der Neubebauung sind aus dem Bestand und / oder einer neuzeitlichen Interpretation hergeleitet. Um den Wohnbedarf der Stadt Bergen, insbesondere in Bezug auf preisgünstige Mietwohnungen Rechnung zu tragen ist neben einer eingeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung ergänzend auch die Errichtung von kostengünstigen, zweigeschossigen Mietshäusern geplant, um so den unterschiedlichen Interessen der Wohnungssuchenden zu entsprechen und ein sozial gemischtes Wohnumfeld zu schaffen. Die Schaffung solcher Wohnformen fordert eine moderne Interpretation traditioneller Gebäudeformen. Bei der vorliegenden Planung ist dieser Anspruch in ein Konzept zeitgemäßer, vielfältiger bedarfsgerechter Wohnnutzungen umgesetzt worden.

Ausgehend vom Maß der Nutzung in der Nachbarschaft werden für die geplante Wohnhausbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und eine ein- bis maximal zweigeschossige Bauweise entsprechend der angebotenen Wohnform (Einzel- Doppelhaus 0,3/ I, Reihenhaushausgruppe 0,4/I bzw. Geschoßwohnungsbau 0,4/II) sowie Gestaltungsvorschriften (s. Text - Teil B) festgesetzt, wobei die Höhenentwicklung der zweigeschossigen Bauteile für den sozialen Wohnungsbau mit der Festsetzung einer flachen Dachneigung ($20^{\circ} \pm 5^{\circ}$) und einer maximale zulässige Firsthöhe von 8,0 m gemildert, und so die angestrebte Annäherung an tradierte Gebäudeformen erreicht wird.

Die Bauflächen im Bereich der bestehenden Ortslage werden als Mischgebiet festgesetzt, um hier, neben der angestrebten Deckung des

Wohnbedarfs, auch eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, Mit der hier vorgenommenen Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Gestaltung wird das Entwicklungsziel verfolgt, die tradierten dörflichen Strukturen weitestgehend zu bewahren, welches sich insbesondere in der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich verhältnismäßig eng am Bestand orientieren, widerspiegelt.

Durch die Wiederbelebung der ehemaligen Hofanlage im Zusammenhang mit der Entwicklung des benachbarten reinen Wohngebietes im Westen des Plangebietes, soll sich mit den hier geplanten großzügigen Grundstückszuschnitten und eng gefaßten überbaubaren Grundstücksflächen, als Pendant zur geplanten Bebauung im Zentrum des Neubaugebietes, ein der Teil des dörflichen Charakters wiederfinden.

Ausgedehnte Spielflächen für Kinder werden in den umfangreichen geplanten Grünanlagen des Neubaugebietes entstehen.

Die verschiedenen Standorte lassen differenzierte, auf Alter und individuelle Spielgewohnheiten abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten zu, die auch eine neue Qualität für die gesamte Ortslage bieten.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Bestimmungen der §§ 8 und 9 der LBauO M-V zu beachten.

Es ist vorgesehen das Baugebiet bedarfsorientiert abschnittsweise zu erschließen.

2.3 Verkehr

2.3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über die bestehende Dorfstraße, die von der Kreisstraße RÜG-15 abzweigt.

Der Einstich zur Erschließung des Neuaufstellungsbereiches südlich der Dorfstraße erfolgt im Bereich eines bereits vorhandenen Weges, an den zur Erschließung des Neubaugebietes eine in das Plangebiet verlaufende Ringerschließung angehängt wird.

Der Ausbau der bestehenden Dorfstraße mit einer Fahrgasse von 4,5 m, Fußweg und Verkehrsgrün und des Einstichs soll verkehrsberuhigt, durch geschwindigkeitsreduzierenden bauliche Maßnahmen, wie Fahrbahneinengung und Aufpflasterung, erfolgen, um damit das Maß der Sicherheit und der Wohnruhe zu optimieren.

Um bauliche Beeinträchtigungen für die an der Dorfstraße bestehenden Gebäude durch den Baubetrieb auszuschließen, ist die Errichtung einer Baustraße östlich, außerhalb der bestehenden Ortslage im Bereich des alten Feldweges vorgesehen.

Die ebenfalls verkehrsberuhigten, niveaugleich auszubauenden Planstraßen des Ringsystems entwickeln sich über eine zentrale Platzanlage. Die Randbereiche des Neubaugebietes werden über entsprechende Stichstraßen erschlossen. Die vorgesehene Gruppenhausbebauung am östlichen Plangebietsrand werden über eine privat Zufahrten mit integrierter Wendeanlage, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert wird, erschlossen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und zur Unterstreichung des ländlichen Ambientes ist sowohl hierfür, als auch für den Wohnweg im westlich gelegenen WR-Gebiet eine wassergebundene Deckung bzw. eine wasserdurchlässige Pflasterung mit einem Fugenanteil von mindestens 30% vorzusehen.

Den besonderen Bedürfnissen Behinderter soll im gesamten Plangebiet durch den Einbau abgesenkter Borde Sorge getragen werden.

Es ist vorgesehen alle Ortslagen mit einem kombinierten Rad- und Wegenetz zu verbinden.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes bedarf es einer noch auszulösenden Planung. Innerhalb dieser sind die technischen Anforderungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen unter Anwendung der EAE 85 im Detail zu klären. Insbesondere im Hinblick auf die Anbindung an die RÜG 15 bedarf es einer Neuplanung der Einmündung, da es im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben zu einer Zunahme des Ziel und Quellverkehrs für Tilzow kommen wird und die derzeit bestehende Einmündung nicht ausreicht einen reibungslosen Verkehrsfluß zu gewährleisten.

Als Anfahr- und Annäherungssicht beim Herausfahren auf die Kreisstraße sind mindestens 70 m einzuhalten. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob dies am Standort der bestehenden Einmündung gewährleistet werden kann.

Bei der Planung ist zur Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (Stadtbus) die Errichtung einer Haltestelle vorzusehen.

Die Erschließung des Plangebietes wird über einen Vertragsabschluß mit dem zukünftigen Erschließungsträger gesichert.

Der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rügen ist ein Beschilderungsplan in mind. 2-facher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind entsprechend der geltenden Bauordnung grundstücksbezogen zuzuordnen. Die Gestaltung erfolgt entsprechend der Festsetzungen im Teil B-Text. Für die zweigeschossigen Bereiche sind zusätzlich Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden für den Geltungsbereich im differenziert zu gestaltenden Straßenraum der Ringerschließung ausgewiesen. Eine ausreichende Gestaltungsqualität soll hier durch unterschiedliche Beläge und durch Überstellung der Flächen mit Großbäumen im Alleecharakter erreicht werden (sh. Schnittdarstellung in der Planzeichnung).

Die Anzahl der entstehenden Stellplätze im öffentlichen Bereich wird es zulassen, daß diese bei Bedarf auch eine Ablösung der privaten Stellplatzverpflichtung ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend § 48 LBauO M-V i.V.m. Nr. 48.11 bis 48.15 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (VVLBauO M-V) herzustellen und dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden.

2.4 Grünordnungsmaßnahmen

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes, sowie nördlich des Neuaufstellungsbereiches werden ausgedehnte öffentliche und private Grünflächen, die zum Teil Biotopcharakter besitzen, von der Bebauung freigehalten, um der naturräumlichen und topographischen Situation zu entsprechen und den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und die notwendige landschaftspflegerische Einbindung des Plangebietes in den Naturraum somit sicherzustellen.

Eingebettet in öffentliche Freiflächen am südöstlichen und nordwestlichen Plangebietsrand sind mit angrenzenden Versickerungsflächen (Wechsel-feuchtf Flächen) vorgesehen. Die Einleitung des Regenwassers ist nur vorzunehmen, wenn es nachweislich keine Fremdstoffe enthält.

Die an das im Südwesten bestehende Kleingewässer heranreichenden Flächen sollen unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes der natürlichen Sukzession überlassen werden, um zum einen den Erhalt des geschützten Biotops (§ 2 des 1.NatG M-V) zu gewährleisten und zum anderen die ökologische Qualität dieses Bereiches insgesamt, nicht zuletzt auch im Sinne eines gesunden Wohnumfeldes, zu erhalten und zu fördern.

Ergänzt werden diese stark ökologisch geprägten Flächen einerseits durch private Wiesenbereiche (Sukzessionsflächen) und andererseits durch direkt an die Bebauung angrenzende öffentliche Grünflächen, die zur Abschirmung mit einer Heckenpflanzung versehen, aber über ein Fußwegsystem mit dem Wohngebiet verbunden werden.

In der Mitte des Plangebietes ist die Anlage einer Angerfläche mit integriertem Spielplatz vorgesehen. Eine hierüber verlaufende Fußwegverbindung mit begleitender Pflanzgestaltung (Ruhezone/Parkanlage) verbindet das Wohngebiet gleichfalls mit den südlich gelegenen öffentlichen Grünflächen, in denen weitere, differenziert zu gestaltende, naturnahe Spielflächen vorzusehen sind.

Die im Straßenraum vorgesehenen Großbaumpflanzungen mit Alleecharakter (sh. Schnitt A:A) heben die Qualität des Kleinklimas und werten zugleich das Wohnumfeld visuell auf. Um in diesem Bereich für die Anlage der benötigten Zufahrten und die Stellplatzanordnung einen Planungsspielraum zu bewahren, ist auf eine Festsetzung des genauen

Pflanzstandortes verzichtet worden und lediglich die Anzahl und der maximale Abstand der Gehölze festgesetzt worden.

Die privaten Grünflächen nördlich der Neubauflächen sind für eine kleingärtnerische Nutzung vorgesehen.

Zur Hebung der ökologischen Qualität der privaten Hausgrundstücke sind in den textlichen Festsetzungen Pflanzgebote für Solitärgehölze (Laubbäume) sowie eine Einschränkung der Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als gestalterische Festsetzungen vorgesehen. Ergänzend hierzu werden Fassadenbegrünungen empfohlen.

Den Bauanträgen sollte ein Nachweis zur Erfüllung der Auflagen (Freiflächengestaltungsplan) mit entsprechender Pflanzliste und Angaben zur Versiegelungsart beigelegt werden.

Der durch die geplante Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wurde über eine Eingriffs- Ausgleichsanalyse ermittelt. Bei der Bewertung des Bestandes, der Ermittlung des Eingriffs und der hieraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen, ist mit dem Modell aus dem „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministers für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 08.11.1994“ ein verbal-argumentatives Verfahren zur Anwendung gekommen. (siehe Anlage 1)

Durch entsprechende textliche Festsetzungen im Teil B -Text sind die dem Eingriffs-Ausgleich dienenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes und deren Realisierung somit rechtlich gesichert.

Die Bestandserfassung für das Plangebiet wurde zu Beginn des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan im Jahre 1992 vorgenommen, und bildet die Grundlage für die Abarbeitung der sich aus § 8a Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Notwendigkeit einer Eingriffs-/ Ausgleichsregelung auf der Bebauungsplanebene, die aufgrund der sich geänderte rechtlichen Ansprüche im Jahre 1995 erfolgte. Auf einem Teilstück der als landwirtschaftliche Nutzfläche erfaßten Fläche ist, da mit Bekanntwerden der Planungsabsicht die landwirtschaftliche Nutzung unterlassen wurde, zwischenzeitlich durch Selbstaussaat ein Aufwuchs von jungen Birken entstanden, der somit bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht berücksichtigt werden konnte. Auf eine erneute Bestandserhebung, Bewertung und Berechnung muß aus Gründen der Unverhältnismäßigkeit von Nutzen und Aufwand verzichtet werden.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Die Kapazität der Versorgung ist gegenwärtig unzureichend und erfordert einen Ausbau, der im Zuge der Straßensanierung erfolgen soll.

Für die Abwasserbeseitigung der bestehenden Bebauung stehen derzeit lediglich Einzelkläranlagen zur Verfügung, für die gegenwärtig nur noch befristete Betriebsgenehmigungen vorliegen.

Das Plangebiet soll zukünftig an das zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz Bergens mit Anschlußpunkt im Gewerbegebiet Tilzow angeschlossen werden. Die entsprechende Teilplanung liegt dem zuständigen Zweckverband vor und wurde von diesem bestätigt.

Weitere Abstimmungen zur Klärung der technischen Umsetzungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung gemeinsam mit dem Versorgungsträger und mit der Unteren Landschaftspflegebehörde, Abteilung Wasserwirtschaft, zu führen.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone 3 b der Wasserefassung Sehlen. Die sich aus wasserrechtlicher Sicht ergebenden Einschränkungen für die Bebauung sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser ist über ein Trennsystem abzuleiten. Das auf den versiegelten Erschließungsanlagen und Stellplätzen anfallende Regenwasser ist den Regenrückhaltebecken (Zwei-Becken-Anlage) zuzuleiten, wobei diesen zur Entfernung von Fremdstoffen, Leichtflüssigkeitsabscheider vorzuschalten sind.

Sofern technisch möglich, soll das auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Regenwasser direkt im Boden versickern.

Für die geplanten Maßnahmen sind vom Erschließungsträger wasserrechtliche Entscheidungen gemäß LWaG-MV einzuholen. Die Richtlinien zur Behandlung von Regenwasser sind hierbei zu beachten. Die

Genehmigung entsprechender Anlagen sind ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird durch die HEVAG sichergestellt.

- Im B-Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen der HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden.
Die Trassen sind von Aufschüttungen und Anpflanzungen freizuhalten. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Netzeinweisung durch den zuständigen Netzmeister erforderlich.
- Der HEVAG werden im öffentlichen Raum geeignete Stationsplätze (6m x 4m) für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.
- Die durch die Baumaßnahme erforderliche Umverlegung der Freileitung und Erdkabel ist als Baufreimachungsmaßnahme bei der HEVAG zu beantragen.
- Sämtliche Versorgungsleitung sind entsprechend der DIN 1998 unter Beachtung der DIN 18920 zu verlegen.

Vom Erschließungsträger / Anschlußnehmer ist ein Antrag zur Erschließung des Baugebietes mit Strom zu stellen. Durch die HEVAG wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten.

3.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der EWE. Eine 1994 neu verlegte Versorgungsleitung bietet eine ausreichende Kapazität für das B-Plangebiet.

Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Verlegung der Rohrleitungen sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes freizuhalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich sein, werden diese bereitgestellt. Hierzu erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist bei den geplanten Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig - mindestens 8 Monate vor Baubeginn - schriftlich mitzuteilen, um den Ausbau des Fernmeldenetzes und die damit verbundene Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger zu gewährleisten. Um Beschädigungen an den vorhandenen Fernmeldeanlagen auszuschließen, sind die Erschließungsarbeiten bis spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, und aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

3.6 Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung regelt die Abfallsatzung des Landkreises Bergen und wird durch die Firma Nehlsen realisiert. Das geplante Wohngebiet unterliegt der kommunalen Anschlußpflicht.

Die Müll- und Wertstofftonnen sind zur Entsorgung auf den Grundstücken an den Erschließungswegen bereitzustellen. Im Bereich, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Flächen, sind für die angrenzenden Grundstücke Gemeinschaftsstellplätze auszuweisen und anzulegen. Ein Stellplatz für Müllsammelbehälter ist in die Angerfläche zu integrieren und mit einer entsprechenden Pflanzgestaltung zu versehen.

3.7 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz ist durch die „Freiwillige Feuerwehr“ der Stadt Bergen auf Rügen sichergestellt.

Das Baugebiet wird in Abstimmung mit der Feuerwehr entsprechend der geltenden DIN mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 LBauO M-V ist zu achten. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W405 bereitzustellen

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Plangebiet sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese werden in Absprache mit dem Vorhabensträger durchgeführt.

5. Kosten

Bei der Realisierung der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 6 werden der Stadt Bergen keine Erschließungskosten entstehen, da vorgesehen ist, die im Plangebiet notwendigen öffentlichen Grundstücksflächen für die Erschließung kostenfrei an die Stadt zu übertragen. Die innere Erschließung ist durch den Erschließungsträger zu planen und zu finanzieren. Die Kanal- und Straßenbaukosten sowie die Beträge für die Beleuchtung und Grünordnung werden auf die zukünftigen Grundstückseigentümer umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzungen der Erschließungsträger verteilt.

6. Immissionsschutz

Östlich des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle der Landstraße in Richtung Bergen. Aufgrund der Entfernung zur geplanten Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung der beabsichtigten Nutzungen der Aufenthaltsräume in den Wohngebieten nicht zu erwarten.

Die durch die Neubebauung zu erwartenden Verkehrsbewegungen an der Einmündung zur RÜG 15 betreffend, wird davon ausgegangen, daß diese die Zahl der Verkehrsmenge auf der Kreisstraße in Richtung Puttbus ohnehin erheblich unterschreiten werden und die Werte der DIN 18005 eingehalten werden.

Bezüglich der zu erwartenden steigenden Verkehrslärmbelastung in der Durchfahrt der bestehenden Ortslage durch die zukünftige Neubebauung ist vom bearbeitenden Planungsbüro eine Prognoseberechnung erstellt worden, in deren Ergebnis festzustellen ist, daß die Werte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden und damit davon ausgegangen werden kann, daß sich das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen, nicht unzumutbar beeinträchtigend auf die bestehenden Nutzungen auswirken wird. (sh. Anlage 3)

Die Berechnung und die sich daraus ergebende Einschätzung der Immissionssituation wird von der zuständigen Fachbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde bestätigt.

Unabhängig von den angeführten Berechnungsergebnissen sind jedoch, aufgrund der ohne Zweifel eintretenden Mehrbelastung für Bewohner, verschiedene alternative Erschließungslösungen für das Neubaugebiet im Abwägungsprozeß in Erwägung gezogen und untersucht worden. Da jedoch jede der untersuchten Varianten eine erhebliche, unverhältnismäßige Steigerung der Erschließungskosten bedeuten würde, soll die bislang geplante Anbindung über die bereits bestehende Wegeverbindung beibehalten werden. Insbesondere eine Erhöhung der Gesamtkosten für die entstehenden Wohneinheiten im Neubaugebiet werden als nicht vertretbar angesehen, da dies das formulierte Planungsziel der Stadt Bergen auf Rügen, kostengünstigen Wohnraum für die verschiedensten sozialen Wohnbedürfnisse zu schaffen, infrage stellen würde.

Das Plangebiet wird von einer 110 kV Energieleitung tangiert. Zur Vermeidung eventuell schädlicher Umwelteinwirkungen auf den menschlichen Organismus durch elektromagnetische Felder, ist beidseitig der Trasse ein 50 m breiter Korridor vorgesehen, der von der Bebauung und somit von immissionsempfindlichen Nutzungen freizuhalten ist.

Hinweise

Bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den ausgewiesenen Baugebieten sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Hinweise zu beachten.

Der Beurteilungspegel darf

- im Mischgebiet am Tag 60 db (A) und in der Nacht 45 db (A)*
- im allgemeinen Wohngebiet am Tag 55 db (A) und in der Nacht 40 db (A)*
- im reinen Wohngebiet am Tag 50 db (A) und in der Nacht 35 db (A)*

nicht überschreiten.

An den Baugebietsgrenzen ist bei der zukünftigen Nutzung darauf zu achten, daß es durch unterschiedliche Grenzwerte nicht zu Überschreitungen kommt.

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Es wird darauf hingewiesen, daß von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig lärm- und insbesondere Geruchsimmissionen auf die geplante Wohnbebauung einwirken können, wenn flüssige Wirtschaftsdünger ausgebracht werden. Diese sind im ländlichen Raum hinzunehmen.

7. Bauplanerische Hinweise

- a) Bei der Planung und Realisierung der Einzelbauvorhaben sind bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen des § 6 LBauO M-V zu berücksichtigen.

- b) In einigen Bereichen des Plangebietes wird durch die Baufeldausweisungen der gemäß Landeswaldgesetz geforderte Mindestabstand von 50m zum Wald (§ 20 LWaldG M-V) unterschritten. *(sh. Kennzeichnung in der Planzeichnung)*

Bei den betreffenden festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb des 50 m - Streifens handelt es sich um bestehende Gebäude, denen lediglich ein geringfügiger Entwicklungsspielraum im Sinne des § 34 BauGB eingeräumt worden ist.

Für den Bereich bis zu 30 m vom Wald erteilte das Forstamt Rügen das forstbehördliche Einvernehmen und damit eine Ausnahmegenehmigung zur Verringerung des Waldabstandes nach dem Waldabstandserlaß vom 30.04.1996.

Es wird jedoch darauf verwiesen, daß sich die betreffenden Bebauungen im Gefahrenbereich des Waldes befinden.

Das Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ca. 10 m vom Wald entfernt sein. Da von diesem bzw. für eine derartige bauliche Anlage kaum den Wald betreffende Gefahren zu erwarten sind, ist für deren Errichtung das forstbehördliche Einvernehmen erteilt worden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung
der Stadtvertretung Bergen

am gebilligt.

Bergen, den.....

Siegel

Die Bürgermeisterin