

Zusammenfassende Erklärung zur 1.Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnen an der Graskammer“ der Stadt Bergen auf Rügen

Durch die im Vergleich zum Ursprungsplan geänderte Erschließungsstruktur verändert sich der Geltungsbereich der Ursprungsplanung geringfügig. Ein Teilbereich der Planung wird aufgehoben, während die bestehenden Straßenflächen der Graskammer neu in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bergen auf Rügen und umfasst den Bereich nördlich des Sportplatzes und westlich der Regionalen Schule „Am Rugard“. Von der Planung betroffen sind die folgenden Flurstücke der Gemarkung Bergen Flur 5: 4/1, 38/1, 39/1, 40, 41, 42, 43, 44 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Mit der Änderung soll zum einen die innere Erschließung und in Folge davon auch die Bebauungsstruktur überarbeitet und damit besser an die bestehende Topographie des Plangebietes angepasst werden. Ziel der Planung ist es, durch eine Verschiebung der inneren Erschließungsstraße Eingriffe in das Gelände und damit in das Schutzgut Boden zu reduzieren und durch eine harmonischere Einbindung in das Gelände insgesamt, die Qualität des Baugebiets sowie die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke zu verbessern.

Zum anderen soll der Bebauungsplan von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen sog. Angebotsbebauungsplan geändert werden. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Größe und Kapazität des Baugebiets werden grundsätzlich beibehalten. Angesichts der Neukonzeption der inneren Erschließungsstruktur sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht zur Anwendung gelangen kann.

Entstehen sollen im Wesentlichen freistehende, maximal zweigeschossige Wohngebäude, die als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zur Eigentumsbildung der örtlichen Bevölkerung beitragen. Für den dichteren Bereich entlang der Graskammer werden auch Mehrfamilienhäuser zugelassen. Anders als der Ursprungsplan, der die innere Erschließung parallel zur Graskammer vorgesehen hatte, sieht der neue Entwurf den Schwerpunkt der Bebauung im nordöstlichen Bereich vor.

Die Angemessenheit einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden hohen Anforderungen an den Immissionsschutz wurde seinerzeit gutachterlich nachgewiesen. Dabei wurden hinsichtlich des Verkehrslärms straßenseitig deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV ermittelt. Zur rechtlichen Absicherung werden die bisher als Hinweis enthaltenen Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß der Fassaden von Aufenthaltsräumen als Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB neu gefasst.

Die Planung ist auf Grundlage der im Zusammenhang mit der Planung veranlassten Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einem bereits für eine bauliche Entwicklung gesicherten Bereich sowie angesichts der festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Die Belange der EG-WRRRL werden vom Vorhaben nicht negativ berührt. Niederschlagswasser wird in einem neu aufzubauenden Trennsystem gesammelt und unter Beachtung der erforderlichen Rückhaltung nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben. Es wurde kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG festgestellt. Zur Vermeidung eventueller, im Zuge der Bauvorbereitung auftretender, artenschutzrechtlicher Konflikte, die Artengruppe Brutvögel betreffend, sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG einzuhalten. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Bio- oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Naturschutzbehörde eine neue Eingriffsermittlung mit entsprechendem Ausgleich erwartet, was aber angesichts der Tatsache, dass die Planung Rechtskraft hat und seinerzeit der errechnete Eingriff bereits ausgeglichen worden war, ins Leere läuft. Zusätzlich seien auch Baumart, Standort, Kronen- und Stammumfang tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren. Hier wurde seitens der Planungsträger darauf hingewiesen, dass dies bereits der Fall ist und einzelne Fällungen im Fällantrag zu bilanzieren und gem. städtischer Baumschutzsatzung auszugleichen sind.

Seitens des Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde eine Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Der Empfehlung wurde gefolgt.

Nach Ansicht des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern war die Prognose hinsichtlich der Emissionsansätze des Straßenverkehrs zu überarbeiten, da die ermittelten Lärmpegelbereiche auf veralteten Verkehrszahlen basieren. Hier wurde seitens des Planungsträgers darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauungsplanänderung in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen sind, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen.

Die Landesforstanstalt hat in ihrer Stellungnahme dargestellt, dass sich erst in den letzten Jahren auf einer Fläche von ca. 0,25 ha zu Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V im Plangebiet entwickelt hat. Bis zum Abschluss des Änderungsverfahrens konnte der Wald gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 Landeswaldgesetz ersatzlos entfernt werden.

Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung lagen nach §4(2) BauGB nicht vor. Dies gilt auch für die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden.