

Zusammenfassende Erklärung zum B-Plan Nr. 54 „Gewerbegebiet Ringstraße“ der Stadt Bergen auf Rügen

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Ringstraße im Süden und Nonnenseestraße im Westen mit den Flurstücken 2/2, 2/3, 7/5, 7/6, 7/2 (teilw.), 3, 5, 6/5, 6/4 (teilw.), 6/2 (teilw.), 44/9 (teilw.) 44/8 der Flur 4 sowie 14/7, 14/11 (teilw.) der Flur 1, beide Gemarkung Bergen mit einer Gesamtfläche von gut 3,3 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bereich nördlich der Ringstraße entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet entwickelt werden. Mit der Überplanung soll allgemein dem Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Gewerbetreibende durch Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO entsprochen sowie durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und äußerlich erschlossenen Bereichs eine bessere Auslastung öffentlicher Infrastruktur sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Im Einzelnen sollen die im Gewerbegebiet zuzulassenden baulichen Nutzungen spezifisch gefasst werden (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben), die bauliche Struktur sowie die innere Erschließung unter Berücksichtigung der verkehrlichen Situation geordnet und festgelegt werden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen. Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf eine emissionsrechtliche Einschränkung kann angesichts der großen Abstände zu schutzwürdiger Bebauung verzichtet werden.

In Differenzierung des Nutzungsartenkatalogs der BauNVO wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten eingeschränkt bzw. ausgeschlossen: Regulär zulässig sind demnach Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine nahezu flächige Versiegelung der Baugrundstücke, wie sie für gewerbliche Nutzungen charakteristisch ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der gewerblichen Nutzungen auch die Freiflächennutzung (z.B. als Lagerplatz oder Autoabstellfläche) in der Regel Bestandteil der Hauptnutzung ist und daher die Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 19(4) BauNVO für solche Anlagen nicht anzuwenden ist. Das festgesetzte Maß GH = 32,0 m NHN entspricht angesichts einer Geländehöhe von durchschnittlich 20 m einer tatsächlichen Höhe von rund 12,0 m über Grund und erlaubt die Errichtung von größeren Hallen (mit bis zu 10 m lichte Höhe) oder im Falle von Büro- und Geschäftshäusern von voraussichtlich bis zu drei Geschossen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt einen Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Nonnenseestraße (4,0 m) und Ringstraße (6,0 m). Zusammen mit dem jeweils bestehenden Straßenrandsgrün ist damit für Gebäude ein Abstand von rund 10 m zum Rand der jeweiligen nächstgelegenen Fahrbahn sichergestellt. Das Vorhaben im Bereich der Stadt Bergen auf Rügen ist auf Grundlage der vorausgegangenen 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 einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Den Umweltzielen der EG-WRRL wird entsprochen. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA DE 1446-401 Binnenboden von Rügen wurde nachgewiesen. Es wurde kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG festgestellt. Zur Vermeidung eventueller im Zuge der Bauvorbereitung auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte sind Rodungsarbeiten nur im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zulässig. Sollte eine Baufeldfreimachung nicht innerhalb der genannten Fristen möglich sein, ist das Baufeld vor Beginn der Rodungsarbeiten auf das Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Zum Schutz von Fledermäusen und gehölbewohnenden Vogelarten ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten am Gehölzbestand eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Die Vorhaben berühren keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlusten sind überwiegend Biotoptypen der Siedlungsgebiete. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung sowie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wies die Bauaufsichtsbehörde auf die erforderliche Löschwassererschließung hin, die jedoch angesichts bestehender Hydranten gesichert ist. Im Verfahren wurde die Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung bezweifelt. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers für die Entwässerungsplanung wurde von der Unteren Wasserbehörde inzwischen erteilt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Naturschutzbehörde auf eine im Plangebiet befindliche gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee hingewiesen. Sie liegt jedoch deutlich außerhalb des Plangebiets. Für die Zufahrt zum Plangebiet ist jedoch die Fällung von Alleeebäumen notwendig. Für die Fällung von geschützten Alleeebäumen bedarf es einer Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V. Der Hinweis wird beachtet.

Seitens der für den Artenschutz zuständigen Behörde wurde eine Nachkartierung der Artengruppe der Fledermäuse gefordert. Hier wurde seitens des Planungsträgers darauf verwiesen, dass genügend geeignete Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden sind. Auch die Annahme, dass jede genutzte Baumhöhe eine Nist- und Ruhestätte für Fledermäuse im Sinne des besonderen Artenschutzes darstellt konnte so pauschal nicht gefolgt werden, da es bei Fledermäusen nicht auf den Schutz eines einzelnen Baumes, sondern auf die Funktion des Verbundes ankommt, da sie

die Höhlenbäume regelmäßig wechseln. Der Verbund wird durch die Planung jedoch nicht aufgehoben.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vermisste in der Planung einen Wasserrechtlichen Fachbeitrag zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten städtebaulichen Entwicklung mit den Bewirtschaftungszielen des Wasserhaushaltsgesetzes als auch zur Sicherstellung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der EG-WRRL-relevanten Duwenbeek im Sinne einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung. Ähnlich argumentierten der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sowie der Wasser- und Bodenverband „Rügen“, die die Voraussetzungen zur Einleitgenehmigung von zusätzlichen Niederschlagswassermengen derzeit als nicht gegeben sahen. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers wurde jedoch durch die Untere Wasserbehörde erteilt. Die Vereinbarkeit mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) wurde gutachterlich nachgewiesen.

Nach Ansicht des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV war zu prüfen, ob es ausgehend vom Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die im Osten vorhandene, schützenswerte Wohnbebauung kommen kann. Das LUNG sah die Durchführung einer Schallimmissionsprognose auf Basis der TA Lärm' als erforderlich an. Die Wohnbebauung im Osten (an der Graskammer) liegt in einer Entfernung von mind. 165 m zum Rand. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts bleiben von der Planung unberührt, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Wohnbebauung im jeweiligen Zulassungsverfahren nachzuweisen ist.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung sieht den Bebauungsplan Nr. 54 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Seitens der Öffentlichkeit wurde angeregt, die zumindest ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet/Stadtumfeld von Bergen zu realisieren. Der Vorschlag wird nicht berücksichtigt. Gemäß der aktuellen Bewertungsgrundlage für Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen (HZE) entfalten Ausgleichsmaßnahmen nur dann eine hohe Wertigkeit, wenn sie frei von Störungen durch menschliche Nutzungen bleiben. Dies ist bei den vorgeschlagenen Flächen aufgrund der Lage innerhalb bzw. angrenzend an den Siedlungsraum und der Nutzung der Flächen als Erholungsflächen nicht gegeben.