

## **Zusammenfassende Erklärung zum B-Plan Nr. 55 „Gewerbegebiet Tilzow“ der Stadt Bergen auf Rügen**

Das Plangebiet befindet sich an der Landstraße zwischen Bergen auf Rügen und Putbus, auf Höhe der Ortslage Tilzow. Die Planung betrifft die Flurstücke 88/3, 88/4, 88/6 sowie 88/13 der Flur 1, Gemarkung Tilzow und umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bereich westlich der Landstraße entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Planung dient dem Erhalt bestehender Gewerbebetriebe.

Mit der Überplanung soll allgemein dem Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Gewerbetreibende durch Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO entsprochen werden und so den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, entsprochen sowie durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und äußerlich erschlossenen Bereichs ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden. Mit der Planung werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und die gewerbliche Nutzung des Standorts entwickelt. Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebiets, das neben den Flächen im Plangebiet auch das Bildungszentrum Nordost sowie weitere, derzeit ungenutzte Hof- und Hallenflächen umfasst. Aufgrund der Lage abseits von Wohngebieten bieten sich die militärisch vorgenutzten Flächen für eine gewerbliche Nachnutzung an.

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Differenzierung des Nutzungsartenkatalogs der BauNVO wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Beherbergungsbetrieben 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.

Für die mit einem Wohn- und Bürogebäude bebaute westliche Teilfläche des Flst. 88/3 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, für das die zulässigen Emissionen auf das Emissionsverhalten eines Mischgebiets begrenzt wird. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete eingehalten.

Im Gewerbegebiet wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgeschöpft. Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine 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) Bestandteil der Hauptnutzung sein kann. Hinsichtlich der Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO gilt in diesem Fall die Kappungsgrenze von 80% zulässiger Gesamtversiegelung.

Neben der GRZ wird die maximale Gebäudehöhe normiert. Das festgesetzte Maß GH = 12,0 m über erschließender Verkehrsfläche erlaubt die Errichtung von größeren Hallen (mit rund maximal 10 m lichte Höhe) oder im Falle von Büro- und Geschäftshäusern von voraussichtlich bis zu drei Geschossen, wie sie auch im Bereich des angrenzenden Bildungszentrums vorhanden sind.

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße RÜG 15 und die von ihr abgehende private Erschließungsstraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die innere private Erschließungsstraße gesichert.

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der Untersuchung bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation und Tiere, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben in der bereits baulich vorgeprägten Umgebung zu erkennen. Durch die Geringfügigkeit des Vorhabens wurden keine Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft bilanziert, Maßnahmen des Ausgleichs und der Kompensation sind somit nicht durchzuführen. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) sind nicht gegeben.

Dem Vorschlag seitens des Landkreises VR im Rahmen der Behördenbeteiligung, die Bereiche von Tierschutzverein und THW einzubeziehen, wird nicht gefolgt. Der Tierschutzverein wird separat über die Kreisstraße erschlossen und weist damit keinen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet auf. Da die Planung unabhängig von Eigentumsrechten erfolgt, sollte aus Sicht des LK VR die Wendemöglichkeit in die Planung aufgenommen werden. Jedoch handelt es sich bei der festgesetzten Straßenverkehrsfläche um eine private Erschließungsstraße. Im Zuge der Benutzung der privaten Erschließungsflächen sieht es der Planungsträger als verhältnismäßig an, dass die einzelnen Nutzer auf ihrem jeweils anliegenden Grundstück wenden.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde muss die gesicherte abwassermäßige Erschließung eines B- Plangebietes bereits vorhanden sein, bevor sich eine Neuansiedlung ankündigt. Im Falle des Erfordernisses eines Ausbaus der Schmutzwasserentsorgungsanlagen bestehen nach Aussage des ZWAR jedoch Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Abwassernetz in der Ortslage Tilzow bzw. an der Kreisstraße im Bereich der Zufahrt nach Tilzow. Neuansiedlungen, deren Erschließungsanforderungen die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Anlagenbestands überschreiten, sind zudem erst nach dem Ausbau der Erschließungsanlagen zulässig.

Bezüglich des Artenschutzes vermerkt der LK VR, dass sämtliche Gebäude und zum Teil auch Bäume ein hohes Potenzial für Fledermausquartiere aufweisen. Von einem Vorkommen und regelmäßigen Einwandern von Amphibien sei aufgrund der nahen Fortpflanzungsgewässer auszugehen. Bei der Planung von Baumfällungen, Gebäudesanierungen oder Abbruch- und Neubaumaßnahmen, einschließlich Kanalarbeiten, ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen und die UNB mit einzubinden. Dem Einwand wird gefolgt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung kann das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV die akustische Plausibilität nicht bestätigen. Es wird darauf verwiesen, dass die Nonogramme des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen allgemein bekannt und öffentlich verfügbar sind, so dass die Darstellung der Bewertung allgemein nachvollzogen werden kann. Außerdem ist die für das THW zu berücksichtigende Vorbelastung für die Abwägung nicht relevant, da das THW derzeit an einem anderen Standort in der Stadt Bergen einen Neubau errichtet und wird den Standort in Tilzow verlassen wird.

Die Landesforstanstalt weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Waldkompensationskonto benannt werden muss. Dem Hinweis wird gefolgt.

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

Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zum Verfahren nicht abgegeben.