

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Stadt Bergen auf Rügen 1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 54 „Gewerbegebiet Ringstraße“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht
Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Mit der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Gewerbegebiet Ringstraße" bleiben die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans erhalten. Sie werden nicht geändert oder ergänzt.

Daher werden die Textlichen Festsetzungen nachfolgend lediglich nachrichtlich der Vollständigkeit halber dargestellt. Der Hinweis *Rückstau aus Graben Z 21* wird ergänzt.

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1(5, 8, 9) BauNVO)

Abweichend von § 8(2, 3) BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme folgender Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baubedarf,
- Vergnügungsstätten.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe: Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten o.ä.). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahren, Raumlifttechnik) auf maximal 20 % der Dachfläche des Gebäudes um bis zu 3,0 m überschritten werden.

I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

II) Hinweise

II.1) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.4) Satzungen der Stadt Bergen auf Rügen

Im Plangebiet gelten u.a. folgende Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung

- Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung),*
- Satzung der Stadt Bergen auf Rügen über die örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).*

II.5) externe Kompensationsmaßnahme

Das für den Bebauungsplan ermittelte Defizit von 26.407 Kompensationsflächenpunkten wurde durch eine Abbuchung von einem Ökokonto (Landschaftszone Vorpommersches Flachland) ausgeglichen.

II.6) Vollzug des Naturschutzrechts

Gemäß Bescheid 44.30-2017-061-Ma des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.03.2017 sind 30 einheimische Laubbäume innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 2/3 als Ausgleichsmaßnahme für bereits genehmigte und erfolgte Rodungen zu pflanzen.

II.7 Rückstau aus Graben Z 21

Der WBV „Rügen“ übernimmt keine Haftung für Schäden die auf Rückstau des Wassers aus der Duwenbeek (Graben Z 21) zurückzuführen sind. Den zukünftigen Eigentümern sind unbedingt Rückschlagklappen zu empfehlen. Da die Einleitung über einen Stichgraben in die Duwenbeek erfolgt, haben bestehen keine Forderungen für das Einleitbauwerk. Eine qualitative Belastung durch Schadstoffe sowie Sandeintrag in den Vorfluter sind auszuschließen.

**1.vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Ringstraße“
Stadt Bergen auf Rügen**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Änderung des Bebauungsplans 1
Nr. 54 „Gewerbegebiet Ringstraße“ 1
1) Grundlagen der Planung 6
 1.1) Allgemeines 6
 1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes 6
 1.1.2) Plangrundlage 6
 1.1.3) Gesetzliche Grundlagen 6
 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung / Kosten 6
 1.3) Verfahrenswahl 6
 1.4) Übergeordnete Planungen 7
 1.4.1) Raumordnung und Landesplanung 7
 1.4.2) Flächennutzungsplan 7
 1.4.3) Landschaftsplan 8
 1.5) Zustand des Plangebiets 8
 1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld der 1.Änderung 8
 1.5.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet 9
2) Städtebauliche Planung 9
 2.1) Nutzungskonzept 9
 2.2) Begründung der Festsetzungen 9
 2.3) Flächenbilanz 10
 2.4) Erschließung 10
 2.4.1) Verkehrliche Erschließung 10
 2.4.2) Ver- und Entsorgung 11
3) Auswirkungen 13
 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 13
 3.2) Allgemeines 13
 3.3) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung 14
 3.3.1) Schutzgebiete 14
 3.3.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14
 3.3.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich 17
 3.3.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung 18
 3.3.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 18

3.3.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
4) Zusammenfassung.....	19

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Ursprungsplans. Teilweise betroffen von der 1.Änderung sind die Flurstücke 2/3 und 3 der Flur 4 Gemarkung Bergen mit einer Gesamtfläche von lediglich 2.067 qm.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer topographischen Aufnahme des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Geodesia, Bergen im Höhen Bezugssystem DHHN 92 mit Darstellung des Katasterbestands zum Stand August 2017. Im von der Änderung betroffenen Bereich wurde das Plangebiet seit der Rechtskraft des B-Plans nicht geändert.

1.1.3) Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung / Kosten

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bis auf die randlich gelegenen Straßen den gesamten Bereich als Gewerbegebiet darstellt. Das Planungsziel ist die Darstellung einer für die Nutzung des Gebiets geplanten inneren Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche.

Mit der Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche gilt der Straßenabschnitt als für den öffentlichen Verkehr gewidmet:

„Werden in einem förmlichen Verfahren auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften der Bau oder die Änderung von Straßen unanfechtbar angeordnet, so gilt die Straße mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr als gewidmet, sofern sie in der Anordnung als öffentlich bezeichnet, in eine Straßengruppe eingestuft und der Träger der Straßenbaulast bestimmt worden ist.“ (§ 7 Abs. 4 Straßen- und Wegegesetz MV)

Der Grundstückseigentümer (ESTRA Erd-, Straßen- und Tiefbau- GmbH) hat die Übernahme der durch die Planung entstehenden Kosten zugesichert, so dass der Haushalt der Stadt Bergen auf Rügen nicht belastet wird.

1.3) Verfahrenswahl

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.54 „Gewerbegebiet Ringstraße“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt ..., kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, „[...] wenn angenommen werden kann, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte“ (BVerwG, 9. März 1990, AZ 8 C 75/88). Eine innere Erschließung, für die bereits in der Ursprungsplanung zwei zu fällende und mittlerweile gefällte Bäume bilanziert und ausgeglichen wurden, dient den grundsätzlichen Zielen der Planung und soll die Umsetzung der Planung erleichtern. Insofern ist davon auszugehen, dass unter Kenntnis der zukünftigen Parzellierung bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplan, die Verkehrsfläche Bestandteil der Planung gewesen wäre. Die Ziele der Planung entsprechen den Zielen der Ursprungsplanung. Die Aussagen der Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 54 behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.

Mit der 1.Änderung bleibt der der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitgedanke erhalten. Art und Maß der baulichen Nutzung werden mit der Änderung nicht berührt. Es wird grundsätzlich an der gewerblichen Nutzungsausrichtung des B-Plans Nr.54 festgehalten. Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dient der gewerblichen Nutzung. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der Branchen Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen und Landtechnik, Baubedarf sind weiterhin ausgeschlossen wie auch Vergnügungsstätten.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.4) Übergeordnete Planungen

1.4.1) Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Bezogen auf den Planungsanlass ergeben sich aus den Inhalten des RREP VP keine Ziele oder Grundsätze für die Siedlungsentwicklung, die nunmehr abweichend von der Ursprungsplanung zu berücksichtigen wären.

1.4.2) Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich westlich der Eisenbahnstrecke Stralsund – Bergen – Binz mit Ausnahme der beiden Einkaufszentren ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine innere Gliederung des als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereichs ist nicht erkennbar und auch nicht notwendig. Es handelt sich um keine überörtliche Verbindung.

In Anbetracht eines bestandsorientierten Planungsziels in Form einer planungsrechtlichen Absicherung der gewerblichen Nutzung, ist die planerische Auswirkung städtebaulich von sehr geringem Belang. Zumal es sich um eine sehr kleine Fläche handelt und diese Fläche -

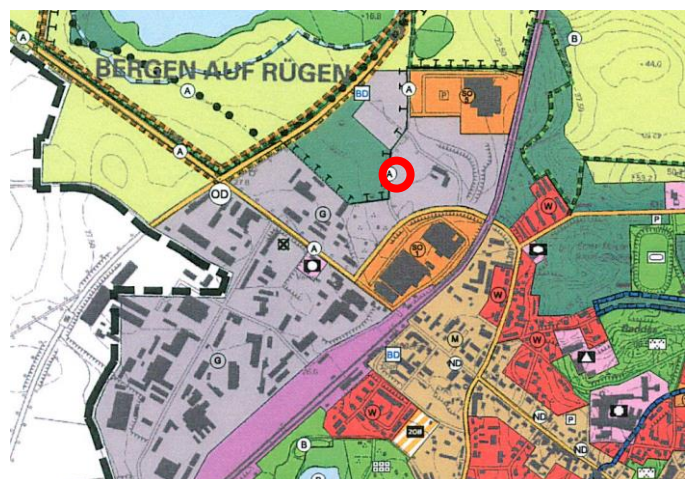


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Kennzeichnung des Plangebiets (roter Kreis)

in objektiver Betrachtung der Umstände- im Sinne des Planungsziels (als Privatstraße) bereits zulässig ist.

Die Änderung des Bebauungsplans ist wie der Ursprungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine geordnete Entwicklung ist auf Grund der bestandsorientierten Zielsetzung gewährleistet.

1.4.3) Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen trifft für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen.



Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs (rot) innerhalb des Ursprungsplans (weiß).

1.5) Zustand des Plangebiets

1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld der 1.Änderung

Mit dem Betriebshof der ESTRA Erd-, Straßen- und Tiefbau-GmbH sowie dem Stützpunkt des Zweckverbands bestehen in der Nachbarschaft zur 1.Änderung bereits größere gewerbliche Nutzungen. Durch die ausgebaute Nonnenseestraße im Westen sowie das *famila* Einkaufszentrum im Norden ist das umgebende Plangebiet vorgeprägt und von der offenen Landschaft eindeutig abgegrenzt.

Das noch zu entwickelnde Gewerbegebiet und mithin der Bereich der Änderung sind über die Nonnenseestraße zu erschließen.

1.5.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt als kleiner Bestandteil der Ursprungsplanung eingebettet in den vorwiegend gewerblich genutzten Siedlungsbereich westlich der Eisenbahntrasse außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

In einem Abstand von rund 200 m nordwestlich bzw. 155 m nordöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, in Kraft auf Grundlage des Beschlusses Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966. Im Bereich des Nonnensees wird das LSG überlagert durch das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbotten von Rügen*.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Die beidseits der Nonnenseestraße bestehenden straßenbegleitenden Baumreihen unterliegen nach § 19 NatSchAG M-V einem gesetzlichen Schutz.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebiets wird durch die Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung) erfasst und unterliegt überlagernd zum Teil auch dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

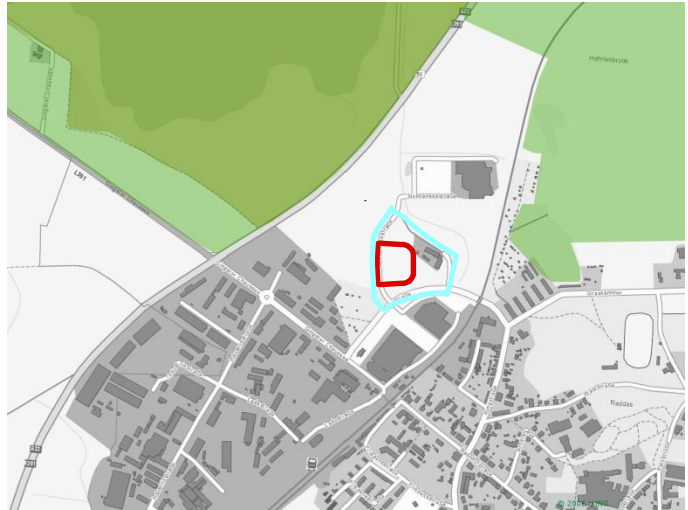


Abbildung 3: Schutzgebiete: LSG grün; EU-Vogelschutzgebiet braun (Quelle Umweltkarten M-V)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Darstellung einer Verkehrsfläche vor, die die Tiefe des westlichen Gewerbegebiets und somit die Hinterliegergrundstücke erschließt. Zu diesem Zweck schließt sie an zwei Stellen an die Nonnenseestraße an. Die Straßenplanung beinhaltet eine U-förmige Trasse zwischen den geplanten Zufahrten. Mit den vorgesehenen Dimensionen wird der Begegnungsverkehr LKW/LKW im Einmündungsbereich gewährleistet. Neben der Fahrbahn ist einseitig ein Geh-Radweg vorgesehen.

2.2) Begründung der Festsetzungen

Verkehrsfläche

Die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche bildet keine Binnengliederung wie z.B. Flächen für Verkehrsgrün, Baumstandorte oder Fahrbahn ab. Damit bleibt die Möglichkeit erhalten, gegebenenfalls bei notwendigen Umbauten in Zukunft die Flächengeometrie zu ändern, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

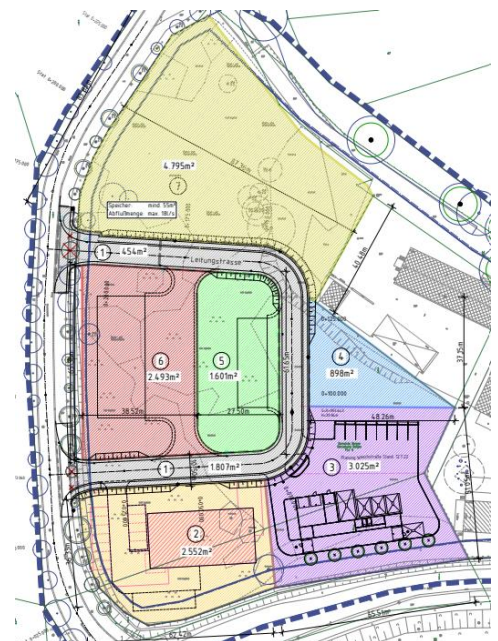


Abbildung 4: Entwurf Merkel Ingenieur Consult, 10-2022

Grünordnung

Festsetzungen zur Grünordnung sind mit der Änderung nicht verbunden. Um jedoch die Zufahrten von der Nonnenseestraße zu gewährleisten, sind zwei Bäume außerhalb des Geltungsbereichs der 1.Änderung entlang der Nonnenseestraße zu fällen. Dies wurde bereits in der Ursprungsfassung berücksichtigt. Dazu heißt es in der Begründung:

„Die Alleebäume sind überwiegend stark geschädigt ... Die Zufahrten werden in Bereichen angeboten, welche den am stärksten beeinträchtigten Baumbestand aufweisen.

Für die Fällung dieser Bäume ist im konkreten Fall eine Ausnahme zu beantragen. Der entsprechende Ausgleich wird durch die genehmigende Behörde festgesetzt. Durch den Verursacher sind Pflanzstandorte für die Kompensationspflanzungen nachzuweisen.“

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Verkehrsfläche liegt innerhalb der zuvor als bebaubar gekennzeichneten Fläche. Mit der Ausweisung der Verkehrsfläche wird in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) der Bebauung entzogen. Die innere Erschließung der Baufläche war zwar in der Ursprungsplanung in diesem Bereich vorgesehen, war auf Grund der noch nicht bekannten Parzellierung nicht genau zu kennzeichnen und wurde daher planungsrechtlich als Nebenfläche nach § 14 BauNVO betrachtet. Eine exakte Lage wäre im Rahmen der Bauantragsstellung darzustellen und entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO als Versiegelung anzurechnen gewesen.

Mit der 1.Änderung wird die Erschließungsfläche für das Gewerbegebiet ausgewiesen, sodass die überbaubare Grundstücksfläche im randlichen Bereich zur Erschließung ebenfalls neu ausgewiesen wird. Da die Fläche im bestehenden Bebauungsplan ohne innere Gliederung als eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche nutzbar ist, soll mit der 1.Änderung die Wahlfreiheit in Bezug auf die Überbauung möglichst erhalten bleiben. Die Baugrenzen werden daher bis an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt.

2.3) Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1.Änderung ist in der Ursprungsplanung vollständig als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Versiegelung von 0,8 ausgewiesen. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung, zusätzliche Versiegelungen mit Nebenanlagen oder Stellplätzen/Garagen sind mit der vorliegenden Änderung daher nicht verbunden. Für den Bereich der neuen Verkehrsfläche ist eine Versiegelung von 100% anzunehmen, sodass sich mit der 1.Änderung die zulässige Versiegelung geringfügig verändert.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet der 1.Änderung folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Versiegelung alt	Zulässige Versiegelung neu	Differenz
Gewerbegebiet Bestand	8.181 qm	0,8	6.544,8 qm		6.544,8 qm
Gewerbegebiet 1.Änderung	6.124 qm	0,8	---	4.899,2 qm	4.899,2 qm
Verkehrsfläche 1.Änderung	2.057 qm		---	2.057,0 qm	2.057,0 qm
Gesamtgebiet 1.Änderung	8.181 qm			+ 6.956,2 qm	+ 411,4 qm

Die zulässige Versiegelung nimmt um **411,4 qm** zu.

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet ist vor allem über die Nonnenseestraße erschlossen. Um den Verkehrsfluss auf

der bereits stark belasteten Ringstraße nicht zu gefährden, werden weitere Zufahrten von der Ringstraße schon mit dem bestehenden Planungsrecht ausgeschlossen (Bereich ohne Grundstücksein-/ausfahrten). Dies lenkt die Erschließung insbesondere in die Nonnenseestraße. Entlang der Nonnenseestraße (außerhalb des Geltungsbereichs der 1.Änderung) besteht eine gesetzlich geschützte Baumreihe mit einem Pflanzabstand der Bäume von 9,5 m untereinander, so dass die Zufahrtsmöglichkeiten für die angrenzenden Grundstücke deutlich eingeschränkt sind.

Um sinnvolle Grundstücksgrößen zu erhalten und damit eine wirtschaftliche Nutzung von Grund und Boden sicherzustellen, wurden zwei zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen, an die die hier vorliegende 1.Änderung mit der Planung der Erschließungsstraße anschließt. Bereits in der Ursprungsplanung wurde auf die notwendigerweise zu fällenden Bäume hingewiesen und der Verlust der Bäume bereits bilanziert. (s.o.). Weitere planungsbedingte Eingriffe in die Baumreihe können ausgeschlossen werden.

Die Zufahrtsstraßen zu evtl. Hinterliegergrundstücken müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006 - entsprechen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast (Stadt Bergen) hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

Als Grundlage für die straßenbauliche Entwurfsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, der Arbeitsgruppe Straßenentwurf in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Die Verkehrsfläche erschließt Gebäude, die mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, daher ist sie als Feuerwehrezufahrt mit entsprechender Breite und Befestigung hergestellt (Anforderungen der Feuerwehr nach LBauO M-V § 5). Nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- Fassung August 2006 ist die Befestigung so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Da die medientechnische Versorgung bereits in der Aufstellung des Plans entsprechend der 1.Änderung vorgezeichnet war, gelten die Aussagen zur Ver- und Entsorgung fort:

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung: Nutzbare Trinkwasseranlagen sind im anliegenden öffentlichen Verkehrsbereich der Nonnenseestraße vorhanden. Die Anlagen müssen basierend auf einer Fachplanung den örtlichen und technischen Erfordernissen sowie den technischen und rechtlichen relevanten Vorschriften angepasst, erweitert oder verlegt werden.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48m³/h über 2h ist möglich. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Unterflurhydranten (DIN 3221 T 1) oder Überflurhydranten (DIN 3222 T. 1). Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Betriebsfertige Anlagen nach § 3 Abs. 3 Abwasseranschlussatzung zur Erschließung sind nur im Bereich der Nonnenseestraße vorhanden. Alle weiteren erforderlichen Anlagen müssen entsprechend den örtlichen und technischen Erfordernissen sowie den technischen und rechtlichen relevanten Vorschriften erstellt werden.

Niederschlagswasser: Angesichts des hohen Versiegelungsgrades ist Niederschlagswasser in Gewerbegebieten zu sammeln und über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG; § 40 Abs. 1, 4 LWaG M-V. Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 Abs. 2 LWaG vom Grundsatz her zu überlassen.

Das zukünftig auf den befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend zu versickern oder ortsnah der Vorflut zuzuführen. Die vorliegende Erschließungsplanung sieht vor, den Niederschlagsabfluss über einen Staukanal DN 1600 mit einer gedrosselten Abflussmenge von 30 l/s in die Duwenbeek zu realisieren. Ausgehend von mehreren Hausanschlüssen wird das Niederschlagswasser einer zentralen Einleitstelle dem insgesamt 85 m langen Staukanal DN 1600 zugeführt. Der Staukanal wird als geplante Leitung festgesetzt, der Bereich als mit Leitungsrecht z belastende Fläche gekennzeichnet. Für die geplante Niederschlagswassereinleitung in die Duwenbeek ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen. Der Zuleitung in die Duwenbeek ist laut Planung daher ein Lamellenklärer zur Behandlung des Regenwassers mittels Sedimentation vorgeschaltet. Evtl. sind ergänzend betriebsbezogenen Anlagen zur Abscheidung von Leichtflüssigkeiten vorzusehen. Eine Gewässerbenutzung unterliegt der Erlaubnispflicht gem. §§ 8, 9, 10, 55, 57 WHG. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers wurde für die Entwässerungsplanung mit Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 07.07.2020 erteilt (WE010/RW/12/2019)..

Mit der geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in die Duwenbeek ist der Wasserkörper RUEG-1100 unmittelbar betroffen. Die durch Erhöhung der Wassermenge entstehenden Auswirkungen auf den unterliegenden Wasserkörper RUEG-1000 insbesondere hinsichtlich der Qualitätskomponente Wasserhaushalt wurden im Rahmen eines Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie für das WRRL-Gewässer gutachterlich untersucht (NATURA ET CULTURA. Büro für Umweltplanung und Umweltbildung, Rostock 28.11.2019). Die Vereinbarkeit mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) wurde nachgewiesen.

Elektroversorgung / Telekommunikation: Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei der E.DIS AG als Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse oder eine Erschließung ausgereicht werden. Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

Für eine telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Gasversorgung: Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Die Hauptversorgungsleitung verläuft im Grünstreifen entlang der Nonnenseestraße. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen ist unzulässig.

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Grundlage für die Abfallentsorgung bilden die aktuelle Fassung der Abfallsatzung (Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Müll darf nur abgeholt werden,

wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Die Entsorgungsfahrzeuge dürfen dabei keine Privatstraßen befahren.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, 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“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Belange des Naturschutzes:
Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass für den Planbereich Baurecht auf der Basis eines Bebauungsplans besteht, die planerischen Eingriffe in Natur und Landschaft also bereits im Rahmen der Ursprungsfassung dargestellt wurde. Die Bodenversiegelung nimmt geringfügig zu.

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs behalten die in der Abwägung zu berücksichtigen Belange der Ursprungsplanung ihre Gültigkeit.

Angesichts der Überführung einer projektierten Privatstraße in eine öffentlich gewidmete Straße sind auch die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Erschließung des Plangebiets bestehen nicht. Der Bereich ist auch ohne Änderungsplanung nach § 30 BauGB in vergleichbarem Umfang nutzbar.

Methoden: Die Prüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Cursorisch betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch).

Die Planfestsetzung bezieht sich ausschließlich auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Planung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Es entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Die Aussagen der Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 54 behalten ihre Gültigkeit.

Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Mit dem Verfahren werden zusätzlichen Eingriffe in geringem Maß zulässig. Diese werden bilanziert und sind entsprechend auszugleichen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Der Anteil an versiegelter Fläche wird sich geringfügig verändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Angesichts der Notwendigkeit einer Verkehrsanlage führt eine Nichtdurchführung der Planung zu einer geringeren Versiegelung an anderer Stelle des Bebauungsplans. Die zu fällenden Bäume im Anschlussbereich wurden bereits bei der Ursprungsplanung bilanziert.

3.3) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Erschließung des ausgewiesenen Gewerbegebiets und ersetzt die bisherige als Ausweisung einer Nebenanlage nach § 14 BauNVO. Die Zufahrtspunkte sind in der Ursprungsfassung bereits vorgezeichnet. Im Ursprungsplan wird hierzu festgestellt:

„Die verkehrliche Erschließung erfolgt vor allem über die Nonnenseestraße. ... Somit wird die Ringstraße als Bereich ohne Ein- / Ausfahrten festgesetzt. Entlang der Nonnenseestraße sollen drei weitere Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden um auf eine zusätzliche innere Erschließung verzichten zu können. Entlang der Nonnenseestraße besteht eine gesetzlich geschützte Allee mit einem Pflanzabstand der Bäume von 9,5 m untereinander. Für die Schaffung der Ausfahrten zugunsten einer sinnvollen Parzellierung der entstehenden Grundstücke und im Sinne einer wirtschaftlichen Nutzung von Grund und Boden sind zwei der Alleeebäume im südlichen und zentralen Teil der Nonnenseestraße zu fällen. Die Zufahrtsbereiche an der Nonnenseestraße werden auf gesamter Länge planungsrechtlich festgelegt, sodass weitere Eingriffe in den Alleebestand ausgeschlossen werden können. Der Schutz der Alleeebäume im Bereich der öffentlichen Straße ist durch § 19 NatSchAG M-V gewährleistet.“

3.3.1) Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- SPA-Gebiet DE 1446-401 *Binnenboden von Rügen* (nordwestlich ca. 200 m)

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen des europäischen Schutzgebietes wurde im Ursprungsplan nachgewiesen. Die mit der 1.Änderung zulässigen Eingriffe sind zu gering, als dass sie Auswirkungen auf das SPA-Gebiet hätten.

Landschaftsschutzgebiet

Nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 m und nordöstlich in einer Entfernung von ca. 155 m liegt das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 54 liegt eingebettet in bestehende Nutzungen (Straßen, Bahntrasse, Gewerbe), welche das Plangebiet gegenüber dem LSG abgrenzen. Verbote der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets L 81 *Ostrügen* werden nicht berührt.

3.3.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vor dem Hintergrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans sind lediglich die geringfügigen durch die Planänderung berührten Belange zu betrachten bzw. gelten die Betrachtungen / Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Umweltauswirkungen der Ursprungsplanung fort.

Durch die Änderung werden in geringem Maße zusätzliche Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der geänderten Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Anlagebedingt ist im Rahmen der 1.Änderung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 411 m² innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes zulässig.

Von den zulässigen Nutzungen werden keine erheblichen Schadstoffemissionen ausgehen.

Lärmemissionen sind bis zu einem für die geplante Nutzung zulässigen Umfang weiterhin möglich. Die umgebenden Straßen und Gewerbestandorte sind nachts bereits beleuchtet, so dass keine erhebliche Zunahme an Lichtemissionen zu erwarten ist.

Boden

Im Rahmen der baulichen Entwicklung kommt es zur Versiegelung von 411 m² sowie zu Bodenarbeiten und Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten. Bodenfunktionen im Sinne von § 2 (2)1 und 2 BBodSchG gehen auf den aktuell nicht baulich beanspruchten Flächen verloren.

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen, später unversiegelten Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Dabei sind ggf. eingetretene Schäden, wie Verdichtungen, durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Wasser

Der zulässige Versiegelungsgrad verhindert eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort und macht eine Kanalisierung und Ableitung des zusätzlichen Anteils des Niederschlagswassers nötig. Momentan steht der angrenzende Vorflutgraben Z 21 (Duwenbeek) nur bedingt für die Ableitung des Niederschlagswassers zur Verfügung, da dieses Gewässer bereits hydraulisch überlastet ist und den schadlosen Abfluss des anfallenden Regenwassers aus dem Stadtgebiet nicht gewährleisten kann. Solange die Durchlässe in Richtung Nonnensee nicht fachgerecht ausgebaut sind, muss das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden.

Die vorliegende Erschließungsplanung sieht vor, den Niederschlagsabfluss über einen Staukanal in die Duwenbeek zu realisieren. Der Zuleitung in die Duwenbeek ist laut Planung ein Lamellenklärer zur Behandlung des Regenwassers mittels Sedimentation vorgeschaltet. Evtl. sind betriebsbezogen ergänzende Anlagen zur Abscheidung von Leichtflüssigkeiten vorzusehen. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers wurde für die Entwässerungsplanung mit Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 07.07.2020 erteilt (WE010/RW/12/2019).

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Die lokale Grundwasserneubildung wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser verbleibt durch die geplante Einleitung in die Duwenbeek im Landschaftsraum.

Das Vorhaben birgt im Vergleich zur Vorbelastung und bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Wasserrahmenrichtlinie

Die Duwenbeek ist nach WRRL berichtspflichtig. Das Ziel der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL 2000), die Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt (Art 1 lit. a EU-WRRL), wird berücksichtigt, indem ausschließlich unverschmutztes Oberflächenwasser eingeleitet wird. Die stoffliche und chemische Belastung des Gewässers wird dadurch nicht erhöht. Für die geplante Niederschlagswassereinleitung in die Duwenbeek ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Mit der geplanten gedrosselten Einleitung des vorbehandelten Niederschlagswassers (s.o.) in die Duwenbeek ist der Wasserkörper RUEG-1100 unmittelbar betroffen. Die durch Erhöhung der Wassermenge entstehenden Auswirkungen auf den unterliegenden Wasserkörper RUEG-1000 insbesondere hinsichtlich der Qualitätskomponente Wasserhaushalt wurden im Rahmen eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie für das WRRL-Gewässer gutachterlich untersucht (NATURA ET CULTURA. Büro für Umweltplanung und Umweltbildung, Rostock 28.11.2019): „Die Prognose der relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand ergab baubedingte lokale, kurzzeitige Verschlechterungen, die keine Änderung der Zustandsklasse bewirken.“

Gleiches gilt für die morphologischen Verbesserungen. Während das Verschlechterungsverbot durch das Vorhaben sicher eingehalten wird, erfüllt die Umsetzung des Vorhabens hinsichtlich des Verbesserungsgebotes mit Sicherheit die Forderung der Neutralität. Die Folgewirkungen des Vorhabens führen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht zum Verfehlen der Bewirtschaftungsziele.“ Der Fachbeitrag hält als Fazit fest:

- „1. dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verschlechterung im Sinne des §27 WHG zu erwarten ist,
2. dass das Vorhaben einer Umsetzung der Maßnahmen sowohl aus dem Maßnahmenprogramm als auch zukünftig abzuleitender Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Potentials nicht im Wege steht oder deren Ergebnisse negativ beeinflusst und
3. dass das Vorhaben mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vereinbar ist.“

Die geplante Ursprungsplanung gilt somit als mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) vereinbar. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers wurde für die Entwässerungsplanung mit Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 07.07.2020 erteilt (WE010/RW/12/2019).

Klima

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht.

Es entsteht kein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Pflanzen

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Die Zufahrten werden in Bereichen angeboten, welche den am stärksten beeinträchtigten Baumbestand aufweisen. Bereits der Ursprungs-Bebauungsplan sieht die Grundstückszufahrten im Bereich der Bäume Nr. 6 und Nr.14 vor. Die 1. Änderung des Bebauungsplans führt zu keinen neu zu prüfenden Aspekten. Der Baumbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1.Änderung.

Für die Fällung dieser Bäume ist im konkreten Fall eine Ausnahme zu beantragen. Der entsprechende Ausgleich wird durch die genehmigende Behörde festgesetzt. Durch den Verursacher sind Pflanzstandorte für die Kompensationspflanzungen nachzuweisen.

Tiere

Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna im Gebiet durch visuelle Reize, erhöhte menschliche Präsenz sowie Bauverkehre. Im Vergleich zum Betrieb der bestehenden Gewerbenutzungen im Gebiet stellen die durch die 1.Änderung zusätzlich verursachten nur temporär auftretenden Bauverkehre jedoch keine qualitativ neue Belastung für den Landschaftsraum dar.

Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel im Gehölzbestand sind durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeschlossen. Auch Fledermäuse befinden sich in diesem Zeitraum in den Winterquartieren, wodurch eine Beeinträchtigung der im Plangebiet potenziellen Teillebensräume (Sommerquartiere) weitestgehend vermieden werden kann.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten am Gehölzbestand ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben beeinträchtigt keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienenden Flächen. Es dient der Entwicklung eines gewerblich geprägten Standortes. Die Herstellung einer öffentlichen anstelle einer privaten Erschließungsfläche ist im Interesse der Stadtentwicklung zu begrüßen. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung als Gewerbestandort und dem sich daraus ergebenden immissionsrechtlichen Rahmen nicht absehbar. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Störfallbetriebe

Die zulässigen Nutzungen verursachen keine Störfälle, welche das Risiko eines schweren Unfalles erhöhen oder die Folgen eines solchen Unfalls weitreichender machen könnten. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.

Landschaftsbild

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch die ohnehin zulässige und bereits an dieser Stelle vorgesehene Errichtung einer inneren Erschließung des Gewerbegebiets nicht verändert. Es werden mit der 1.Änderung keine Sichten zwischen wertgebenden Landschaftsbestandteilen oder denkmalgeschützten Anlagen beeinträchtigt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. keine wichtigen Sichtbeziehungen.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unter Berücksichtigung des Hinweises ist vorhabenbedingt keine Gefahr für das kulturelle Erbe absehbar.

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Plangebietes auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Lage in einem baulich geprägten und in gewerblicher Nutzung befindlichen Gelände als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird diese Einschätzung beibehalten.

Auswirkungen auf die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Landschaft sind nicht darstellbar.

3.3.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Für den Ursprungs-Bebauungsplan wurde eine Eingriffsbilanz erstellt, welche den flächigen Biotopwertverlust des gesamten Geltungsbereichs sowie die Versiegelung der Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend berücksichtigt. Die erforderliche Kompensation wurde durch Zahlung in ein Ökokonto innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland erbracht. Das aktuelle Vorhaben führt zu einer Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes.

Es wird davon ausgegangen, dass die nunmehr festgesetzte Straße zu 100% versiegelt werden darf. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 1,0. Für die als Straße ausgewiesene Grundfläche von 2.057 m² bedeutet dies eine zusätzliche Versiegelung von gerundet 412 m² (2.057 x 0,2).

Umgebende geschützte Biotop sind auch von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen, so dass keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht werden.

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung gemäß folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Die Versiegelung erhöht sich um 412 m². Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

412 m ²	x	0,5	=	206 [m ² EFÄ]
gesamt				206 [m² EFÄ]

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
0		0		206		206

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten Eingriff im Sinne des BNatSchG im Umfang von 206 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ).

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Der ermittelte Umfang des Eingriffs wird multifunktional durch die Zahlung von 206 Kompensationsflächenäquivalenten in das Ökokonto VR-013 Prosnitz II innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland kompensiert.

Gesamtbilanz

Dem rechnerisch ermittelten Eingriff im Umfang von 206 Eingriffsflächenäquivalenten steht die Zahlung in das Ökokonto VR-013 Prosnitz II im Umfang von 206 Kompensationsflächenäquivalenten gegenüber.

Mit der Zahlung von 206 Kompensationsflächenäquivalenten in das Ökokonto VR-013 Prosnitz II gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff im Umfang von 206 EFÄ als kompensiert.

3.3.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Eine Nichtdurchführung der 1.Änderung würde eine innere Erschließung auf der Basis des bestehenden Planungsrechts zu Folge haben.

3.3.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

SG Boden: Die Änderung des Bebauungsplans in einem z.Z. als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bau- gebiet vorgesehen.

SG Wasser: Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird in die Duwenbeek eingeleitet und verbleibt somit im Naturraum. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers muss, unabhängig

vom Vorhaben, im Interesse der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser aus der Gesamtstadt verbessert werden. Durch die Einleitung von nur unverschmutztem Niederschlagswasser kommt es voraussichtlich zu keiner Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes der Duwenbeek.

SG Landschaftsbild: Durch die Lage inmitten eines bestehenden Baugebiets werden für die vorliegende Änderung keine ungestörten Landschaftsbereiche beansprucht.

SG Fläche: Das Vorhaben in der Stadt Bergen beinhaltet die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer von gewerblichen Nutzungen sowie intensiv genutzten Verkehrsflächen gerahmten Fläche. Somit werden für das Vorhaben baulich vorgeprägte und äußerlich erschlossene Flächen in Anspruch genommen und es erfolgen ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur.

SG Pflanzen: Ein Eingriff in die Belange des Alleenschutzes wurde mit der Ursprungsplanung bereits minimiert, indem die erforderlichen neuen Zufahrten zum Plangebiet in Bereichen mit Lücken im Alleebaumbestand bzw. an Stellen mit stark in ihrer Vitalität beeinträchtigten Bäumen ausgewiesen wurden. Abhängig von der tatsächlichen späteren Nutzung wurde die Alleebaumentnahme auf maximal 2 bereits durch den Befall von Pseudomonas geschädigte Bäume beschränkt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden flächenscharf auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt. Für Eingriffe stehen in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland geeignete Ökokonten zur Verfügung.

Die Fällung von Alleebäumen ist im Zusammenhang mit der Antragstellung zum Straßenbau separat zu beantragen und entsprechend Alleenerlass zu kompensieren.

3.3.6) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine der geplanten Nutzung zugeordnete Erschließung muss bevorzugt an dieser Stelle erfolgen. Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

4) Zusammenfassung

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 geringe Vorhaben in einer bereits beplanten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Stadt Bergen auf Rügen
November 2023