

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan Nr. 60 „Feuerwehr/Zivilschutz Bergen auf Rügen“ der Stadt Bergen auf Rügen

Öffentlichkeit 1, Stellungnahme vom 30.05.2024

Vorbemerkung:

Die Anwohner, Bürger, die Eigentümer und die Betreiber des benachbarten Hotels waren von diesen Plänen geschockt, verzweifelt und liefen Sturm gegen dieses gigantische Bauprojekt in Bergens Mitte.

Viele Bürger der Stadt Bergen lehnen den Standort in der Stralsunder Chaussee strikt ab. Es gründete sich die Bürgerinitiative (BI).

Seit der öffentlichen Stadtvertretersitzung im Frühjahr 2019, wo die Bürger und die BI ihre Ablehnung zum Bauplan kundgaben, schlug ihnen seitens der Stadtverwaltung und einiger Stadtvertreter scharfer Gegenwind und Verachtung entgegen.

Die BI war niemals gegen die Feuerwehr! Wir sind für eine Weiterentwicklung und einen Fortschritt mit Zukunft für den Brand- und Katastrophenschutz in Bergen auf Rügen.

Die BI gab seit 5 Jahren mehrmals auf Stadtvertretersitzungen, im Bauausschuss, zur Sprechstunde der Stadtpräsidentin und zahlreichen Schriftverkehren ihre Stellungnahmen und Einwendungen bekannt.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand zu keinem Zeitpunkt statt.

Der Bürgerwille scheint in Bergen keinen zu interessieren.

Die von der BI vorgelegten, fundierten 9 Alternativvorschläge an anderen, geeigneten Bau-Standorten, wurden in einer Bauausschuss-Sitzung innerhalb von 9 Minuten verworfen, nicht einmal diskutiert.

Ein eingereichter Einwohnerantrag nach der Kommunalverfassung von MVP vom 21.10.2021 mit ca. 1.250 Unterschriften von Bergener Bürgern gegen das Bauprojekt, fand keine Berücksichtigung, wurde abgewendet.

Die BI stand stets für eine frühe Bürgerbeteiligung und einem offenen zum Dialog.

Die Anwohner vertreten den Standpunkt, wer unbedingt ein neues Gerätehaus für die Feuerwehr am Standort Stralsunder Chaussee haben möchte, darf deren Lebensmittelpunkt nicht durch zusätzliche Schadstoffbelastungen, Lärm u.a. beeinträchtigen.

Dann müssen angemessene Schutzmaßnahmen geschaffen werden

Für die schnelle Reaktionszeit der Kameraden zum Gerätehaus haben wir grundsätzlich großes Verständnis.

Wenn dafür höchste Priorität gilt, dann muss diese Priorität auch für die Anwohnerschaft und deren Interessen gelten.

Bergen muss für Bergener lebenswert bleiben!

Im Laufe der Zeit wurden nachfolgende Einwendungen von den Bürgern erfasst und zusammengetragen. Wir bitten um eine zeitnahe Bestätigung des Posteinganges.

Gegen den bis zum 31.05.24 von Ihnen vorgestellten Bebauungsplan Nr.60, möchten wir folgende Einwendungen vorbringen:

0. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Wir werten dieses problematische Bauvorhaben, mit diesen nachstehenden baulichen Schwierigkeiten im beschleunigten Verfahren, als eine Art der Beschneidung in der Bürgerbeteiligung.

1. Nachbarschutz:

1.1. Wir sehen den Nachbarschutz gefährdet.

Das Planobjekt liegt zwar in einem Mischgebiet, aber in einer vorwiegenden Bebauung mit 1- und 2-Familienhäusern.

Oftmals nur in einem geringen Abstand bis 8 m und weniger zum kubischen Baukörper.

Grundlage ist der ausgelegte Plan: Das Planobjekt soll ca. 83 m lang, 32 m tief bzw. teilweise 46 m tief sein und mit bisher unkonkreten, unbekanntem Dachhöhen versehen.

Die gigantische Dachfläche wird ca. 3.000 m² betragen (im Vergleich Parkhotel 1.900m²).

1.2. Gemäß Vorentwurfsfassung soll das Gerätehaus nicht höher sein, als das benachbarte Hotel (ca. 13 m).

Weiterhin ist die neue Feuerwehr mit 12 Großgaragentoren, Sozialbereichen, Übungsplatz, ca. 40 + 14 PKW-Parkplätzen und ist mit vier Ein- und Ausfahrten geplant.

Wir sehen eine unzulässige Gebäudehöhe im Verhältnis zur Wohnbebauung.

Das neue Gebäude entspricht nicht dem Gebietscharakter des Baugebietes, beeinträchtigt das Ortsbild, ist eine grobe Beeinträchtigung der Stadt-Silhouette und die bodenrechtliche Harmonie ist erheblich gestört.

Wir sehen eine Beeinträchtigung des freien Blickes zur Altstadt. Die Sichtachse auf die Stadt ist gefährdet

1.3. Wir befürchten, dass durch den Bau des Feuerwehrgerätehauses der Gebietsbewahrungs- bzw. Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner verletzt werden könnte.

Der Bürger hat für sein Grundstück einen Abwehranspruch und könnte seinen grundsätzlichen Nachbarschaftsschutz bedroht sehen.

Die Anwohner sehen das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung, sehen Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, in der Erholungsfunktion und auch in einer Abwertung ihrer Immobilie.

1.4. Einwand zum Gebot der Rücksichtnahme.

Wie soll die gegenseitige Verflechtung der baulichen Situation in der direkten Wohnbebauung entflochten werden?

Wir halten diese Belästigungen und Nachteile für unzumutbar.

Die Maßstäbe der planungsrechtlichen Zumutbarkeit sind gegeneinander abzuwägen.

Dabei kann desto mehr Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung dessen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt.

1.5. Befürchtet wird eine Beschattung der Grundstücke durch die verdichtete Bebauung.

Daneben sehen wir eine „erdrückende Wirkung“ des Vorhabens, wenn die bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse, ihrer massiven Gestaltung, ein benachbartes Wohngrundstück unangemessen benachteiligt.

Den kleinen, umliegenden Grundstücken wird „förmlich die Luft genommen“.

Die Anwohner sehen sich „eingemauert“ im Sinne einer „Gefängnishofatmosphäre“, die entsteht, weil ein übermächtiges Objekt entstehen soll.

Quelle: <https://arge.com/baurecht-wissen/fachartikel/nachbarschutz-im-baugenehmigungsverfahren>

Es sind keine Höhenangaben und Mindestabstände zu bestehenden Wohngebäuden aus der aktuellen Planung ersichtlich.

Wir fordern sofortige Angaben dieser technischen Details.

1.6. Das Misch-/ Wohngebiet verliert durch die neue Feuerwehr seine eigene Charakteristik, es entsteht ein besonderes Missverhältnis zwischen den Baukörpern, der den einen gegenüber, dem anderen „übergriffig“ erscheinen lässt.

Diese Nachverdichtung führt zu gravierenden Nachteilen der Anwohner.

Das neue Gebäude fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

1.7. Wir sehen eine Verletzung der nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanrechts durch Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung und des Gebotes der Rücksichtnahme nach § 15 Abs.1 BauNVO.

Ein Nachbar darf nicht in seinen Rechten verletzt werden.

Wir fordern Nachbesserungen.

1.8. Die vorläufigen Planungen zeigen keinen Hinweis darauf, dass das Planobjekt mit begrünten Fassaden oder gar mit Gründächern versehen ist.

Wir geben zu bedenken, dass das Hotel gleich zu Beginn der Vorhaben-Vorstellung in 1993/94 mit einem 1.900 m² großen Gründach geplant wurde. Die damals 65 St. gefällten Großbäume wurden mit ca. 130 St. neuen Jungbäumen direkt am Hotel ersetzt. Wir fordern Nachbesserungen.

1.9. Sanierung Neuer Weg

Gemäß dem Übersichtsplan des aktuellen Planungsstandes ist ersichtlich, dass Ein- u. Ausfahrten zu 2 Parkplätzen (für Besucher und Feuerwehrangehörige) über den Neuen Weg angedacht sind.

Dieser zusätzliche Verkehr stellt eine weitere Belastung für die Anwohner dar.

Des Weiteren ist der Neue Weg stark sanierungsbedürftig. Die Betonplatten wurden vor ca. 60 Jahren verlegt, sind teilweise abgerutscht, brüchig und durch Schwerlasttransporte verkehrsgefährdend geworden.

Im Fall des Neubaus der Feuerwehr fordern wir die Stadt Bergen auf, die Sanierung des Neues Wegs umgehend mit einzuplanen.

1.10. Schallschutzmaßnahme

Die vorläufigen Planungen zeigen keinen Hinweis auf Schallschutzmaßnahmen. Mit dem Neubau der Feuerwehr wird eine weitere Lärmquelle zu dem ohnehin hohen Verkehrslärm geschaffen. Für den Anwohnerschutz ist es daher wichtig, Schallmaßnahmen im Bereich der Parkplätze in der Stralsunder Chaussee und neuer Weg vorzusehen. Wir fordern hier Nachbesserung in Form von Schallschutzwänden.

1.11. Bedarfsbeampelung

Aus der aktuellen Planung wurde positiv aufgenommen, dass aus Rücksicht auf die unmittelbar in der Umgebung bestehenden Nutzungen eine Bedarfsbeampelung eingeplant werden soll.

Im Fall des Neubaus der Feuerwehr fordern wir die Stadt Bergen auf, dies für die Anwohner zwingend umzusetzen.

1.12. Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h

Wegen der vielen, dichtfolgenden 6 x Ein- u. Ausfahrten (z.B. Tankstelle, Neuer Weg, Stralsunder Chaussee, Hotel, Kreisverkehr) sehen wir hier ein besonderes Gefährdungspotential.

Im Fall des Neubaus der Feuerwehr fordern wir die Stadt Bergen auf, dies für die Anwohner zwingend umzusetzen.

Nach Angaben des Hotels steuern jährlich ca. 600 - 650 Busse, ca. 100 Busse im Shuttle-Verkehr, Störtebeker-Festspielen, zu großen Meetings / Events etc. und ca. 200 LKW mit Warenlieferungen, Wäsche u.a. an.

Teilweise müssen diese Fahrzeuge rückwärts zum Hotel bzw. rückwärts auf die Stralsunder Chaussee fahren.

Viele Nutzer dieser viel befahrenen Straße kennen diese Situationen.

2. Regenleitung- Verrohrter Graben 21: Unnötige Kosten, grobe Steuerverschwendung

2.1. Die geplante Umverlegung der mächtigen Regenablenkungsrohre von $d=0,80$ m halten wir für eine reine, unnötige Steuerverschwendung von öffentlichen Fördermitteln. Eine Umverlegung kann die Fließgeschwindigkeit des ablaufenden Regenwassers negativ beeinflussen.

Hier bitten wir um Offenlegung der zusätzlichen Kosten. In den Vorentwurfsplanungen wird auch eine Umverlegung der Haupttrinkwasserleitung in der Stralsunder Chaussee aufgeführt und für notwendig erachtet.

2.2. Die weitere Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken (RRB) hat nur einen Innendurchmesser von $d=0,60$ m und weiter, nahe dem Bergener City-Center.

Dort gibt es eine erneute Verengung im Ablaufsystem von Innendurchmesser $d=0,50$ m.

Wir befürchten Rückstauungen im Abfluss des städtischen Regenwassers durch den Neubau.

2.3. Wie bekannt, gab es im Juli 1995 eine große Überschwemmung nach einem Starkregenereignis im Bereich Ringstr, Stralsunder Chaussee,

Weitere Flächen wurden überflutet, die Parkgarage des Hotels lief voll, der Teich xxx und große Teile des Grundstückes standen unter Wasser. Das Wasser stand bis zum Wohnhaus, Stralsunder Chaussee 1 a. Starkregen gab es auch in der Nacht vom 9.7.21 zum 10.7.21. Als die Kapazität des Regenbeckens hinter dem Hotel erschöpft war, lief das Becken vollflächig gegen 01.30 Uhr über. Der Zulauf war enorm stark, der Ablauf zu klein für dieses Ereignis. Unter Umwelt- und Klimaaspekten dient diese

Fläche für das neue Gerätehaus im Moment als „Grüne Lunge“ für Bergen. Sie reguliert die Wärme im Hochsommer und dient als zusätzliche und wichtige Aufnahme- und Versickerungsfläche im Falle von Starkregen für die Stadt.

2.4. Nun soll die neue Feuerwehr mit einer Dachfläche von ca. 3.000 m² und eine weitere Versiegelungsfläche von ca. 7.000m² durch Zufahrten, Parkplätzen, Übungsflächen hinzukommen. Die Starkregen-Ereignisse werden uns häufiger und intensiver treffen. Wir befürchten Rückstauprobleme.

Welche Vorkehrungen treffen Sie?

Wir befürworten ein zusätzliches, kleines Regenrückhaltebecken im Plangebiet, dass gleichzeitig zur Biotopverbesserung beitragen kann.

2.5. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

Eine bedeutende Versickerungsreserve für die Stadt Bergen soll beseitigt werden.

Große Sorgen bestehen in der baubedingten Projektwirkung mit der Bodenverdichtung, einer massive Innenstadtversiegelung, die zum Verlust der Vegetation führt. Wir befürchten, dass durch die neue Feuerwehr das Grundwassersystem erheblich gestört und negativ beeinflusst werden, siehe Geotechnischer Bericht.

Zu benachbarten, oberirdischen Gewässern, wie Teich xxx, dem Teich Großhorn, dem Glasteich und dem Regenbecken am Hotel, die stark beeinträchtigt werden. Es wird weiterhin zu mehr Absenkungen des Grundwasserflurabstandes kommen, daraus folgen negative Veränderungen durch Trockenstand für alle Großbäume in der Stralsunder Chaussee. Eine Regeneration des Grundwasserspiegels wird ausbleiben. Die Speicher- und Regelfunktion des Bodens wird maßgeblich beeinträchtigt.

Nach der neuen Wasserstrategie der Bundesregierung muss mehr Aufmerksamkeit auf die die Entsiegelung in den Städten und auf die Rückhaltung des Regenwassers geachtet werden.

Bisherige Praxis ist aber genau das Gegenteil. Das Bergener Regenwasser wird zu schnell abgeleitet und nicht bedarfsgerecht im Revier gehalten bzw. unbefriedigend aufgestaut.

Das Plangebiet erfährt eine nicht hinzunehmende Innenstadtversiegelung mit nachwirkenden, gigantischen Umweltveränderungen für die nächsten Jahrzehnte.

2.6. In Folge der anlagenbedingten Projektwirkung sind Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes zu befürchten.

Schon seit 1994 mit dem Bau des Hotels gab es eine Absenkung des Grundwassers, so dass die umliegenden Großbäume nicht mehr dauerhaft versorgt werden können. Daher mussten auf dem Grundstück xxx ca. 15 St. Großbäume in der Stralsunder Chaussee in den letzten 20 Jahren mangels einer Wasser- und Grundversorgung gefällt werden. Die Vitalität der Bäume ließ zusehend nach, der Anteil von Totholz nahm zu. Die Intervalle der Baumpflegen wurden kürzer. Die Kosten dafür steigen.

Seit mehreren Jahren übernimmt Herr xxx im Sommer die Bewässerung der städtischen Grenzbäume auf seine Kosten.

Das Gelände, ca. 4 ha in der Stralsunder Chaussee in Bergen wurde in den letzten 30 Jahren immer trockener. Die straßennahen Bäume leiden an Vitalität, entwickeln zunehmend Totholz.

2.7. Wenn billigend in Kauf genommen wird, dass zukünftig einigen Großbäumen mangels Wasser der Lebensraum genommen wird, können die Eigentümer der Stralsunder Chaussee 1 a die

vermessenen Grenzbäume (1/2 xxx, 1/2 xxx) zukünftig keine Verantwortung mehr für diese Bäume übernehmen.

Es handelt sich um 5 St. Großbäume, die wir an die Stadt Bergen übergeben werden.

3. Schutzgut Klima

Thema wird kleingeredet, findet kaum Beachtung.

Leider wurden die Kleingärten aus Bergens Mitte im März 2024 beseitigt.

3.1. Die vorgelegte Bauplanung zeigt wenig Verständnis für die Klimaveränderungen.

Der Leser erhält den Eindruck, in Bergen gibt es keine Auswirkungen des Klimawandels.

Das Thema findet ungenügend Beachtung und es fehlen konkrete Ansätze, wie man in unserem Wohngebiet diesen Veränderungen begegnen wird?

Erst im Mai 2024 hatte das OVG Berlin-Brandenburg gegen die unzureichenden Klimaschutzziele der Bundesregierung entschieden. Es muss mit diesem Thema mehr Anstrengungen geben, die gestellten Ziele reichen nicht aus.

3.2. Mit der Klimaanpassung sollen die negativen Folgen des Klimawandels begrenzt werden.

Eine wichtige Rolle spielten dabei die Kleingärten und Parkanlagen, die aufgrund ihrer räumlichen Verteilung als „Kühlschränke“ die Temperaturen in den Städten spürbar absenken können.

Die zunehmende Versiegelung und bauliche Verdichtung führen zu einer Überhitzung in den Städten.

3.3. Viele Bergener Bürger sehen mit Sorge, was jetzt im Plangebiet entstehen soll. Wir sind besorgt, dass in Bergen zunehmend bauliche Verdichtungen und Versiegelungen zu registrieren sind.

3.4. Die Zunahme von Extremwetter und Durchschnittstemperaturen betrifft alle Regionen.

„Der gute Wille zu mehr Stadtgrün ist nur minimal zu erkennen“ sagt der Klimaforscher xxx, Kompetenzzentrum Klimafolgen.

Siehe Anlage 3: Ostsee-Zeitung vom 29.5.24

3.5. Schutzgut Klima und Luft

Wir befürchten durch diese Baumaßnahme eine weitere negative Beeinträchtigung des Klimas.

Die Klima-Frischluftschneisen im Niederungsgebiet werden zerstört.

Mit dem Übungs- und Ausbildungsplatz an der neuen Feuerwehr sehen wir besonders an den Wochenenden eine Zunahme von Lärm und Abgasen durch bedingte Trainings.

Wir benötigen diese bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiete im Stadtumfeld für alle Bergener.

3.6. Vorbildfunktion für die Klimaanpassung in der Bauplanung

Wir erwarten ein klimagerechtes Bauen. Die Stadt Bergen sollte mit bestem Beispiel, mit Vorbild vorangehen und deutlich zeigen, dass ihr diese Themen wichtig sind!

Die vorläufigen Planungen zeigen keinen Hinweis darauf, dass das Planobjekt mit begrünten Fassaden oder gar mit Gründächern versehen ist.

Die damals 65 St. gefällten Großbäume im Bereich des Hotels wurden mit ca. 130 St. neuen Jungbäumen direkt am Hotel ersetzt. Wir fordern konkret für die neue Feuerwehr ein Gründach und

eine Fassadenbegrünung. Diese Maßnahmen sollen sich umweltfreundlich für Mensch und Tiere bestimmt sein.

3.7. Baumkompensationen:

Maßnahmen können nicht befriedigen.

Es sollen 35 St. kräftige, gesunde Bäume gefällt werden, davon 1 Alleebaum in der Stralsunder Chaussee.

Wir fordern, dass alle Kompensationsbäume um das Plangebiet gepflanzt werden und nicht für Ausgleichzahlungen verrechnet werden.

Wir schlagen zusätzlich eine Bepflanzung auf einer städtischen Grünfläche zwischen Neuer Weg und B 196 a vor (früherer Lagerplatz).

4. Gewerbebetriebe im Planungsgebiet / Erhaltung des Parkplatzes

4.1. Es gibt immer Konfliktpotential, wenn ein überdimensionaler Baukörper in eine kleine Baufläche gepresst wird.

Insbesondere in Wohnlagen und bei Vorhandensein von bestehenden Gewerbebetrieben.

Der Hotelbetrieb ist gegenüber zur geplanten neuen Feuerwehr im Planverfahren zu berücksichtigen und abzuwägen, wenn das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als grundrechtssensible Position in Rede steht.

Die Gewerbebetriebe sind Schutzgüter nach § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauGB.

Sie unterliegen einer Schutzwürdigkeit, siehe BauVG, Beschluss von 11.8.2015.

4.2. Es sind erhebliche Nachteile, Gefahren, Belästigungen für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu erwarten.

So nicht unerhebliche Lärmbelästigung, mehr Abgase, mehr Verkehr, verbunden mit einer Absenkung des Erholungswertes der Gäste.

Das Ausrücken der Feuerwehr wird mit der Zuschaltung der Signal-bzw. Martinshörner verbunden sein.

4.3. Das Hotel wurde Anfang der 1992 -93 Jahre besonders von der damaligen Stadtverwaltung mit ähnlicher Initiative „durchgepeitscht“, wie jetzt das neue Feuerwehrgerätehaus.

Es gibt verblüffende Parallelen.

Es ist nicht zu verstehen, wie damals mit großzügiger Förderung und sehr entgegenkommenden Verkaufserlöse für den Bodenfläche, ein Hotelbetrieb entstehen konnte, den man nun wiederum mit Fördermitteln für die neue Feuerwehr behindert bzw. gefährden wird.

Dieses werten wir als Verstoß gegen die Fördermittelvergabe.

4.4. Die Hotelbetriebsgesellschaften „xxx“ gaben nach ca. 2 Jahren auf, die US-Amerikanische Gesellschaft „xxx“ folgte, gab durch Insolvenz ihren Betrieb nach ca. 3 Jahren auf.

Auch ein überdimensioniertes 300 Bettenhotel für eine Kleinstadt Bergen hat zu kämpfen, das kann man nicht einfach klein reden.

5. Problematischer Baugrund im Planungsbereich

5.1. Die neue Feuerwehr wird geplant in der eiszeitlichen Senke. Das war bekannt und überraschte keinen Bürger.

Der Baugrund ist sehr problematisch, das zeigte sich bei benachbarten Neubauten ab 1994 u.a. des damaligen Hotels in der Stralsunder Chaussee, dem damaligen Markt in der Stralsunder Straße oder gar dem Neubau -Eckhaus Ringstr./ Dammstr., Wohnhaus mit Friseur, Solarium.

Allein das Hotel steht auf 450 Betonpfählen. Tragfähigen Boden gab es ab 6 m Tiefe.

Die Pläne für den Bau eines Ärztehaus in den 1990er Jahren auf den jetzigen Parkplatz an der Ringstrasse, gab ein bekannter Investor Mangels eines tragfähigen Baugrundes auf.

Alle drei Gebäude unterlagen einer aufwändigen und kostenintensiven Bodengründung.

Erst durch die Einbringung von ca. 15-20 m langen Betonpfählen gelang es hier auf tragfähigen Untergrund zu kommen.

5.2. Die Anwohner befürchten Gleiches mit dem Bau der neuen Feuerwehr, sehen eine Verschwendung von Steuergeldern der Stadt Bergen.

Es gibt andere ungeprüfte, Alternativstandorte, die preisgünstiger, schneller und mit geringerem Aufwand baulich umzusetzen wären.

Eine umfangreiche Bodengründung mit einem geplanten, großflächigen Bodenaustausch könnten mehrere Mio. € Zusatzkosten verursachen.

Ein It. Gutachten für einen geplanten Bodenaustausch, teilweise bis 2,75 m, auf eine Versiegelungsfläche vom von 7.000 m² Grundfläche wäre in der Geschichte des Bauwesens in Bergen einzigartig.

Fraglich bleibt weiter, wie man auf den tragfähigen Boden in ca. 6,00 m Tiefe kommt und warum derartige, unnötige Kosten geplant sind?

Kommen hier ähnliche, kostenintensive Betonpfahlgründungen, wie im benachbarten Hotel zum Einsatz?

Ein erforderlicher Bodenaustausch birgt Risiken, dass Schadstoffe bzw. Kontaminationen auftreten können.

5.3. Viele Bergener Bürger sehen nach dem heutigen Stand mit Sorge eine Überfrachtung und eine weitere Verschuldung im Kommunalhaushalt, Grundeigentümer befürchten zukünftig eine drastische, langfristige Erhöhung der Steuern.

6. Lärm und Erschütterungen - Dauerhafter Lärm macht krank!

Siehe Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. [MV-Regierung.de/ dateien/ Amt Bergen-ruegen2.pdf](http://MV-Regierung.de/dateien/AmtBergen-ruegen2.pdf) / pdf 4. / Landkreis Vorpommern-Rügen, Amt Bergen

6.1. Wir verweisen auf die Lärmkartierung 3. Stufe, Stand 30.6.2017, insbesondere auf die hohen Lärmbelastigungen in der Ringstraße in Bergen, z.B. 70-75 dB am Tag, 65-70 dB am Abend, .56 dB nachts.

Die Ringstr. ist die am meisten befahrene Straße in Bergen, siehe Tabelle der Betroffenenheiten (Ringstr. /frühere L301 / B 196).

Nach den Angaben der Stadt Bergen gab es zwei Verkehrszählungen für die überlastete Ringstraße: 1x ca. 12.000 Kfz.(Quelle: Büro Ing. Merkel, öffentl. Informationsveranstaltung September 2021),

eine weitere ca. 16.000 Kfz (Quelle LUNG 30.6.2017). Hinzu kommt der lebhafteste An- /Abreise- / Ausflugs- und Versorgungsverkehr der nahegelegenen B 196. Dort rechnet man mit ca. 15.000 - 17.000 und mehr Kfz. täglich.

Inzwischen sind die Stralsunder Chaussee und die Dammstr. zu wichtigen, bedeutsamen Verkehrsachsen in Bergen geworden.

Welche Pläne und Maßnahmen gibt es, diesen Verkehrsknoten bzw. Verkehrsballungsgebiet, einschließlich B196, mit täglich ca. 30.000 Kfz. zu entlasten, den Lärm- und Abgaspegel zu senken, um die Bürger zu schonen?

6.2. Nach der EG- Umgebungslärmrichtlinie 2002 / 49 / EG ist weiterer Umgebungslärm zu verhindern, ihm vorzubeugen oder mit geeigneten Maßnahmen zu mindern.

Mehrere Verkehrszählungen der letzten Jahre zeigten, dass die Intensität leider zunimmt.

7. Vögel/ Amphibien/ Reptilien

7.1. Große Sorgen und Befürchtungen sehen wir mit der Zerstörung einer intakten Diversität in und um die ehemalige Kleingartenanlage.

Die wertgebenden Tierarten, der Verlust von Lebens- und Nahrungsraum führt zum Ausfall der hier lebenden Vögel, Eulen, Amphibien, wie Kröten, Frösche, Eidechsen, Fledermäusen, Siebenschläfers, dem stadtlebenden Rotmilan u.a.m.

Wir sehen eine Bedrohung in der Vernichtung der hier lebenden Arten.

Es werden wichtige Nahrungsflächen verloren gehen.

7.2. Wir befürchten einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baumfällungen, Rodungen, Flächen- und Beräumungen, in einer dauerhaften Flächen- Inanspruchnahme, die mit einem Entzug der natürlichen Lebensräume einhergeht. Vergl. § 44 Abs. BNatSchG Flora/ Fauna

In dem Plangebiet wurden zeitgleich Beobachtungen von streng geschützten Fledermäusen fachgerecht dokumentiert.

Die gefährdeten Amphibien und Reptilien wurden im Sommer 2023 unzureichend vom Gutachter aufgelistet.

Während der Abbrucharbeiten der Kleingärten Mitte März 2024 konnte beobachtet werden, wie die flüchtenden Amphibien, Kröten, im Stress in alle Himmelsrichtungen flüchteten. Zahlreiche Tiere wurden in der Stralsunder Chaussee von Autos überfahren.

Daher ist von der BI einzuschätzen, dass der tatsächliche Bestand dieser Tiere leider nicht mit den Ergebnissen des Fachberaters übereinstimmen.

Wir befürchten durch die Bebauungen einen weiteren ungebremsten Rückgang dieser Tierarten im heimischen Verbreitungsgebiet, wo diese Tiere in ihrer mangelnden Anerkennung vielerorts stark rückläufig bzw. total verschwunden sind.

Wir befürworten eine Schaffung eines unaufgeräumten, randseitigen Kleinbiotopes in Form eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet.

Es soll eine schattige Anlage mit verrottetem Strauch / Astwerk, Kompost, Laub u.a. für die ökologische, naturnahe Kompensation werden.

Es soll beitragen, um ausreichend Futterquellen u.a, für die bedrohten, verjagten Fledermäuse, Amphibien, Reptilien zu finden.

Diesen wichtigen Rückzugsort gab es schon vor über 200 Jahren und länger, bevor die Stadt Bergen um 1960 das Gewässer zuschüttete und den heutigen Parkplatz anlegte.

Diese sinnvolle Maßnahme halten wir für angemessen, wenn man bedenkt, dass ein monumentaler Baukörper in der Mitte Bergen entstehen soll.

Wir nennen Beispiele für diese Tiere, die wir dauerhaft beobachten:

- Besonders drei gut erkennbare Fledermausarten unterscheiden sich in Größe und Flughöhe:
- Zwergfledermaus / Mopsfledermaus, klein/ Flughöhe 4-6 m, meiden grelles Licht
- Wasserfledermaus; Dämmerungsflieger, gern Feuchtgebiet, Teiche, Regenrückbecken
- Breitflügelfledermaus / Abendsegler, auffallend größer, Flughöhe 5-12m und mehr
- Zauneidechsen . = Kategorie A.2. stark gefährdet
- Teichfrosch = Kategorie
- Laubfrosch besonders geschützte Arten
- Grasfrosch
- Erdkröte = Kategorie A.3. gefährdet
- Ringelnattern

Niederwild, wie Hasen, Rehe, Füchse, geschützte Igel

Anlagen zu Tierbeobachtungen im Planbereich liegen vor, werden von der BI fortgeführt und können eingesehen werden.

Die Bürger der Stadt Bergen erwarten von der Stadtverwaltung und deren Stadtvertretern ein besonnenes, verantwortungsvolles Entscheiden, Handeln und eine besondere Vorbildwirkung mit Blick auf dieses Bauvorhaben.

8. Keine zukünftigen Bauerweiterung an neuem Feuerwehrstandort möglich.

Die Stadt Bergen baut eine Feuerwehr zur Erfüllung der zunehmenden Aufgaben für 50, 70 oder gar 100 Jahren und ist sich aber frühzeitig bewusst, dass es keine mögliche Erweiterung am Standort Stralsunder Chaussee geben kann. Infolge eines nötigen,

9.0 Alternativ-Vorschläge für andere Standorte - Bewertung ungenügend u. einseitig

9.1. Die Bürger möchten sich frühzeitig an der öffentlichen Beteiligung zum Planobjekt beteiligen und erwarten, dass Sie die Sorgen und Einwände sachgerecht prüfen und abwägen.

Leider wurden die mehrfach vorgebrachten Hinweise im frühzeitigen Planungsstadium abgewiesen, blieben ungehört und unberücksichtigt.

Die Folge war, dass sich ein zunehmend offen gelassener Interessenkonflikt zwischen den politischen Parteien, den Bürgern und den direkt betroffenen Anwohnern entwickelte.

9.2. Die frühzeitigen Alternativvorschläge der BI vom 21.10.21 sehen wir stark einseitig bewertet.

Klar ist auch der BI, dass An- und Ausrückzeit der Feuerwehr zu den Einsatzorten sehr wichtig sind.

Ein Beispiel: Wenn mehrere Kameraden vom Stadtbauhof alarmiert werden, könnten sie schneller am Vorschlag Nr. 1 sein, bräuchten nicht über den Ampelbetrieb Tilzower Kreuzung / B 196, wären schneller einsatzbereit.

Es ist nicht erklärbar, warum jeder Alternativstandort unbrauchbar sein soll?

Nicht alle Kameraden wohnen in einem Haus, oft arbeitstechnisch in der Stadt verteilt.

Jeder Alternativstandort kann hinsichtlich der Erreichbarkeit sehr günstig, bzw. weniger günstig sein. Alle Alternativen abzuweisen, das können die meisten der angesprochenen Bürger nicht verstehen, sind wenig realistisch.

Hier wurde nicht objektiv bewertet, schon gar nicht ökonomisch.

9.3. Amtlich wurde bekanntgegeben, dass die meisten Kameraden im Stadtteil Rotensee wohnen sollen.

Dort sollen auch die häufigsten Brand- und Hilfeinsätze lokalisiert sein.

Das neue Gerätehaus wird dann noch entfernter vom jetzigen Standort sein und später erreichbar sein.

9.4. Der Ausbau der Ringstraße erfolgt abschnittsgemäß.

Dabei wird die Fahrbahnbreite größtenteils von ca. 8,50 m auf ca. 6,50 m verringert.

Diese Hauptverkehrsader ist bereits seit Jahren stark überstrapaziert, ein echtes Sorgenkind der Stadt.

Es scheint unverständlich, dass die neue Feuerwehr gerade in diesem Bereich geplant und betrieben werden soll.

Die Anwohner hatten bereits vor 4 Jahren öffentlich vor diesem „Flaschenhals“ gewarnt und über ihre Erfahrungen mit dem überlasteten Verkehr berichtet.

Es entsteht der Eindruck, dass die Kameraden durch eine fehlende Fördermittelbereitstellung, durch die Überfrachtung des Stadthaushaltes, möglichen Rechtsstreitigkeiten, noch einige Zeit am alten Standort bleiben müssen.

Die Anwohner wünschten sich, dass möglichst bald ein anderer, geeigneter Standort gefunden wird, der weniger Belastungen mit sich bringt, wo nicht erst ca. 6.0 -8.0 Mio. Zusatzkosten entstehen, eher der Bau beginnen kann (Bericht der Bürgermeisterin, Stand vom 20.3.24 vorläufige Planungs- und Vorbereitungskosten 500.000,- € für das neue Gerätehaus).

Fazit:

Nach einer pflichtgemäßen Prüfung der Einwendungen ist es an den Mitgliedern der Stadtvertretung der Stadt Bergen abzuwägen, ob der favorisierte Standort tatsächlich der Geeignetste ist, um die Stadt zukunftssicher im Brand- und Katastrophenschutz aufzustellen.

Es ist eine Gewissensentscheidung, die einer gründlichen, objektiven Abwägung bedarf.

Hierbei sollen sich die Mitglieder der Stadtvertretung nicht von parteipolitischen Eigeninteressen beeinflussen lassen.

Am Ende ist es eine Entscheidung, die über Jahrzehnte besondere Auswirkungen auf die Stadt Bergen haben wird.

Die BI bedankt sich für das Einbringen von Einwendungen bei den Bürgern und bietet ihre Mitarbeit bei der Suche nach einem geeigneten Standort an.

Unwetter wird es häufiger geben / Aktueller Beitrag aus Grimmen

Von xxx_ Quellenangabe: Ostsee - Zeitung Rügen vom 29.05.2024, Seite 6

Die gute Nachricht zuerst: Es gab keine Toten, keine Schwerverletzten in Grimmen.

Aber: Der ungewöhnlich starke Regen, der die Trebelstadt und ihre Umgebung am Montagabend heimsuchte, hat enorme Schäden verursacht. Häuser, Keller und Garagen standen unter Wasser, Autos, Gärten und Straßen wurden überspült.

Feuerwehrleute und andere Helfer waren die ganze Nacht und den folgenden Tag im Einsatz – womit wir bei einer zweiten guten Nachricht wären: der selbstlosen Zusammenarbeit, dem engen Zusammenhalt.

Die Kameraden der Feuerwehr Grimmen waren schnell vor Ort, die der umliegenden Kommunen - bis nach Stralsund und Rügen - kamen zu Hilfe. Nachbarn unterstützten einander, Familien rückten zusammen. Beispielhaft.

Problem: Starkregen wie der in und rund um Grimmen lässt sich nicht ausschließen. Trifft er Wälder, Wiesen oder Äcker, bleibt er oft ohne dramatische Folgen. Eng bebaute Städte jedoch müssen sich darauf einstellen, dass künftig — Stichwort Klimawandel — häufiger massive Unwetter entstehen.

Deshalb brauchen wir nicht allein selbstlose Feuerwehrleute, Freunde und Nachbarn, sondern auch Wasserspeicher, Versickerungs-Flächen, Gründächer, Rückstauklappen. Kommunen, die gegen Schottergärten und unnötige Versiegelung vorgehen.

Und zur Not eine Pflichtversicherung gegen Elementarschäden.

Anlage 1: Unterschriftenliste zu Einwendungen Nr. 01 - 20

Anlage 2: Unterschriftenliste zu Einwendungen Nr. 21-39

Öffentlichkeit 2, Stellungnahme vom 27.05.2024

Wir vertreten die rechtlichen Interessen unserer Mandantin. Eine ordnungsgemäße Vollmacht wird anwaltlich versichert.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Feuerwehr Bergen auf Rügen“ nach § 13a BauGB wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Feuerwehr Bergen auf Rügen“ widerspricht dem Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans soll die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Feuerwehr in Bergen sein.

Der geplante Feuerwehr-Neubau soll in Form einer winkelförmigen Großgaragenhalle für zwölf Fahrzeuge nebst Werkstätten, einen Einsatzbereich, Sozialbereich für Männer und Frauen, einen Jugendbereich, einen Versammlungsraum sowie Büros und Nebenanlagen umgesetzt werden.

Die Höhe des Gebäudes beträgt 9,56 m mit zwei geplanten Geschossen.

Daneben sind weitere 40 Stellplätze südlich des Feuerwehrgebäudes geplant.

Der Vorbereich zur Stralsunder Chaussee soll mit 1.600 m² als Rangierbereich, Aufstellfläche, Übungsfläche und für Reparaturen an Geräten genutzt werden. Es soll zwei getrennte Zu-/Ausfahrten geben.

Das Bauvorhaben umfasst damit fast vollumfänglich das gesamte Planungsgebiet.

In unmittelbarer Umgebung des Gebiets, das vom Bebauungsplan umfasst werden soll, befindet sich vorwiegend Wohnbebauung mit Einzel- oder Mehrfamilienhäusern.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets beschränkt sich auf eine Kleingartenanlage.

I, Grundsätze zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (Abwägung)

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist ein vollwertiger Bebauungsplan im Sinne von § 10 Abs. 1 BauGB, sodass die § 1 Abs. 3 bis 7 und § 9 BauGB Anwendung finden.

Aufgrund dessen sind insbesondere die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu berücksichtigen und eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan muss das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange sein.

Ein möglicher Abwägungsfehler kann sich dabei sowohl aus der unterlassenen Ermittlung und Bewertung von Abwägungsmaterial im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB ergeben als auch aus einem materiell-fehlerhaften Ergebnis dieser Abwägung.

Ein solcher Fehler ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht, vgl. BVerwG, Urteil v. 14.02.1975, - IV C 21.74-, BVerwGE 48, 56.

Soweit im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplans und Fehler innerhalb der Abwägung gerügt werden, muss hierbei insbesondere die Realisierung des Bauvorhabens selbst — also der Feuerwehr-Neubau - als unmittelbare Konsequenz des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Dies ergibt sich aus dem Grundsatz, dass nach § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

An dieser Erforderlichkeit mangelt es jedoch, soweit die Verwirklichung der festgelegten Bauleitplanung aufgrund von Anforderungen anderer Gesetze scheitern würde, da sie aus rechtlichen Gründen vollzugsunfähig wäre.

Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, letztlich ungelöst bleiben.

Die Grenze zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs ist dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird,

vgl. BVerwG, Urteil v. 12.08.1999, -4 CN 4/98-, NVwZ 2000, 550; BVerwG, Beschluss v. 23.06.2003, -4 BN 7.03-, BauR 2004, 975.

II. Anwendung auf den Fall

Es ist offensichtlich, dass durch die Umsetzung der Feuerwehr im geplanten Gebiet eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung der Anwohner sowie der Besucher, der Angestellten und des Eigentümers des Hotels erfolgen wird.

Dieses ergibt sich vorliegend bereits auf der Planungsebene, sodass dieses offensichtliche Vollzugshindernis dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 60 entgegensteht.

Dieses möchten wir im Einzelnen wie folgt erläutern:

1. Nicht hinnehmbare Lärmbeeinträchtigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und damit der Umsetzung des Neubaus der Feuerwehr ist eine nicht unerhebliche Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Anwohner sowie der Hotelbesucher, Angestellten und damit auch für unsere Mandantin, die die Eigentümerinteressen des Hotels vertritt, zu erwarten.

Ein Lärmgutachten liegt bisher nicht vor.

Eine konkrete Bewertung, ob mit dem Vorhaben unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Hotelbewohner einhergehen, ist daher nicht möglich.

Allein das Nichtvorliegen eines Lärmgutachtens stellt einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB dar und macht den Bebauungsplan rechtswidrig, vgl. OVG NRW, Urteil vom 17.02.2012 - 2 D 36/09, BauR 2012, 210 (218).

Außerdem ist davon auszugehen, dass unmittelbar bei Abfahrt der Rettungswagen das Martinshorn eingeschaltet wird. Hierbei sind Lärmeinwirkungen von bis zu 135 dB zu erwarten.

Eine Lärmbeeinträchtigung wird auch von etwaigen Übungen der Feuerwehr auf der Übungsfläche ausgehen.

Insbesondere der Wert von 135 dB überschreitet die maßgebliche Vorgabe der TA Lärm um das Vielfache, vgl. Abschnitt 6.1 TA Lärm und reicht an die Grenze der Gesundheitsgefahr.

Solche sind im Hinblick auf §§ 22 Abs. 1, 3 Abs. 1 BImSchG zu verhindern.

Selbst wenn die Geräuschimmissionen aufgrund von unterschiedlichen Abständen der Anlieger teilweise noch unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr liegen sollten, liegt jedenfalls eine erhebliche Belästigung vor.

Auch eine solche ist als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der §§ 22 Abs. 1, 3 Abs. 1 BImSchG zu vermeiden, vgl. BVerwG, Urteil v. 29.04.1988, -7 C 33/87-, NJW 1988, 2396.

Auch kann eine derartige Lärmbelästigung im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB für die Anwohner, die Hotelgäste, die Mitarbeiter und den Eigentümer des Hotels nicht Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sein.

Es ist höchstrichterlich festgestellt, dass der Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist,

vgl. BVerwG, Beschluss v. 01.09.1999, -4 BN 25.99-, NVwZ-RR 2000, 146.

Dass das Martinshorn laut Begründung des Bebauungsplans nachts nicht verwendet werden soll, ändert hieran nichts.

Es ist nicht ersichtlich, wie dieser Umstand bauplanungs- oder bauordnungsrechtlich umgesetzt werden soll.

Auch ist die geplante Maßnahme einer Bedarfsampel mit Ampelfreischaltung nicht ausreichend, um die Betroffenen vor Lärm zu schützen. Schließlich ist mit einem Einschalten des Martinshorns auf der

Verkehrsfläche unmittelbar vor dem Feuerwehrgebäude zu rechnen. Hierdurch sind die Anwohner, Hotelgäste und -mitarbeiter sehr wohl betroffen.

Daneben ist mit Lärm durch die An- und Abfahrt der Feuerwehrleute zu rechnen.

Diese Lärmentwicklung wird begünstigt durch die verschiedenen Zu- und Abfahrten sowie den 24-Stunden-Bereitschaftsdienst

Auch die Arbeiten auf dem Vorbereich zur Stralsunder Chaussee werden erhebliche Lärmbeeinträchtigungen einhergehen.

Schließlich soll dieser Bereich als Rangier- und Aufstellfläche, als Übungsfläche und für Reparaturen (Aggregate, Entlüften der Betriebsbremsen, Werkstattarbeiten, Waschplatz) an Geräten genutzt werden.

Die Planung verstößt damit außerdem gegen den in § 50 BImSchG liegenden Trennungsgrundsatz.

Danach sind dem Wohnen dienende Gebiete und andere, geräuschintensivere Gebiete so anzuordnen, dass Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dies ist wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und Planung, vgl. BVerwG, Beschluss v. 22.06.2006, - 4 BN 17.06-, juris.

Durch die Positionierung des Feuerwehr-Neubaus mit seinen obig genannten immensen Lärmbeeinträchtigungen kann von der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nicht ausgegangen werden.

Das Interesse, von solch planbedingtem Verkehrslärm verschont zu bleiben, ist dann ein abwägungserheblicher Belang, wenn der Betroffene über die Bagatellgrenze hinaus betroffen wird.

Hierbei zu berücksichtigen sind die konkreten Verhältnisse unter Bezugnahme auf die jeweilige Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets, vgl. BVerwG, Beschluss v. 11.08.2015, -4 BN 12.15-, BeckRS 2015, 51700; BVerwG, Beschluss v. 24.05.2007-, 4 BN 16.07-, ZfBR 2007, 580.

Durch diesen erhöhten Verkehrslärm aufgrund von An- und Abfahrtsverkehr werden die Betroffenen (neben dem Sirenenlärm) in nicht hinnehmbarer Weise beeinträchtigt.

Bisher haben die Anwohner und Hotelnutzer lediglich den An- und Abfahrtsverkehr der Nutzer der Kleingartenanlage zu dulden.

Dieser ist um einiges geringer als der zu erwartende Verkehrslärm.

Eine Vorprägung, die den künftigen Immissionen gleichkommt, liegt damit nicht vor.

Es ist damit offensichtlich, dass im vorliegenden Fall durch die Realisierung des Feuerwehr-Neubaus, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 60 ermöglicht werden soll, eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung in Form von Lärm für Anwohner, Hotelgäste und Angestellte sowie für den Hoteleigentümer zu erwarten ist.

Dieses ist als abwägungsrelevanter Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und muss im Rahmen einer abwägungsgerechten Entscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu dem Ergebnis führen, vom Erlass des vorliegenden Bebauungsplans abzusehen. Andernfalls liegt ein Abwägungsfehler vor.

2. Nicht hinnehmbares Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Hauptgebäude, das als Großgarage der Feuerwehr und als Verwaltungsgebäude genutzt werden soll, ist von nicht unbeachtlicher Höhe.

Die tatsächliche Gebäudehöhe soll mit seiner II-Geschossigkeit 9,56 m betragen.

Hiernach ist bereits das Erdgeschoss wegen der Nutzung als Garage für Rettungswagen und Drehleiterfahrzeuge höher als normale Wohngeschosshöhen.

Daneben soll auf dem Erdgeschoss ein weiteres Geschoss verwirklicht werden, sodass das Gebäude trotz seiner maßvollen Geschossigkeit eine überdurchschnittliche Gesamthöhe haben wird.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan, die ein solches Maß der baulichen Nutzung erlaubt, kann nicht Ergebnis einer abwägungsgerechten Entscheidung sein.

Es ist davon auszugehen, dass von dem groß angelegten Gebäudekomplex eine Verschattung für die umliegenden Wohnhäuser ausgeht, eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie gegebenenfalls Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

3. Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG sowie drohender Verlust von Arbeitsplätzen

Ein weiterer abwägungserheblicher Belang ergibt sich aus dem Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Eigentümers des Hotels, welcher durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt wird.

Das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb erfasst nicht nur die Betriebsgrundstücke und Betriebsräume, die Einrichtungsgegenstände, Waren und ähnliches, sondern alles, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert des Betriebs ausmacht.

Nach diesen Maßgaben stellen Lärmbeeinträchtigungen und eine damit verbundene konkrete Minderung der Attraktivität des Hotels für potenzielle Kundinnen und Kunden ein Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar, der bei hinreichend erheblicher Dauer und Intensität nicht hingenommen werden muss, vgl. VGH Mannheim, Urteil v. 26.04.2018, -5 S 2027/15-, BeckRS 2018, 11310.

Durch die Lärmbeeinträchtigungen der Rettungsfahrzeuge mit Sirenen, durch den An- und Abfahrtsverkehr und die weiteren Lärmbeeinträchtigungen, die mit dem Betrieb einhergehen sowie das Maß des geplanten Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass künftig potenzielle Kundinnen und Kunden von einer Buchung absehen werden.

Der Eingriff ist von erheblicher Intensität und von unabsehbarer Dauer, da es sich nicht um eine zeitweilige Beeinträchtigung, wie beispielsweise durch eine Baustelle handelt, sondern um die Schaffung der Voraussetzungen zur permanenten Verwirklichung eines Bauvorhabens.

Durch diesen absehbaren Umsatzrückgang ist gleichzeitig von einem Verlust von Arbeitsplätzen im Hotel auszugehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Derzeit werden im Hotel über 60 Arbeitskräfte beschäftigt.

Durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und dem qualitativen Wertverlust des Hotelstandorts ist wie ausgeführt von einem Buchungsrückgang auszugehen.

In Konsequenz hierzu wird dies zu einem Stellenabbau führen.

Dies kann nicht im Sinne einer planvollen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Belangs der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c BauGB sein.

Auf den Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen soll insbesondere auch im Rahmen der Abwägung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen werden. Dieser Belang ist bisher nicht berücksichtigt worden.

Ein Bebauungsplan in dieser Form würde folglich an einem Abwägungsfehler leiden.

4. Mangelnde Berücksichtigung von Umweltbelangen Durch das Vorhaben wird ein Gebiet von circa 13.986 m² versiegelt.

Bisher wurde das Gebiet klimafreundlich durch die Kleingartenanlage genutzt.

Im Rahmen von § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes hinreichend zu berücksichtigen.

Auch zu berücksichtigen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Eine hinreichende Abwägung muss zu dem Ergebnis führen, dass beim Beschluss des Bebauungsplans Nr. 60 diese Belange nicht hinreichend gewichtet werden würden.

Mit der Versiegelung einer solch großen Fläche im Stadtgebiet gehen nicht unerhebliche Folgen für den Wasserhaushalt und das Klima innerhalb der Stadt einher.

So ist mit negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen, weniger Regenwasser kann versickern und es kommt zu Grundwassermangel.

Hierbei ist aufgrund von vermehrt oberflächlich abfließenden Wassermassen mit Überschwemmungen zu rechnen.

Auch nehmen versiegelte Flächen viel Wärme auf und es kommt in den Sommermonaten zu einer stärkeren Erwärmung der Stadt insgesamt, da Verdunstungskühle entfällt. Hingegen sind durchgrünte Städte widerstandsfähiger gegen die Folgen einer solchen Erhitzung und Probleme beim natürlichen Wasserhaushalt.

Auch ist zu beachten, dass das Plangebiet bereits durch die Immissionen des Heizwerks vorbelastet ist.

Eine weitere klimaunfreundliche Maßnahme im Rahmen der Bauleitplanung kann nicht Sinn einer städtebaulichen Entwicklung sein.

Zudem widerspricht die Versiegelung einer solch großen Fläche den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Eine weitere siedlungsnaher Erholungslandschaft entfällt für die Anwohner im Stadtgebiet.

Eine Bodenversiegelung in solchem Ausmaß widerspricht schließlich dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen so gering wie möglich zu halten.

Dieser Grundsatz ist in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB festgelegt.

5. Standort

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan waren für die Standortauswahl folgende Kriterien maßgeblich:

Größe von ca. mind. 7.000 m², Fläche steht im Eigentum der Stadt, zügige Erreichbarkeit durch die Feuerwehrleute, sicherer Ausbau des (Geh-)Wegs zur Feuerwehrwache, einfachere Erreichbarkeit sowie schnelle Erreichbarkeit aller Ortslagen und an übergeordnete Verkehrsverbindungen.

Die Bebauungsplanbegründung überzeugt insoweit jedoch nicht, wonach die Errichtung des Feuerwehrneubaus nicht auch an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Gemeindegebiets möglich wäre.

Mit Schreiben vom 11.11.2021 haben wir namens und im Auftrag unserer Mandantin bereits frühzeitig Alternativstandorte aufgezeigt (Anlage 1).

Auf diese Alternativstandorte wird in der Begründung zum Bebauungsplan auch eingegangen.

Nicht nachvollziehbar ist die Begründung jedoch insoweit, als dass sie alle Alternativstandorte als nicht gleich geeignet einordnet.

5.1 Standort 1: Tilzower Weg, hinter Straßenmeisterei, ehemalige Sporthalle und Schulgelände Billroth Gymnasium

Dieser Standort wird abgelehnt, da er dezentral liege. Außerdem liege eine enge Wegeführung vor. Dies ist nicht nachvollziehbar. Diese Behauptung ist falsch.

Ausweislich der Ermittlungen nach der Anlage 1 sind die Wohngebiete des Gemeindegebiets im Durchschnitt innerhalb von 1,60 km bzw. 4,67 Minuten zu erreichen. Dies entspricht einer hinreichenden schnellen Erreichbarkeit im Ereignisfall. Inwieweit eine „enge Wegeführung“ den Betrieb behindern soll, bleibt offen und ist nicht erkennbar.

5.2 Standort 2: Gebiet an der B196, ehemalige Nerztierfarm, Ausfahrt/ Einfahrt möglich zur B 196 und bei Erweiterung der Eichenstraße dann ins Industriegebiet Bergen-Ost

Dieser Standort wird abgelehnt, da er nicht im Eigentum der Stadt stehe. Es liege eine dezentrale Lage vor und es gebe keine Anbindung an die nächste öffentliche Erschließung, die Eichenstraße.

Auch dies ist nicht nachzuvollziehen. Ob das Grundstück im Eigentum der Stadt stehe, kann kein alleiniges Ausschlusskriterium darstellen. So sind zwar die Eigentumsinteressen eines Einzelnen in der Abwägung zu berücksichtigen. Sie stellen jedoch nur einen von vielen Abwägungsbelangen dar.

Daneben ist eine öffentliche Erschließung zur Eichenstraße ohne Weiteres herstellbar.

Ausweislich der Ermittlungen nach der Anlage 1 sind die Wohngebiete des Gemeindegebiets im Durchschnitt innerhalb von 1,52 km bzw. 4,40 Minuten zu erreichen. Dies entspricht einer hinreichenden schnellen Erreichbarkeit im Ereignisfall.

5.3 Standort 3: Tankstelle Total/ Aral, Kreuzung Stralsunder Chaussee/ Ruschwitz Straße/ Teilfläche vom Stadtpark Rotensee

Dieser Standort wird abgelehnt, da der Stadtpark Rotensee nicht entschädigungslos zweckentfremdet werden könne, dezentral liege und für die Bewohner die einzige Naherholungsfläche in der Nachbarschaft darstelle. Dies überzeugt nicht. Aus welchen Gründen eine Umnutzung des Gebiets Entschädigungen nach sich zieht, ist nicht ersichtlich.

Ausweislich der Ermittlungen nach der Anlage 1 sind die Wohngebiete des Gemeindegebiets im Durchschnitt innerhalb von 1,32 km bzw. 3,00 Minuten zu erreichen. Dies entspricht einer hinreichenden schnellen Erreichbarkeit im Ereignisfall. Auch betrifft der Feuerwehrneubau nur eine Teilfläche des Stadtparks, sodass weiterhin ausreichend Naherholungsfläche gegeben ist.

5.4 Standort 4: Rotensee, Ruschwitzstraße, neben Pflegeheim in Richtung Feldstraße

Dieser Standort wird abgelehnt, da in unmittelbarer Nähe sozialer Wohnungsbau bestehe und Immissionswerte für den Wohnungsbau im Bestand nicht eingehalten werden könnten. Auch sei die Breite der Feldstraße nicht für die Ein- und Ausfahrt geeignet. Auch diese Begründung ist fehlerhaft. Schließlich verhält es sich mit dem nunmehr geplanten Plangebiet genauso. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandswohnbauten. Auch hier werden Immissionswerte nicht eingehalten werden können. Warum nunmehr für das Plangebiet etwas anderes gelten soll als für den Standort 4, bleibt unklar.

Auch besteht die Möglichkeit, die Feldstraße während des Planaufstellungsverfahrens hinreichend auszubauen. Es bestehen jedoch Zweifel daran, dass diese nicht bereits über eine ausreichende Breite verfügt. Hervorzuheben ist, dass der Standort 4 in seiner Erreichbarkeit mit 1,23 km und 3,53 Minuten mehr als geeignet erscheint.

5.5 Standort 5: Kreuzung Ringstraße/ Nonnenseestraße

Dieser Standort wird abgelehnt, da er im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Gewerbegebiet Ringstraße“ liege, die Stadt nicht Eigentümer des Grundstücks sei und eine dezentrale Stadtrandlage vorliege. Ein Feuerwehrbau ist ein Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und damit in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Ob das Grundstück im Eigentum der Stadt stehe, kann kein alleiniges Ausschlusskriterium darstellen. Die Stadt kann entweder das Grundstück ankaufen oder sich eine Dienstbarkeit zum Zwecke des Feuerwehrneubaus einräumen lassen.

Ausweislich der Ermittlungen nach der Anlage 1 sind die Wohngebiete des Gemeindegebiets im Durchschnitt innerhalb von 2,08 km bzw. 5,13 Minuten zu erreichen. Dies entspricht einer hinreichenden schnellen Erreichbarkeit im Ereignisfall.

5.6 Standort 6: Gebiet auf dem Grünland auf dem xxx-Markt, Bahndamm in Richtung Sassnitz, Einfahrt Ringstraße im Bereich der Unterführung Bahndamm

Dieser Standort wird abgelehnt, weil es sich um eine dezentrale Lage handle, die Stadt nicht Eigentümer sei und der Standort im Bachlauf des Gewässers Duwenbeek liege, welches berichtspflichtig nicht überbaubar sei. Auch dies ist nicht hinreichend nachvollziehbar. Ausweislich der Ermittlungen nach der Anlage 1 sind die Wohngebiete des Gemeindegebiets im Durchschnitt innerhalb von 1,95 km bzw. 4,80 Minuten zu erreichen. Dies entspricht einer hinreichenden schnellen Erreichbarkeit im Ereignisfall. Zum Argument, die Stadt sei nicht Eigentümerin, verweisen wir auf die vorangehende Ziffer. Dass das Gewässer nicht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen möglich ist, wird bestritten.

5.7 Standort 7: Gebiet an der Sassnitzer Chaussee, Ortsausgang Bergen, gegenüber Regionalen Schule am Rugard

Dieser Standort wird abgelehnt, da es sich um eine dezentrale Lage handle und die Fläche zu klein sei. Außerdem könne der Waldabstand nicht eingehalten werden. Auch diese Begründung ist nicht nachvollziehbar. Der Fläche soll es nach Auffassung der Begründung zum Bebauungsplan an 500 m² fehlen. Mit 6.500 m² ist die Fläche jedoch weiterhin als ausreichend für das Vorhaben. Ausweislich der Ermittlungen nach der Anlage 1 sind die Wohngebiete des Gemeindegebiets im Durchschnitt innerhalb von 1,93 km bzw. 4,87 Minuten zu erreichen. Dies entspricht einer hinreichenden schnellen Erreichbarkeit im Ereignisfall. Auch von den Erfordernissen des Waldabstands können Abweichungen erteilt werden. Schließlich existiert keine Vorschrift, die das Aufstellen eines Bebauungsplans in der Nähe eines Waldes verbietet.

5.8 Standort 8: Gebiet an der Tankstelle/ B 196 und ehemalige Nerztierfarm, Ausfahrt/ Einfahrt möglich zur B 196 und bei Erweiterung der Eichenstraße dann ins Industriegebiet Bergen-Ost

Der Standort 8 wird abgelehnt, da für diesen Standort Wald abgeholzt werden müsste, keine Auffahrt zur B96 gegeben sei und es sich um eine dezentrale Lage handelt würde. Außerdem sei die Stadt nicht Eigentümerin des Grundstücks. Dies ist nicht nachvollziehbar. Das Abholzen von Wald wird auch für andere Vorhaben vorgenommen.

Die Auffahrt zur B96 könnte ohne Weiteres hergestellt werden. Ausweislich der Ermittlungen nach der Anlage 1 sind die Wohngebiete des Gemeindegebiets im Durchschnitt innerhalb von 1,42 km bzw. 4,40 Minuten zu erreichen. Dies entspricht einer hinreichenden schnellen Erreichbarkeit im Ereignisfall. Dass das Grundstück nicht im Eigentum der Stadt steht, ist irrelevant, wie unsere obigen Ausführungen zeigen.

5.9 Fazit

Die benannten Standorte sind so gelegen, dass eine Belastung, wie sie im derzeitigen Planungsbereich zu erwarten ist, nicht befürchtet werden muss.

Zum einen liegen die alternativen Standorte nicht in einem derart eng besiedelten Wohngebiet, wie es das bisherige Planungsgebiet tut.

Es wurden Standorte gewählt, die bereits durch Industrie und Gewerbe geprägt sind.

In diesen ist eine höhere Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigung verträglicher als in einem reinen Wohngebiet.

Durch die Wahl eines Alternativstandorts ergibt sich gleichzeitig, dass eine Gefahr für den Verlust von Arbeitskräften des Hotels nicht befürchtet werden muss.

Auch Einwirkungen auf Umweltbelange durch die großflächige Versiegelung stellen sich bei den Alternativstandorten als wesentlich geringerer Eingriff dar. Die Alternativstandorte sind solche, die nicht kleingärtnerisch — und damit naturschutzfördernd — genutzt werden.

Außerdem ist mit einer Erhitzung des Stadtklimas durch die Versiegelung am Rande des Stadtgebiets nicht zu rechnen.

Gleichzeitig werden der Sinn und Zweck der Feuerwehr - nämlich die schnelle Erreichbarkeit des Stadtgebiets — nicht konterkariert.

Wie sich der Anlage 1 entnehmen lässt, sind von allen Standorten die fiktiv gewählten Wohnorte unter 5 Minuten zu erreichen.

Insbesondere der Standort Nr. 3 (Kreuzung Ruschvitzstraße/ Stralsunder Chaussee/ Tankstelle) sowie der Standort Nr. 4 (Rotensee/Ruschvitzstr./ neben Pflegeheim) haben fast den gleichen Durchschnittswert bei der zeitlichen Erreichbarkeit wie der bisherige Planungsstandort.

Dass Alternativstandorte gegeben sind, die eine gleichbleibende zeitliche Erreichbarkeit des Stadtgebiets durch die Feuerwehr garantieren und dabei eine geringere Belastung für Anwohner, Umwelt und den Arbeitsmarkt Bergens versprechen, ist in die erforderliche Abwägung einzustellen.

Ein Festhalten am bisherigen Standort kann daher nur zu einem Abwägungsfehler im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB führen.

III. Fazit

Der derzeitige Bebauungsplanentwurf leidet an den benannten Abwägungsfehlern.

Sollte dieser Bebauungsplan in Kraft treten, werden wir einen Normenkontrollantrag beim OVG Greifswald stellen.

Anlage 1

Kanzlei

Ergänzung zur Stellungnahme vom 01.11.2021 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 60 „Feuerwehr Bergen auf Rügen“ gem. § 13a BauGB vom 11.11.2021

Bürgerinitiative

Alternative Vorschläge für einen anderen Standort der FFW Bergen vom 05.11.2021

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan Nr. 60 „Feuerwehr/Zivilschutz Bergen auf Rügen“ der Stadt Bergen auf Rügen

Öffentlichkeit 1, Stellungnahme vom 14.10.2025

Niederschrift zum Entwurf zum o.g. Bebauungsplan vom 17.01.2025 bringe ich als Eigentümerin / Erbengemeinschaft folgende Bedenken und Anregungen vor:

Dass die Wasserleitung falsch eingezeichnet ist und sich neben dem Grundstück 46 befindet und nicht darunter.

Stellungnahme vom 30.09.2025

Der Plan vom 14.04.2025 zeigt nicht auf wie hoch das Gebäude wird, zudem ist es zu nah am Grundstück 46.

Der Abwasserkanal ist falsch eingezeichnet. Er führt nicht durch das Grundstück 46, sondern durch das angrenzende Gartengrundstück daneben.

Der Wasserkanal ist gut zu erkennen auf dem alten Plan.

Öffentlichkeit 2, Stellungnahme vom 28.10.2025

Vorbemerkung:

Die Bürgerinitiative (BI), die Anwohner um das Planungsgebiet sind weiter überwiegend verunsichert und unaufgeklärt über das Vorhaben neue Feuerwehr. Zur 1. Beteiligung hatte sich die o.g. Gruppe mit umfangreichen Einwendungen und Stellungnahmen mit 19-seitigem Schreiben am 30.5.24 beteiligt. Eine gewünschte Eingangsbestätigung kam erst auf Anfrage verspätet nach Monaten, weiterführende Antworten und Informationen erhielten wir nicht, dass erwarten wir jetzt mit der 2. Öffentlichen Beteiligung unaufgefordert und zeitnah.

Seit 2019 versucht die BI aufzuklären, dass sie im Planungsgebiet verschiedene Probleme sieht. Ein wichtiger Punkt ist der problematische Baugrund. Hier hatte die BI die Stadtvertreter mehrfach darauf hingewiesen.

Wir hatten nicht übertrieben, ganz im Gegenteil. Die ersten Bodenuntersuchungen der Gutachter ergaben ein ernüchtertes Ergebnis, so „generell ist ein umfangreicher Bodenaustausch im gesamten Gebiet (i.R. ca. 9,000 m²) notwendig (i.R. bis 2.75 m Tiefe), „grenzwertige Schadstoffe Quecksilber und Zink“, „verlandetes Gewässer, was den Baugrund anspruchsvoll gestaltet und für die Gründung weitere Untersuchungen erfordert“, Hinweise auf nicht tragfähige Torfmudden. Bisher reihen sich viele Probleme aneinander, die die Baukosten unnötig auf Kosten der Steuerzahler ansteigen lassen.

- Wurde das Plangebiet mit der Matrix richtig bewertet?

- Ist wirklich davon auszugehen, dass das Anrücken und Ausrücken der Kameraden und der Feuerwehren durch den Rückbau der Fahrbahnbreite in der Ringstraße von 8,50 m auf 6,50m bis zum Kreisel zügiger erfolgt?

Es gibt Zweifel in der Anwohnerschaft. Die BI hatten bereits mehrfach öffentlich auf den sogenannten „Flaschenhals“ in der Ringstraße- Kreisel bis Tilzower Kreuzung- hingewiesen.

Dieser verlängert sich jetzt auf ca. 500-600 m.

Diese Fragen beschäftigt weiterhin viele Bewohner der Stadt Bergen. Andererseits ist auch klar, dass die zukünftigen Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehr und des Zivilschutzes neu aufgestellt werden und sich die Einsatzbedingungen der Kameraden verbessern müssen.

1. Mit welchen konkreten Schutzmaßnahmen kann der Nachbarschaftsschutz umgesetzt werden?

Die Anwohner befürchten durch den massiven Baukörper in der direkten Nachbarschaft eine direkte Beeinträchtigung in ihrer Lebensweise, in ihrer Erholungsfunktion und in ihrer schutzwürdigen Stellung.

Wie wird auf mehr Schall, Lärm und Abgase, Lichtüberflutung/ Lichtüberflutung, Schattenbildung, Sirenen, Martinshorn, Verkehrssicherheit, massive Bodenversiegelung, Klimaveränderung Einfluss genommen?

2. Für die Anwohner sind folgende Maßnahmen besonders wichtig:

2.1. Licht

Keine unnötige Reizüberflutung durch störende Lichtausbreitung im Plangebiet, d.h. kein Einsatz von LED Licht kalt-weiß. Die bisherigen hellen Straßenbeleuchtungen in der Ringstrasse, Stralsunder Chaussee und Neuer Weg belasten ohnehin schon die Anwohner.

Als Hinweis darauf sollte die unnötige, grelle Beleuchtung des THW's Gebäudes in Bergen, Tilzower Weg angeführt werden.

2.2. Tempolimit ganztägig in der Stralsunder Chaussee auf 30 km/h. Wir fordern mehr Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung!

2.3 Dachbegrünung, Fassadenbegrünung

Wir fordern den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Laubbäume, der Außenbepflanzungen / Hecken. Wo es nötig und möglich ist, sollten geeignete Nachpflanzungen in Plangebiet erfolgen.

Kompensationspflanzungen anderswo, werden von den Anwohnern abgelehnt bzw. kritisch gesehen.

2.4 Lärm durch Installationen von Wärmepumpen

Wir befürworten den zeitgemäßen Einsatz von Solar und Wärmepumpen. Der Wärmepumpen-Betrieb darf aber zu keiner Beeinträchtigung für die Anwohner führen.

2.5 Gebäudehöhe

Für ca. 19 anwohnende Familien im Neuen Weg wird es schwer vermittelbar sein, dass in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft ein erst

1- geschossiger Hallenkomplex, dann ein 2-geschossiger Sozial- und Bürotrakt mit ca. 10-12 m Höhe entsteht. In diesem Bereich sollte der Körper / Sozialgebäude mit einem Staffelgeschoss geplant werden, um den Anblick optisch ansprechender zu gestalten.

Für die Anwohner ist es wichtig, dass der Bau soweit wie möglich auf bisherigen Gartenland-Niveau entsteht und nicht unnötig aufgefüllt wird und nicht direkt an der Grundstücksgrenze entsteht. Der gesetzliche Bauabstand zu der vorhandenen Wohnbebauung ist einzuhalten.

2.6 Lärmschutzwand

Eine Lärmschutzwand mit einhergehender Bepflanzung wird in der Stralsunder Chaussee für notwendig erachtet, um dem Nachbarschaftsschutz zu gewährleisten. Wir sehen den Bereich ab Kreuzung Neuer Weg bis Stralsunder Chaussee / Kreisel und den Bereich vorhandener Parkplätze zu den Anwohnern der Ringstraße als besonders belastet.

2.7 Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Schaffung eines Kleingewässers

Eigene Zählungen und Beobachtung der Fledermäuse durch die BI zeigten eine statthafte Population von verschiedenen Fledermausarten. Diese jagten und nisteten dort, wo wenig Licht und Ruhe herrschten. Eine grelle Objektbeleuchtung an der neuen Feuerwehr wird den Bestand verjagen, das ändert auch nichts mit der Anbringung von Schlaf- und Nistkästen am Gebäudekörper.

Sinnvoll erscheint, ein Kleingewässer als Jagd- und Trinkmöglichkeit zu schaffen. Je größer, je besser. Dieses vom Gutachter geforderte Kleingewässer wäre nutzbar zur wichtigen Regenrückhaltung, zum Rückzugort für die Regenerierung und Erholung der Kameraden bzw. Bürger (...sollte dieser Bereich öffentlich werden?)

3.0 Trinkwasserschutzzone und geschützte Baumreihe in Stralsunder Chaussee

Die BI und die Bürger der Stadt sind im guten Glauben, dass durch die Schaffung und Betrieb der neuen Feuerwehr keine Gefahrenstoffe in die Luft und in den Boden gelangen. Die notwendigen Zu- und Ausfahrten zur Feuerwehr sollten so geplant werden, dass keine Bestandsbäume gefällt werden müssen.

Wir regen an, dass intelligente Lösungen gefunden werden müssen, um mit Ringleitungen das Regenwasser zur Versickerung an die Bäume und Hecken zu führen, soweit wie möglich. Des Weiteren halten wir eine Meßstelle in der Trinkwasserschutzzone für die Kontrolle des Grundwassers für wichtig.

4.0 Gebiet Ringstrasse / Stralsunder Chaussee / Hotel wird zunehmend trocken

Seit der Genehmigung für den Bau des Hotels gab es umfangreiche, drastische Veränderungen mit der Haltung und Abführung des Regenwassers. Anwohner beobachten sorgenvoll, wie die restlichen Teiche, die Gräben und das Regenrückhaltebecken unter der Trockenheit leiden.

Das eigentliche Problem liegt nicht nur ausschließlich bei den Klimaveränderungen.

Nein, das ursächliche Problem sind unverzeihliche Verwaltungsakte, das Zuschütten von Teichflächen, die Beseitigung von intakten Grabensystemen, das Nichtunterhalten von Regenrückhaltung sowie das zu schnelle Ableiten des Regenwassers aus diesem Territorium. Seit Jahren verweist der Zweckverband die Probleme auf die Stadt und umgekehrt. Nicht mal kleine wassertechnische Unterhaltungen, außer Mähen, wurden in fast 30 Jahren umgesetzt.

4.2 Welche Teiche gab / gibt es im jetzigen Plangebiet?

- A) Teich xxx an der Ringstrasse, ca. 600-700 m, zugeschüttet ca. 1962, Eigentümer xxx;
- B) Rote See, an der Ringstrasse, ca. 5000 m², zugeschüttet, ca. 1962-1963, Eigentümer xxx;
- C) Glasteich am Hotel, ca. 200 -250 m/, seit Jahren trockengefallen, zugewachsen, Eigentümer xxx;
- D) Teich xxx, ca. 1.100 m², gepflegt, intakt, Zuleitung vom benachbarten Regenbecken, Teich fällt zeitweise auf Minimalniveau, zunehmender Wasserverlust, Baulasteintragung durch xxx, Eigentümer xxx;
- E) Großhorn, am Stadtpark Rotensee, ca. 1.300 m², seit Jahren fast trockengefallen, Unterhaltungsstau, ungepflegt, Eigentümer xxx;
- F) Regenrückhaltebecken, ca. 4.200 m², in Funktion, Unterhaltungsstau, Eigentümer xxx / xxx

Diese Teiche und die dazu gehörigen Gräben bildeten ein Gesamtsystem. Es sind ca. 6000 m² Teichflächen und ca. 2000 m² Grabenflächen verloren gegangen.

Wenn gewünscht, gibt es praktische Empfehlungen, um ca. 30 % mehr für die Regenrückhaltung zu generieren, ohne zusätzlichen Materialaufwand.

Die BI befürchtet eine weitere Trockenlegung durch die umfangreichen Verdichtungen/ Versiegelungen auf gut 9.000m² im Plangebiet Stralsunder Chaussee.

„Früher war es eher zu nass, mit dem Bau des Hotels im Jahre 1995 gab es Veränderungen. Jetzt nach 30 Jahren wird es zunehmend trocken. Unser Teich kann sich nicht mehr selbstständig füllen“

Teichbesitzer xxx, Oktober 2025

Nachbemerkung:

Am 21.10.25 hatte sich die BI im Bauamt der Stadt Bergen auf eigener Anregung einen Gesprächstermin zu B-Plan Nr. 60 organisiert.

Herr xxx und Frau xxx, zwei frische Mitarbeiter, empfingen uns freundlich und gaben bereitwillig Auskunft auf vorher eingereichte Fragen.

Herr xxx und Herr xxx empfanden das Gespräch als konstruktiv, locker und informativ, ganz anders, als bisher in den sechs Jahren erlebt. Viele angefragte Details zum Baukörper, Lage, Höhe, Grenzabstände etc. konnten leider nicht beantwortet werden, da die Planungen so noch nicht fortgeschritten seien. Einen interessanten Vorschlag zur Besichtigung der neuen Freiwilligen Feuerwehr in Sehlen am 4.11.25 nehmen wir gern an.

Wir sagen an dieser Stelle Dankeschön, hoffen mit unseren Anregungen im Gespräch zu bleiben.

Anhang Unterschriftenliste der Bürgerinitiative

Öffentlichkeit 3, Stellungnahme vom 23.10.2025

Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen unserer Mandantin.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum neuen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 wie folgt Stellung:

Auch der neue Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 in der Fassung vom 01. September 2025 widerspricht dem Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

In unserer Stellungnahme vom 27. Mai 2024 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorherigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 in der Fassung vom 17. Januar 2024 haben wir Ihnen die gravierenden Abwägungsfehler geschildert.

Diese Mängel sind durch die Änderungen im Entwurf vom 01. September 2025 nicht behoben.

1. Nicht hinnehmbare Lärmbeeinträchtigungen

Das Ausbleiben von nicht hinnehmbaren Lärmbeeinträchtigungen ist durch die Planungsbehörde weiterhin nicht sichergestellt.

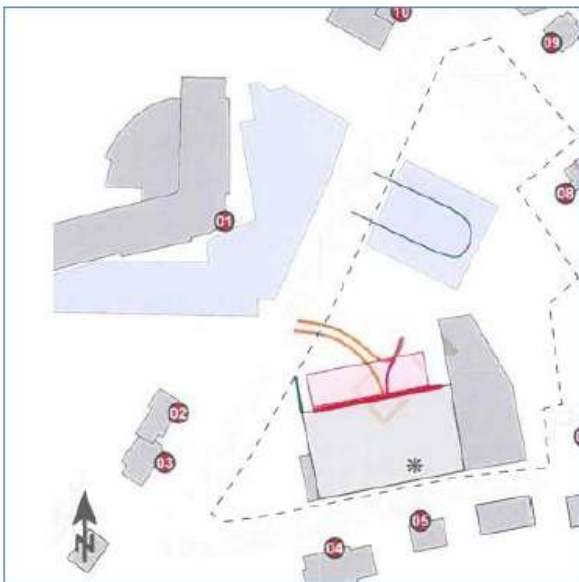
Das schalltechnische Gutachten Nr. 048P5 G1 (Anlage 7 zur Offenlage vom 29.09.2025) setzt hierfür mehrere Faktoren voraus, welche planerisch nicht sichergestellt werden können.

In den Berechnungen wurden eine 2 m hohe Lärmschutzwand in Verlängerung der westlichen Fassade der Fahrzeughalle bis zur Grundstücksgrenze und asphaltierte Fahrgassen berücksichtigt.

Die Verlängerung der westlichen Fassade schützt das Objekt unserer Mandantin keineswegs von den mit Sicherheit zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen.

Aus der Anlage 1 zum vorgenannten Gutachten (Seite 27 der Anlage 7 zur Offenlage vom 29.09.2025) ist klar ersichtlich, dass die Lärmschutzwand höchstens für die Immissionsorte 2 und 3 eine Rolle spielt.

Für das Objekt unserer Mandantin (Immissionsort 1 nach Anlage 1 zum Gutachten) entfaltet die Wand keine abschirmende Wirkung. Der Schallweg zwischen Lärmquelle und dem Objekt unserer Mandantin als Lärmempfänger kann aufgrund der Lage der Wand durch diese nicht beeinflusst werden.



(Auszug aus Anlage 1 zum Gutachten Nr. 048P5 G1)

Lärmschutzwände können nur dann die Lärmimmissionen verringern, wenn sie mindestens die Luftlinienverbindung zwischen Quelle und Immissionsort unterbrechen, vgl. Gutachten Nr. 048P5 G1 vom 24.03.2025, Anlage 7 zur Offenlagefassung vom 01.09.25, Punkt 8.6., Seite 21.

Die geplante Lärmschutzwand in Verlängerung der westlichen Fassade unterbricht allein die Schallausbreitung in Richtung Westen. Das Objekt unserer Mandantin befindet sich im Nordwesten der geplanten Feuerwehr. Mithin ist diese Maßnahme aus Sicht des Hotelbetriebs vollkommen wirkungslos.

Es bleibt damit weiterhin offensichtlich, dass die Realisierung des Feuerwehr-Neubaus, den der Bebauungsplan Nr. 60 ermöglicht, eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung in Form von Lärm für Anwohner, Hotelgäste und Angestellte sowie für den Hoteleigentümer darstellt.

Dies ist als abwägungsrelevanter Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und muss im Rahmen einer abwägungsgerechten Entscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu dem Ergebnis führen, vom Erlass des vorliegenden Bebauungsplans abzusehen. Andernfalls liegt ein Abwägungsfehler vor.

2. Nicht hinnehmbares Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist lediglich eine unerhebliche Verringerung der überbaubaren Fläche im Vergleich zum alten Entwurf in der Fassung vom 17. Januar 2024 vorgesehen.

Dies stellt keine Lösung für die mit Sicherheit zu erwartenden Beeinträchtigungen dar, nämlich die Verschattung für die umliegenden Wohnhäuser, die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Nichteinhaltung von Abstandsflächen.

Das geplante Hauptgebäude, das als Großgarage der Feuerwehr und als Verwaltungsgebäude genutzt werden soll, ist weiterhin von nicht unbeachtlicher Höhe. Das Erdgeschoss ist wegen der Nutzung als Garage für mehrere Rettungswagen höher als normale Wohngeschosshöhen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan, die ein solches Maß der baulichen Nutzung erlaubt, ist kein Ergebnis einer abwägungsgerechten Entscheidung.

3. Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG sowie drohender Verlust von Arbeitsplätzen

Auch hinsichtlich des Eingriffs in dem Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unserer Mandantin liegt ein vollständiger Abwägungsausfall vor.

Bebauungspläne bestimmen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Planungsbehörde an dem in m 1 Abs. 6 BauGB festgelegten Abwägungsgebot gebunden. Dabei muss sie alle sachlich beteiligten Belange und Interessen der Entscheidung zu Grunde legen sowie umfassend und in nachvollziehbarer Weise abwägen. Die planerische Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets enthalten.

Dies ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan enthält auf Seite 36 unter Punkt 3.1. die bloße Wiedergabe von einigen wenigen Gesetzesstellen, welche die erforderliche Abwägung regeln.

Die eigentliche Interessenabwägung durch die Stadt ist vollständig ausgeblieben.

Im Vergleich zur Offenlagefassung vom 17.01.2024 enthält die Neufassung nur folgende Passage:

„Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr unterliegt die Fläche einer öffentlich-rechtlichen Beschränkung und dient einem öffentlichen Belang. Die verursachten Geräusche sind auf öffentlichen Verkehrsflächen als sozialadäquat hinzunehmen, da solche Einsätze für das Funktionieren der Gesellschaft unerlässlich sind und Personen auch für sich selbst im Notfall Sicherheit oder Rettung erwarten dürfen.“

Diese Ausführungen kommen einer interessengerechten Abwägung nicht einmal nahe. Es werden nur die öffentlichen Belange lapidar ausgeführt. Nicht nur werden sie zu den privaten Belangen unserer Mandantin nicht ins Verhältnis gesetzt. Vielmehr finden Letztere überhaupt keine Erwähnung. Es wird nicht ansatzweise in Betracht gezogen, ob nicht auch eine weiter gehende Schonung des Grundbesitzes unserer Mandantin zu erreichen ist.

Dieser Abwägungsfehler ist zudem besonders schwerwiegend, da das Grundeigentum in hervorgehobener Weise ein abwägungserheblicher Belang in der Planung darstellt. Eine gerechte Abwägung liegt hinsichtlich Eingriffe in Art. 14 GG nur dann vor, wenn sachlich einleuchtende Gründe für die konkrete planerische Entscheidung vorliegen, vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, Rn. 21 (Online- Entscheidungsdatenbank des BVerfG).

Dies ist hier nicht der Fall. Die Ablehnung der meisten Alternativstandorte ist schlechthin nicht nachvollziehbar. In unserer Stellungnahme vom 27. Mai 2024 haben wir dies ausführlich erörtert. Trotzdem hat sich in die Begründung zum Bebauungsplan in dieser Hinsicht nicht nennenswert geändert.

4. Mangelnde Berücksichtigung von Umweltbelangen

Unsere Einwände hinsichtlich der mangelnden Berücksichtigung von Umweltbelangen im Schreiben vom 27. Mai 2025 haben keine Berücksichtigung gefunden. Auch dies verstößt gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir auf das vorbenannte Schreiben.

Abwägung hinsichtlich der Alternativstandorte

Die Begründung des Bauplans weist eine mangelhafte Interessenabwägung auch hinsichtlich des Standorts der geplanten Feuerwehr auf.

Die Errichtung des Feuerwehrneubaus ist an anderen geeigneten Stellen innerhalb des Gemeindegebiets möglich. Mit Schreiben vom 25.07.2024 haben wir die Gründe hierfür ausführlich aufgezeigt. Allerdings haben unsere Ausführungen keine Berücksichtigung gefunden.

Die aktuellen textlichen Festsetzungen wiederholen weitgehend nur die Ausführungen aus der alten Fassung in der Offenlage Januar 2024. Sie setzen sich in keiner Weise mit den Argumenten aus der Öffentlichkeitsbeteiligung auseinander.

Es wird teilweise ausgeführt, dass sich die Alternativstandorte in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets Bergen Nr. MV_WSG_1546_05 befinden und daher die Lagerung von Diesel für die Versorgung des Notstromaggregats gesondert betrachtet werden müsse.

Dies stellt kein Argument gegen die Auswahl der Alternativstandorte. Der aktuelle Standort zwischen Stralsunder Chaussee und Neuer Weg befindet sich ebenfalls in dieser Trinkwasserschutzzone (vgl. T.F. Stand 14.04.2025, Seite 22). Auch bei dem Standort 8 ist eine Tankstelle vorhanden, die die Lagerung des benötigten Diesels übernehmen kann.

Dies stellt keine ordnungsgemäße Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung dar

6. Keine Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 27. Mai 2024

Die Planungsbehörde ist verpflichtet, alle rechtzeitig eingegangenen Stellungnahmen zu berücksichtigen. Dies ergibt sich daraus, dass nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BauGB nur nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gegen diese Pflicht hat die Planungsbehörde bei dem Aufstellen des aktuellen Entwurfs von dem Bebauungsplan Nr. 60 gravierend verstoßen. Unsere Einwendungen vom 27. Mai 2024 finden keinerlei Erwähnung in der Begründung des neuen Entwurfs. Es ist nicht ansatzweise eine Auseinandersetzung mit den Belangen unserer Mandantin zu erkennen.

Fazit

Auch der derzeitige Bebauungsplanentwurf leidet an den bereits benannten Abwägungsfehlern.

In unserer Stellungnahme vom 27. Mai 2024 haben wir die rechtliche Würdigung dieser gravierenden Abwägungsfehler ausführlich erörtert. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir auf unsere dortigen Ausführungen.

Die Planungsbehörde hat die Abwägungsfehler hinsichtlich der Interessen unserer Mandantin nicht ansatzweise beseitigt.

Leichte Verbesserungen sind einzig aus Sicht der Anlagen südwestlich vom Plangebiet eingetreten. Sollte dieser Bebauungsplan in Kraft treten, werden wir daher einen Normenkontrollantrag beim OVG Greifswald stellen.