



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergen auf Rügen (SO 9 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“)

Ausfertigung
Juni 2011





Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	3
1.1.) Geltungsbereich.....	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.2.1.) Ziele der Planung.....	3
1.2.2.) Vorhabenträger.....	4
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	4
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	4
1.3.3.) Einzelhandelskonzept.....	4
1.3.4.) Sanierungsgebiet.....	5
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Innenbereich.....	5
1.4.2.) Nutzungen im Plangebiet.....	6
1.4.3.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	6
1.4.4.) Altlasten.....	7
2.) Städtebauliche Planung.....	7
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	7
2.1.1.) Nutzungskonzept.....	7
2.2.) Flächenbilanz.....	8
2.3.) Erschließung.....	8
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.3.2.) Ver- und Entsorgung.....	8
3.) Auswirkungen/ Umweltbericht.....	8
3.1.) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2.) Umweltbericht.....	9
3.2.1.) Allgemeines.....	9
3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	10
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	15
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit.....	17
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
3.2.6.) Wechselwirkungen.....	17
3.2.7.) Zusammenfassung.....	17
3.2.8.) Monitoring.....	18



1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Altstadtbereich der Stadt Bergen auf Rügen, an der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Markt (Bahnhofstraße 52, 53).

Das rund 0,9 ha große Plangebiet, das historisch im Besitz einer Steinmetzmeisterfamilie war, wurde seit Anfang des 19. Jahrhunderts durch einen Handwerksbetrieb gewerblich genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg diente das Gelände dem VEW Wohnungsbaukombinat Rostock zur Kunststeinfertigung. Nach der Betriebsaufgabe bestehen derzeit zahlreiche ungenutzte Gebäude (Wohn- und Geschäftshäuser, rückwärtig Garagen sowie Lager- und Wirtschaftsgebäude).

Der Bereich stellt den einzigen zusammenhängenden, größeren und vor allem kurzfristig verfügbaren Entwicklungsbereich im Zentrum der Stadt dar.

1.2.) Ziele der Planung

1.2.1.) Ziele der Planung

Das Plangebiet soll als innerstädtisches Einkaufszentrum mit rund 3.500 qm Verkaufsfläche entwickelt werden. Neben einem Lebensmittelmarkt sollen an dem innerstädtischen Standort vor allem Filialunternehmen mit Sortiment des aperiodischen Bedarfs (Drogeriemarkt, Schuhe, Textil, etc.) angesiedelt werden (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 "Einkaufszentrum Bahnhofstraße").

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für das Vorhaben geändert werden.

Angestrebt wird eine Ausweisung als SO 9 Sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum" (Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11(3) BauNVO).

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung der städtebaulichen Achse Bahnhofstraße durch Beseitigung einer Gewerbebrache,
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels durch Ansiedlung einer stark frequentierten, großflächigen Einrichtung als Magnet für den Innenstadtbereich, um die strukturellen Defizite abzubauen (gem. Einzelhandelsgutachten geringe Betriebsgrößen, wenige Magnetbetriebe, geringe Modernität) und um das Gewicht zentrenrelevanter Nutzungen in der Innenstadt zu erhöhen;
- Stärkung des Mittelzentrums Stadt Bergen auf Rügen durch Verbesserung des Einzelhandelsangebots mit zentrenrelevantem Sortiment für den gehobenen Bedarf an einem städtebaulich integrierten Standort, um die Kaufkraft des Mittelbereichs (Landkreis Rügen ohne Altfähr) langfristig an die Stadt zu binden.

Durch Nutzung eines baulich vorgeprägten Innenbereichs wird die Flächeninanspruchnahme auf der "grünen Wiese" reduziert (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.2.2.) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Holding Kaufhaus Martin Stolz GmbH & Co. KG, Am Markt 2-6 in 23769 Burg auf Fehmarn.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich, südlich grenzen Wohnbauflächen an.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt werden und wird deshalb im Parallelverfahren geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergen auf Rügen). Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgeschlossen sein, so dass das Entwicklungsgebot eingehalten sein wird.

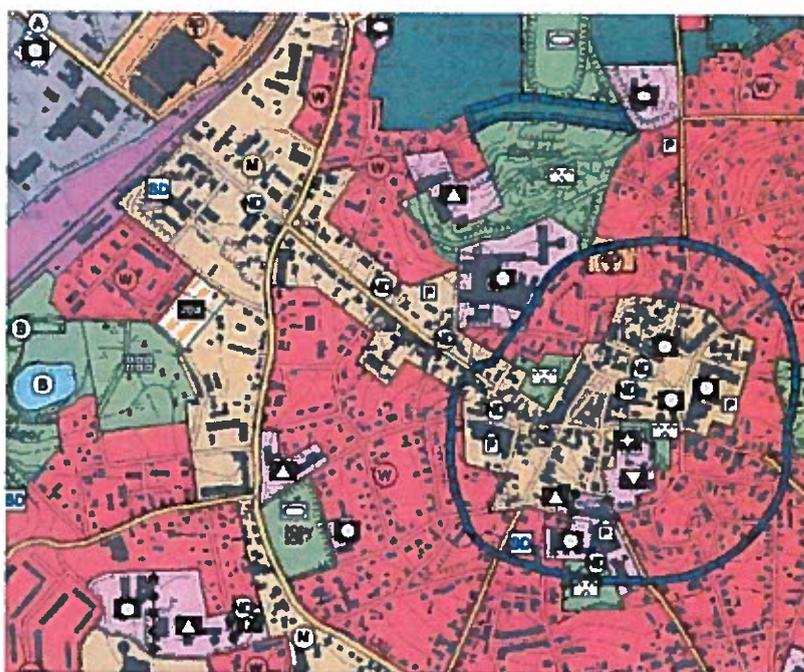


Abbildung 1: Ausschnitt FNP alt

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (REP VP, Entwurf 2008 zum 2. Beteiligungsverfahren) ist die Stadt Bergen auf Rügen Mittelzentrum und regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort.

Gemäß Plansatz 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Nach 4.3.2 (1, 2) sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 qm nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

1.3.3.) Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Bergen auf Rügen liegt ein Einzelhandelskonzept vor, das zuletzt 2004 fortgeschrieben wurde (Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bergen auf Rügen, Dr. Lademann & Partner Ges. für Unternehmens- u. Kommunalberatung m.b.H., Hamburg 2004).

Nach dem vorliegenden Gutachten besteht statistisch nur geringfügiger Expansionsbedarf im zentrenrelevanten Bereich (ca. 800 m²).

Um eine weitere Erosion des innerstädtischen Einkaufsbereichs zu bremsen, wird jedoch eine gewisse Flächenexpansion in der Innenstadt ausdrücklich empfohlen. Zur Stärkung des innerstädti-



schen Einzelhandels gegenüber den großflächigen Einrichtungen auf der grünen Wiese (westlich der Bahngleise) halten die Gutachter eine Integration von 3.000 bis 5.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche in der Innenstadt für sachgerecht, um

- die gravierenden strukturellen Defizite abzubauen (geringe Betriebsgrößen, wenige Magnetbetriebe, geringe Modernität),
- die städtebauliche Achse Bahnhofstraße, Marktstraße und Marktplatz zu attraktivieren und zu stärken,
- das Gewicht zentrenrelevanter Nutzungen in der Innenstadt zu erhöhen und dabei
- an bestehende Einzelhandelsbetriebe und -schwerpunkte anzuknüpfen.

Im Fazit sollte „vor allem die Ansiedlung des Kaufhaus Stolz in der Bahnhofstraße vorangetrieben werden. Entscheidend ist die Verknüpfung der Bahnhofstraße mit dem Markt als Einzelhandelspole. Der dazwischen liegende Bereich Am Brinken sollte als Bindeglied zwischen diesen Polen eine weitere Aufwertung erfahren. Außerdem wäre es zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und besonders der Bahnhofstraße sowie der Marktstraße von entscheidender Bedeutung, Filialunternehmen namhafter Anbieter als Frequenzbringer für den Standort Bergen auf Rügen zu gewinnen, um eine Durchmischung ansässiger und filialisierter Betriebe zu erreichen. Dies könnte zu einer langfristigen Sicherung der Innenstadt Bergens als Einkaufsstandort für die Region führen.“ (S. 53).

1.3.4.) Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt“, das Flächen beiderseits der Bahnhofstraße zwischen Ringstraße und Calandstraße / Bismarckeiche umfasst. Das Sanierungsgebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden.

In der *vorbereitenden Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“* (AC Schmidt und Ehlers, 2005) wurde für den Untersuchungsbereich neben baulichen Schäden (bei 23% des Bestandes) nicht zuletzt zahlreicher Leerstand bzw. Unternutzung festgestellt. Als Fazit wurde festgestellt (S. 18): „Aufgrund seiner strukturellen Probleme ist das Gebiet zur Zeit nur eingeschränkt in der Lage, seiner Bedeutung für die Stadt gerecht zu werden“.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Innenbereich

Das Plangebiet ist Teil des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs in der Innenstadt von Bergen auf Rügen. Im Bereich der Bahnhofstraße herrschen zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser vor; die rückwärtigen Grundstücksteile sind häufig gewerblich genutzt. Die fiktive rückwärtige Baugrenze ist angesichts des unregelmäßigen Parzellenzuschnitts schwer zu bestimmen, sie dürfte insgesamt aber mindestens 80 m bis 90 m südlich der Bauflucht an der Bahnhofstraße liegen.

Es besteht eine klare Bauflucht entlang der Bahnhofstraße; die Gebäude stehen in offener oder abweichender Bauweise (einseitige Grenzbebauung). Die angrenzenden Grundstücke insbesondere im Bereich Bahnhofstraße sind teilweise durch eine hohe bauliche Nutzung mit fast 100% Versiegelung geprägt.

Im Westen und Süden (Arkonastraße, Breitsprecherstraße) grenzen vorwiegend Wohngebäude an, aber auch vereinzelte Büro- und Amtsgebäude (Kataster- und Vermessungsamt).

1.4.2.) Nutzungen im Plangebiet

Die seit Jahren brachliegende Fläche des Plangebiets diente früher Wohn- und Gewerbe- und Erholungszwecken.

Im Plangebiet bestehen zahlreiche ungenutzte Gebäude. Im Bereich der Bahnhofstraße handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, während im mittleren und rückwärtigen Bereich Garagen sowie Lager- und Wirtschaftsgebäude vorhanden sind. Der hinterste, südöstliche Bereich war immer nur Gartenland.

Das Plangebiet, das historisch im Besitz einer Steinmetzmeisterfamilie war, wird seit Anfang des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt (Handwerksbetrieb). Nach dem Zweiten Weltkrieg diente das Gelände dem VEW Wohnungsbaukombinat Rostock zur Kunststeinfertigung.

Das Plangebiet weist Höhen von 33 m bis 43 m (HN) auf und ist durch ein starkes, von Nordosten nach Südwesten verlaufendes Gefälle gekennzeichnet.



Abbildung 2: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.3.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Angesichts der Lage in der Innenstadt von Bergen auf Rügen befinden sich Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts erst in größeren Entfernungen.

Im Plangebiet besteht das als Denkmal Nr. 866 in die Denkmalliste aufgenommene Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 52. Die denkmalgeschützte Bebauung besteht aus zwei an der Straße gelegenen eigenständigen Gebäuden. Denkmalwürdig ist die Bebauung aufgrund ihrer



qualitätvollen Jugendstilfassade, die als Aushängeschild für den damaligen Steinmetzbetrieb aufwändig gestaltet wurde. Das Gebäude wird in die Neugestaltung integriert. Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

1.4.4.) Altlasten

Trotz der jahrzehntelangen gewerblichen Vornutzung (Bauhof, Handel für landwirtschaftlichen Bedarf) sind schwerwiegende Kontaminationen des Bodens nicht zu erwarten. Geringfügige Verunreinigungen können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld wurde deshalb eine Altlastenerkundung veranlasst (Dipl.-Ing. Volker Weiße, Bergen auf Rügen 2003). Im Ergebnis ist festzustellen, dass der weitaus größte Teil des Plangebiets frei von schädlichen Verunreinigungen ist.

Die festgestellten gering erhöhten Werte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) liegen entsprechend der BBodSchV vom 12. Juli 1999 unter den Grenzwerten für Wohngebiete und Kinderspielflächen und unter dem B-Wert der „Holland-Liste“. Für den Aushub, der bei künftigen Erdarbeiten anfällt, gibt es allerdings Beschränkungen hinsichtlich der weiteren Verwendung (siehe Kap. 3.2).

Im Südwesten besteht auf einer kleinen Teilfläche angesichts der früheren Nutzung durch den Handel für landwirtschaftlichen Bedarf eine Anreicherung von Organochlorpestiziden. In der Mischprobe wurde der Richtwert (B-Wert nach „Holland-Liste“) überschritten, so dass vor Maßnahmen in diesem Bereich eine nähere Untersuchung zur Bestimmung des Kontaminationsherds sowie dessen eigentlichem Gefahrenpotenzial empfohlen wird.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1.) Nutzungskonzept

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Einkaufszentrums als Fachmarktzentrum mit wenigen großen Einheiten vor, die dem in Einzelhandelskonzept festgestellten (vgl. Kap. 1.3.3) strukturellen Defizit des Einzelhandels in Bergen auf Rügen entgegenwirken sollen.

Aus der vorgesehenen erdgeschossigen Geschossfläche von rd. 4.050 qm ergeben sich unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Lagers im Untergeschoss (ca. 500 qm) rund 3.500 qm Verkaufsfläche, da im Einzelhandel erfahrungsgemäß Nebennutzflächen für Lager, Personalräume usw. 25% und 30% der Gesamtfläche erfordern.

Die Fachmärkte werden in einem rückwärtigen, winkelförmigen Gebäude angeordnet, das zusammen mit der Bebauung an der Bahnhofsstraße eine Platzsituation ausbildet und gleichzeitig den Kundenparkplatz (ca. 50 bis 60 Stellplätze) gegenüber den angrenzenden Blockinnenbereichen abschirmt. Weitere Stellplätze können im Untergeschoss angeordnet werden.

An der Bahnhofsstraße wird nicht zuletzt aus stadtgestalterischen Gründen eine Bebauung im mittleren Abschnitt unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudes Bahnhofstraße Nr. 52 vorgesehen. Im Erdgeschoss sollen hier Einzelhandelsflächen (geplant: Bäckerei mit Café), in den



(aus städtebaulichen Gründen notwendigen) Obergeschossen können ergänzende Nutzungen angeordnet werden. Angesichts der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten Büro- und Praxisräume sowie Wohnungen als verträglich einzustufen.

2.2.) Flächenbilanz

Mit der Planung sind folgende Flächenausweisungen verbunden.

Flächenart	Größe
Sondergebiet Einzelhandel	0,9 ha
Gesamtes Plangebiet	0,9 ha

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Kundenparkplätze erfolgt ausschließlich über die neugestaltete Bahnhofstraße. Anbindemöglichkeiten bestehen an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen. Nach gegenwärtigem Entwurfsstand wird die Zufahrt über den westlichen Anbindepunkt, die Ausfahrt über den östlichen geführt werden.

Die Anlieferung kann wahlweise über den Kundenparkplatz oder über die Arkonastraße erfolgen, von der man nahezu ohne Höhenunterschied direkt in den geschlossenen Anlieferungsbereich gelangt.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in fußläufiger Distanz auf der Bahnhofstraße (Gehzeit < 5 Minuten).

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Sämtliche Medien wurden im Zuge der Neugestaltung der Bahnhofstraße erneuert. Abwasserentsorgung (Trennsystem mit RW-Kanal) ist ausreichend bemessen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist angedacht.

3.) Auswirkungen/ Umweltbericht

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Über die unter 1.2.1 genannten, ausdrücklichen Planungsziele der Gemeinde hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebaulichen Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche: Die Stärkung des zentralen Ortbereichs ist für die langfristige Entwicklung sowohl der Stadt Bergen auf Rügen als auch des Mittelbereichs (LK Rügen ohne Altefähr) von zentraler Bedeutung. Dabei wird gerade von der Verbesserung des Einzelhandelsangebots eine Verbesserung der Lebensqualität der Einwohner und damit ein Impuls für die Stadt- und Regionalentwicklung erwartet. (vgl. Kap.



1.3.3).

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert und ausgebaut.
Mit einer besseren Bindung der lokalen Kaufkraft sowie einer besseren Ausschöpfung auch der touristischen Kaufkraft werden neue Beschäftigungsmöglichkeiten am Ort entstehen.
- Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbilds (insb. geschichtliche und städtebauliche Bedeutung der Bahnhofstraße): Angesichts der städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung der Bahnhofstraße als zentraler Achse in die Innenstadt ist dem Schutz des durch kleinteilige Bebauung geprägten Straßenbilds hohe Bedeutung zuzumessen. Das Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 52 ist gemäß DSchG M-V zu erhalten (Denkmal Nr. 866). Es besteht seit 1993 eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.
- Den Belangen des Umweltschutzes ist wegen der starken Vorbelastung (Lage im Siedlungsbereich) keine besondere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Schutzgebiete / -objekte sind nicht vorhanden. Ökologische Aspekte (Bodenschutz (Altlasten), Schutz von Lebensräumen (Artenschutz bei Abrissarbeiten)) sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierunter fallen insbesondere

- die Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB (Erhalt des Bodenwerts),
- die Wohnruhe angrenzender Wohn- und Mischgebiete (Abwehranspruch gegen Lärmimmissionen, in der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich nachzuweisen).

3.2.) Umweltbericht

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.

3.2.1.) Allgemeines

Methoden

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung gem. „Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände“ Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der differenzierten Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Landesnaturschutzgesetz (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999 /Heft 3) zugrunde liegt. Hinsichtlich des Eignung des Plangebietes als Lebensraum für gebäudebewohnende Arten wurde nach intensiver Begehung eine Potenzialabschätzung vorgenommen.



In Vorbereitung der Planung wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zudem folgende Untersuchungen / Fachbeiträge erstellt:

- Lärmimmissionsprognose gemäß TA-Lärm (in Bearbeitung),
- Altlastengutachten (Dipl.-Ing. Volker Weiße, Bergen auf Rügen)

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Umweltprüfung zugrunde gelegt:

Anlagebedingt sind die Erweiterung der Siedlungsflächen sowie die Zunahme der Versiegelung zu berücksichtigen. Gemäß §1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. Kap.).

- Ein Eingriff wird für die außerhalb des gem. §34 BauGB liegenden derzeitigen Gartenflächen ermittelt.

Betriebsbedingt sind vor allem Schallimmissionen durch den Verkehr (Anlieferung und Kunden) zu berücksichtigen.

- Lärmemission durch Fahrzeugverkehr

Die baubedingten Auswirkungen durch Baumaßnahme und Verkehr (Baustellenfahrzeuge) sind im Vergleich mit den dauerhaften betriebsbedingten Auswirkungen gering und können deshalb vernachlässigt werden.

Alternativen

Im Vorfeld wurde eine stärkere bauliche Verdichtung des Grundstücks untersucht (4.000 qm Verkaufsfläche), aber angesichts der Belastungen der Nachbarschaft aufgegeben (Mehrgeschossiges Parkhaus entlang der Südseite des Plangebiets).

Alternative Standorte für die Realisierung des Vorhabens bestehen angesichts fehlender Flächen sowie der im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände nicht (vgl. Kap. 1.3.3, 1.3.4).

Durch die Lenkung von Investitionen in baulich vorgenutzte Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden.

3.2.2.) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,5^{\circ}\text{C}$ der Januar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 566mm (Messstelle Greifswald).

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Lage im Zentrum der Stadt Bergen auf Rügen und einer gewissen Entfernung zur Ostsee bzw. dem Kleinen Jasmunder Bodden bedingt.

Die allgemeine Luftreinheit küstennaher Standorte wird im Plangebiet durch die innerstädtische Lage beeinträchtigt, jedoch vermeidet die gute Windzirkulation klimatische Belastungen. Aufgrund der baulichen Vorprägung übernimmt das Plangebiet keine klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder



herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet wird als klimatisch vorbeeinträchtigt angesprochen. Die bauliche Verdichtung eines vorhandenen Stadtquartiers wird sich aus klimatischer Sicht nicht nachteilig auf das Umfeld auswirken. Durch Nachnutzung vorhandener Gebäude und baulich geprägter Flächen wird die zusätzliche Überbauung von unbeeinträchtigter Grundfläche minimiert.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar.

Boden

Bestand: Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Gebiet Weichseleiszeitliche Sande auf Geschiebelehm / -mergel (als pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial) vor. Derartige Endmoränensande sind typisch für das gesamte zentrale Stadtgebiet von Bergen auf Rügen. Inselartig eingelagert in diese Sande sind Areale, teilweise auch nur Bänder und Schichten, von Geschiebelehm und -mergel.

In der Landesweiten Analyse der Naturraumpotenziale ist für das Plangebiet der Bodenfunktionsbereich Kultsol verzeichnet. Das Untersuchungsgebiet wurde durch die langjährige bauliche Nutzung in erheblichem Maß anthropogen überformt.

Im Plangebiet sind Altlasten bzw. -verdachtsflächen bekannt (s.1.4.4).

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche bzw. von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation der Belange des Schutzgutes Boden verändert sich nicht. Bestehende Gebäude, Verunreinigungen des Bodens sowie Versiegelungen bleiben dauerhaft erhalten.

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits stark veränderten Geländes trägt dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Minimierung von Eingriffen Rechnung.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich anlagebedingt. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt in einem Gebiet ohne nutzbaren Grundwasserleiter (www.umweltkarten.mv-regierung.de, 15.01.2010).

Ein besonderes Schutzerfordernis des Schutzgutes Wasser liegt nicht vor. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Anfallendes Abwasser bzw. Oberflächenwasser ist dem ZWAR zu übergeben.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens würde keine Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen.



Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben erstreckt sich zu großem Teil über bereits bebaute und stark versiegelte bzw. nicht naturbelassene Flächen. Darüber hinaus sind keine das Schutzgut Wasser potenziell beeinträchtigenden Nutzungen geplant, so dass keine Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden können.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht wesentlich verändern. Der Anteil versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen wird erhöht. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der starken geplanten Versiegelung nicht auf dem Grundstück versickert werden. Abwasser wird dem ZWAR übergeben. Eine Gefährdung des Grundwasserkörpers durch stoffliche Belastungen ist vorhabenbedingt nicht absehbar. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die vorgefundenen Biotoptypen dokumentieren eine umfassende Nutzung des Grundstücks mit ausgedehnten befestigten bzw. teilbefestigten Flächen im Umfeld zahlreicher vorhandener Gebäude. Aufgrund des jahrelangen Brachliegens hat sich auf Teilflächen eine gehölzgeprägte Spontanvegetation entwickelt, die von Brombeere dominiert wird. Der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks wird als Brachfläche des städtischen Siedlungsgebietes OBS in die Kartierung aufgenommen. Diese Fläche stellt aufgrund der baulichen Prägung einen Innenbereich gem. §34 BauGB dar.

Die südlichen Freiflächen wurden offensichtlich schon immer als Gärten genutzt. Es sind Heckenstrukturen und Obstgehölze vorhanden. Durch das Brachliegen der vergangenen Jahre werden diese Flächen als ruderalisierter Nutzgarten erfasst und entsprechend in der Bilanz berücksichtigt.

Der Einzelbaumbestand gem. Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen beschränkt sich auf wenige Exemplare, die im Gelände verteilt sind.



Da noch kein genauer Realisierungszeitraum des Vorhabens benannt wurde erscheint es sinnvoller, die artenschutzrechtliche Kontrolle durch einen geeigneten Gutachter im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren durchführen zu lassen.

Besonderer Artenschutz nach §44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf den Bereich vorhandener brachliegender Gebäude mit brach liegendem Umfeld innerhalb einer gewachsenen Stadtstruktur bzw. innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Folgendes ist zu berücksichtigen:

Vor Beginn von Abbruch – und Rodungsarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf geschützte Tierarten (Fledermäuse und Gebäude- bzw. Höhlen bewohnende Tierarten, Brutvögel) sowohl im gesamten Gebäudebestand als auch im Strauch- und Gehölzbestand der Brachfläche vornehmen zu lassen. Der Untersuchungsbericht ist dem LUNG M-V als für den Artenschutz zuständige Behörde vorzulegen. Das LUNG hat zu entscheiden, ob Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind und ob Ausnahmen / Befreiungen erteilt werden, falls Verbotstatbestände gem. §§39 und 44 BNatSchG vorliegen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens bzw. Nicht-Nutzung des Geländes würde sich auf den unbefestigten Flächen des Plangebietes sukzessiv ein Baumbestand einstellen, welcher im Endstadium der Artenzusammensetzung der Heutigen Potenziell natürlichen Vegetation entspräche. Gebäude würden aufgrund des zu erwartenden baulichen Verfalls zunehmend eine Gefahr für Vögel und Säugetiere darstellen, das Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Arten abnehmen. Das Potenzial des bereits anthropogen stark veränderten Geländes für eine innerstädtische Entwicklung würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Nachnutzung vorhandener, baulich veränderter Flächen mit vorausgegangener langjähriger gewerblicher Nutzung wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen. Eingriffe in bisher ungestörte Bereiche werden für das bedarfsorientierte Vorhaben vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die vorhandene Bebauung wird bis auf das denkmalgeschützte Gebäude Bahnhofstraße Nr. 52 abgebrochen, das Plangebiet baulich neu strukturiert. Vorhandener Bewuchs wird vollständig entfernt. Der verloren gehende Bestand an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen kompensiert. 15 Einzelbäume werden auf dem Plangrundstück angepflanzt, um dieses neu mit Großgrün zu strukturieren.

Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Es werden vorhabenbedingt keine bedeutenden Habitatstrukturen zerstört. Eine Artenschutzrechtliche Kontrolle ist vor Beginn der Abbruch- und Rodungsarbeiten durchzuführen, um den zum Zeitpunkt der Realisierung aktuellen Bestand bewerten zu können.

Vorhaben- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes



Flora / Fauna verursacht.

Landschaftsbild

Bestand/Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt die Stadt Bergen auf Rügen bzw. das Plangebiet in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland*. Die Landschaftseinheit genießt hervorragende Bedeutung und steht zu großen Teilen seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet *Ostrügen* unter Schutz. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Aus der Landschaft heraus ist das Plangebiet selbst nicht erlebbar. Im Stadtgefüge von Bergen auf Rügen liegend ist das Gebiet durch die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße nicht einsehbar. Trotz der Neigung des Geländes in südliche Richtung wird die vorhandene Bebauung nur im engen Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung mit rückwärtigen Gärten wahrgenommen.

Der derzeitige Zustand des Plangebietes, insbesondere der Gebäude, stellt eine Beeinträchtigung Ortsbildes bzw. des Empfindens der Situation dar.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Das vorhandene Baudenkmal sowie die Lage in einer der bedeutendsten Geschäftsstraßen der Stadt Bergen auf Rügen erfordern zudem eine intensive Auseinandersetzung mit der umgebenden Stadtstruktur.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens würde den weiteren Verfall der Gebäude und andauernde Beeinträchtigung des Orts-/ Landschaftsbildes mit sich führen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt zur Minimierung des Eingriffs eine bereits langjährig intensiv beanspruchte Fläche sowie vorhandene Gebäude mit einer funktionstüchtigen Erschließung in intensiv baulich geprägter Umgebung. Ein Nutzen der Potenziale des Geländes, insbesondere dessen Standortgunst, vermeidet Eingriffe in landschaftlich exponierte Bereiche für das bedarfsorientierte Vorhaben.

Zustand nach Durchführung: Das Ortsbild wird sich in sofern verändern, als dass die Fassade des denkmalgeschützten Hauses Bahnhofstraße 52 saniert und in die neue Bebauung integriert wird. Die rückwärtige massive Bebauung wird von der Straße aus zugänglich sein. Der Parkplatz wird über die Bahnhofstraße erschlossen.

Aufgrund des umfassend vorhandenen Gebäudebestandes wird das Vorhaben keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes mit sich führen. Das Wieder-Nutzen eines alten Hafensareals stellt im Vergleich zum Brachliegen und Verfallen eine einen positiven Aspekt dar. Der Anblick eines Hafensareals mit Segelbooten wirkt landschaftstypisch. Die Nach-Nutzung des alten Hafens bzw. Bahnhofsgebäudes sichert dessen Erhalt als Erinnerung an die frühere Bedeutung dieses Ortes.

Das Vorhaben wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Meck-



lenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- die innerstädtische Entwicklung wird einer Entwicklung auf der Grünen Wiese vorgezogen,
- das Plangebiet ist seit Jahrzehnten in baulicher Nutzung,
- Vorhandene Gebäude/Strukturen werden weiter genutzt bzw. baulich ergänzt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Nachpflanzen von Einzelbäumen zum dauerhaften Erhalt einer Kulisse aus Großgrün.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Die zu bewertenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft beschränken sich auf zusätzliche Überbauung und Versiegelung von 1.650m² Grundfläche siedlungsgeprägter Biotoptypen (ruderalisierter Nutzgarten). Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird anteilig (3m Breite) für den nicht überbaubaren Streifen an der südlichen Grundstücksgrenze (300m²) angesetzt. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50 m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen wie folgt bewertet:

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Durch Biotopbeseitigung mit Total- bzw. Funktionsverlust (Nutzgarten, ruderalisiert) entsteht gemäß Bilanzierung des vB-Plan Nr. 43 ein Eingriff im Umfang von insgesamt 4.275,00 Kompensationsflächenpunkten. Mittelbare Eingriffswirkungen werden aufgrund der vorgefundenen Ausprägung des Geländes in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	3.712,50 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	562,50 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	4.275,00 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Der Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von (gerundet) 4.275 Kompensationsflächenpunkten ist im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme zu erbringen. Nach Möglichkeit ist der Eingriff im Stadtgebiet von Bergen auf Rügen zu kompensieren. Derzeit wird seitens der Stadtverwaltung nach einer geeigneten Maßnahme gesucht. Sollte im Stadtgebiet keine geeignete Maßnahme nachgewiesen werden können, besteht die Möglichkeit, die erforderliche Kompensation durch Beteiligung an der Sammelkompensationsmaßnahme „Naturnahe Parkanlage Boldevitz“ (anerkannt durch die UNB des Landkreises Rügen) in Form einer Zahlung von 7.481,25€ zu erbringen.

Der Verlust der gem. Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen unter Schutz stehenden Bäume ist durch Pflanzung von 30 Bäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18cm Stammumfang in 1,00m Höhe zu kompensieren. 15 Standorte können voraussichtlich im Plangebiet nachgewiesen werden. 15 Bäume sind im Stadtgebiet von Bergen auf Rügen zu pflanzen. Die Auswahl geeigneter Standorte erfolgt derzeit seitens der Stadtverwaltung.



Gesamtbilanz

Mit der Pflanzung von 15 Bäumen auf dem Plangrundstück, 15 Bäumen und Durchführung einer ökologischen Aufwertung im Umfang von 4.275 Kompensationsflächenpunkten im Bereich der Stadt Bergen auf Rügen (bzw. durch Zahlung von 7.481,25€ zugunsten der Sammelkompensationsmaßnahme „Naturnahe Parkanlage Boldevitz“) gelten der Eingriff in den Einzelbaumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen sowie der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf gesunde Wohnbedingungen: Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Einkaufszentrums mit untergelagerter Tiefgarage. Die angrenzenden Wohnbereiche (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete) werden durch den Gewerbelärm (Kundenverkehr, Anlieferung) zusätzlich belastet. Im Rahmen des vB-Plans Nr. 43 wird nachgewiesen, dass die Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden, so dass erhebliche Belastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden.

Allgemeine Lebensqualität: Die Bergener Innenstadt wird durch ein erweitertes Sortiment in ihrer Attraktivität als Einkaufszentrum gestärkt. Die ehemalige Bedeutung der Bahnhofstraße als Handelsstraße wird wieder belebt. Eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung sowie eine Erweiterung des Servicespektrums wird das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht beeinträchtigen. Für Bewohner und Gäste der Insel Rügen bedeutet die Wieder-Nutzbar-Machung jahrelang brach liegender Grundstücke mit verfallenden Gebäuden im Zentrum der Stadt einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die denkmalgeschützte Bebauung des Grundstücks Bahnhofstraße 52 besteht aus zwei an der Straße gelegenen eigenständigen Gebäuden. Das ehemalige Wohnhaus einer Steinmetzfamilie wird in das Gesamtkonzept integriert. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.2.6.) Wechselwirkungen

Das Vorhaben steht in keiner Wechselbeziehung zu anderen Vorhaben. Die Nutzungsintensität des unmittelbar angrenzenden Stadtviertels wird nicht verändert, so dass der vorhandene Anteil an Garten- und sonstigen Grünflächen bewahrt wird und als Lebensraum weiterhin zur Verfügung steht. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert eine für die Stadt Bergen auf Rügen wichtige gewerbliche Ansiedlung.

3.2.7.) Zusammenfassung

Das mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Vorhaben „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Bergen auf Rügen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch verdichtete Bebauung auf dem seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Gelände nicht verursacht.

Unvermeidbare Konflikte zwischen den angestrebten Nutzungen sowie dem Erhalt des Zustandes von Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Bewegungen im Gelände werden



das bisherige Maß der Störungen nicht verändern.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.8.) Monitoring

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren, abgängige Bäume zu ersetzen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Stadt Bergen auf Rügen
Oktober 2010 / Juni 2011