

# Der Flächennutzungsplan 2007

## **Anlass und Aufgabe der Planung**

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung für ihr Gemeindegebiet dar. Der Plan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende gerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen.

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeindevertretung beschlossen. Er besitzt selbst keinen Rechtsnormcharakter, bildet als vorbereitender Bauleitplan jedoch die Grundlage für die parallele oder nachfolgende Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen. Der Flächennutzungsplan gliedert sich in eine zeichnerische Darstellung und eine textliche Begründung. Spätestens fünfzehn Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung soll der Plan überprüft und bei Bedarf geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.

Die Stadt Bergen auf Rügen hat im September 1990 erstmals mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen. Dieser wurde seit seiner Genehmigung 1999 bereits mehrfach geändert. Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept vom Jahr 2002 ergab sich dann unterem anderen die Notwendigkeit zu einer grundlegenden inhaltlichen Überarbeitung der vorhandenen Bauleitplanung. Im Februar 2005 hat die Bergener Stadtvertretung daher den Beschluß zur Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes getroffen. Die inhaltliche Bearbeitung erfolgte im Gleichschritt mit der parallel durchgeführten Aktualisierung und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Ursache für den hohen Anpassungsbedarf ist in erster Linie der anhaltende Bevölkerungsrückgang und die sich daraus ergebenden Folgen für die Wohnungsnachfrage. Die bisherigen Annahmen einer stabilen und möglicherweise sogar positiven Bevölkerungsentwicklung sind aus heutiger Sicht nicht mehr haltbar. Notwendig ist jetzt eine quantitative und qualitative Neubestimmung des erforderlichen Angebots an Wohnraum, Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbeflächen und Einzelhandelseinrichtungen.

Vor dem Hintergrund der offensichtlichen demographischen Schrumpfung der Stadt ist es auch erforderlich, der Nachnutzung von Flächen im Stadtkern den Vorrang gegenüber einem weiteren Außenwachstum einzuräumen. Dabei ist auch die Rücknahme von Bauflächen an den Siedlungsrändern in Erwägung zu ziehen. In diesem Zusammenhang ist eine grundsätzliche Überprüfung und gegebenenfalls auch Überarbeitung oder Aufhebung aller rechtskräftigen bzw. im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne durchzuführen.

# Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für das vorliegende Aufstellungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24. Juni 2004. Die Bestimmung der zulässigen Nutzung von Bauflächen erfolgt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990. Die graphische Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts folgt der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90).

Neue Anforderungen an das Verfahren ergeben sich aus der Anpassung des Baugesetzbuches an das Europarecht im Sommer 2004. Im Vordergrund stehen dabei die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. So wurden die umweltbezogenen Prüfaufgaben in einer einheitlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebündelt. Darin sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Der bisherige Erläuterungsbericht wird jetzt bei allen Bauleitplänen einheitlich als Begründung bezeichnet. Gemäß § 2a BauGB schließt dieser den Umweltbericht als gesonderten Teil mit ein. Neu ist zudem die in § 6 Abs. 5 BauGB ausgesprochene Anforderung, dem Plan spätestens bei der Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden.

Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung werden im Zuge einer frühzeitigen Trägerbeteiligung von den beteiligten Behörden festgelegt<sup>1</sup>. Liegen Landschaftspläne oder andere umweltrelevante Fachplanungen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes, vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Umweltprüfung heranzuziehen. Da durch einen aktuellen Landschaftsplan ein wesentlicher Teil der Umweltprüfung und des Umweltberichtes abgedeckt werden<sup>2</sup>, hat die Stadt Bergen auf Rügen parallel zur Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans auch die Fortschreibung ihres Landschaftsplanes beschlossen.

Die Anforderung zur Aktualisierung des Landschaftsplanes ergibt sich auch aus dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung vom 22. Oktober 2002. So haben die Gemeinden gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V für ihr Gemeindegebiet Landschaftspläne aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Gemäß § 13 Abs. 4 LNatG M-V sind die Vorgaben des Landschaftsplanes als Darstellungen oder Festsetzungen unmittelbar in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Da das LNatG M-V keine weitergehenden Aussagen zu den Inhalten des Landschaftsplanes trifft, ergeben sich diese aus § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 24. Juni 2004.

---

<sup>1</sup> Bund Deutscher Landschaftsarchitekten: Baugesetzbuch 2004 – Die neue Umweltprüfung. Berlin 2004, S. 5 f

<sup>2</sup> ebd., S. 12

# Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt das gesamte Stadtgebiet von Bergen mit einer Gesamtfläche von 4.177 ha. Es wird begrenzt

- im Norden den Kleinen Jasmunder Bodden und die Gemeinde Buschvitz,
- im Westen durch die Gemeinden Patzig, Thesenvitz, Parchtitz und Sehlen,
- im Süden durch die Stadt Putbus und die Gemeinde Zirkow und
- im Osten durch das Ostseebad Binz.

# Verfahrensstand

Der erstmalige Beschluß zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes durch die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen erfolgte am 12.09.1990. Der Planentwurf wurde am 10.02.1999 von der Stadtvertretung beschlossen und am 25.11.1999 vom Ministerium für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit Auflagen genehmigt.

Eine erste Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes (Nachtrag von bisher ausgenommen Flächen als landwirtschaftliche Flächen, ergänzende Schaffung von Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsstandorten sowie einer öffentlichen Stellplatzanlage) wurde am 05.03.2001 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Eine zweite Änderung und Ergänzung (Nachtrag von bisher ausgenommen Flächen als gewerbliche Bauflächen, Umwandlung von Sondergebieten in gewerbliche Bauflächen, Neuausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Sommerodelbahn“ sowie Verzicht auf eine öffentliche Stellplatzanlage) wurde am 15.06.2006 wirksam.

Das Verfahren zur Neuaufstellung stellt sich folgendermaßen dar: Der Beschluß der Stadtvertretung Bergen auf Rügen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte am 15.06.2005. Die frühzeitige Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange und die Plananzeige beim Amt für Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 19.06.2006, die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Bürgeranhörung am 28.06.2006 statt. (Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom XX.XX.200X statt. Die öffentliche Auslegung fand vom                    bis zum                    statt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie die Abwägung der Ergebnisse der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung wurde am XX.XX.200X von der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen beschlossen. Die Genehmigung des Planes durch das Ministerium für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfolgte am XX.XX.200X.)

# **A. Beabsichtigte Bodennutzung**

## **1. Bestimmungsfaktoren der Stadtentwicklung**

### **1.1 Lage im Raum**

Die Stadt Bergen liegt im geographischen Zentrum der 962 km<sup>2</sup> großen Insel Rügen. Die Entfernung vom Bergener Stadtzentrum zur Ostsee bzw. zu den äußeren Boddengewässern (Kubitzer Bodden, Greifswalder Bodden) beträgt zwischen 10 und 20 km. Prägend für die mit 76 Einwohner / km<sup>2</sup> dünn besiedelte Region sind vor allem die Landwirtschaft sowie der Tourismus. Bergen ist Sitz des Landkreises Rügen mit wichtigen Behörden und öffentlichen Einrichtungen. Oberzentrum für die Region ist die Hansestadt Stralsund. Saßnitz, Binz etc.

Aufgrund seiner zentralen Lage bildet Bergen den Mittelpunkt des Siedlungs- und Verkehrsnetzes sowie des öffentlichen Nahverkehrs auf Rügen. Hier kreuzen sich die Bundesstraße 96 von Stralsund (29 km) nach Saßnitz (23 km) und die Landesstraße 301 von Putbus (9 km) in Richtung Schaprode (24 km). Zusätzlich zweigen von hier die Bundesstraßen 196 in Richtung Binz (16 km) und Göhren (25 km) sowie 196a in Richtung Prora (10 km) ab. Die Bundesstraße 96 ist zugleich Teil der Europastraße 22, die über den Hafen von Mukran die Verbindung nach Skandinavien und in das Baltikum herstellt. Über die Bahnstrecke Stralsund - Binz ist Bergen an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Daneben bestehen regionale Bahnverbindungen nach Saßnitz und Putbus. Von dort mit der Schmalspurbahn „Rasender Roland“ weiter nach Göhren.

Naturräumlich prägend für das Gemeindegebiet ist sein während der letzten Eiszeit geformtes, bewegtes Relief. Dieses steht im deutlichen Kontrast zu den flachen Landschaftsformen im Westen der Insel sowie zur Dünen- und Heidelandschaft an der Küstenzone der östlich gelegenen Prorer Wiek. Zu unterscheiden ist der landwirtschaftlich geprägte zentrale Höhenrücken, der am Ostrand des Gemeindegebietes gelegene, auf über 50 m Höhe ansteigende, Höhenzug des Buhlitz und der Dollahn-Hagener Berge sowie die Bergner Hügellandschaft mit dem auf über 90 m Höhe ansteigenden Rugard im Westen. Letzterer ist nach dem Granitz und dem Piekberg im Nationalpark Jasmund der höchste Punkt Rügens.

Die Stadt selbst liegt am Rand des weitgehend bewaldeten Rugard. Innerhalb des engeren Stadtbereichs bestehen Höhenunterschiede von bis zu 60 Metern. Am Rand dieser Höhenzone entspringen auch die wenigen größeren Fließgewässer Rügens, die in langgestreckten Niederniederungen nach Westen (Lanzengraben / Duwenbeek) und Osten (Mühlbach - Karower Bach) entwässern.

## **1.2 Externe Planungen und Vorgaben**

### **1.2.1 Überörtliche Planungen**

Die im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) enthaltenen Ziele der Raumentwicklung und Landesplanung stellen eine Vorgabe für die Bauleitplanung der Stadt Bergen dar. Die Aussagen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplans sind darin enthalten. Von Bedeutung für die Stadt Bergen sind zudem die Vorgaben des Bundesverkehrswegeplans. Darüber hinaus bestehen weitere überörtliche Planungen, die keinen verbindlichen Charakter besitzen, für die Flächennutzungsplanung aber von Interesse sind.

#### **1.2.1.1 Raumentwicklung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen und Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Die Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 1 ROG).

In § 4 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wird die Aufstellung eines Landesraumordnungsprogramms sowie von regionalen Raumordnungsprogrammen bestimmt. Diese sind für einen Zeitraum von etwa zehn Jahren zu erarbeiten und dann zu überprüfen und fortzuschreiben. Die Gemeinden haben der unteren Landesplanungsbehörde die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplans anzuzeigen und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitzuteilen (§ 17 Abs. 1 LPIG). Darin vorgesehene Planungen und Maßnahmen können untersagt werden, wenn sie Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen (§ 16 Abs. 1 LPIG).

Maßgeblich ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005. Hinzu kommt das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) vom 29. September 1998. Da dieses noch auf dem nunmehr veralteten Ersten Landesraumordnungsprogramm vom 16. Juli 1993 basiert, können sich abweichende Aussagen ergeben. Für die Stadt Bergen und ihr Gemeindegebiet enthalten die Planungen folgende Ziele:

## I. Raumkategorie

Die Stadt Bergen wurde bisher der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet. Ländliche Räume sollten als gleichwertige und eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten entwickelt werden. Die flächengebundenen Wirtschaftspotentiale der Land- und Forstwirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Rohstoffgewinnung sind hier in sorgfältiger Abwägung und Abstimmung untereinander bestmöglich zu nutzen. Die Bewohner sollen eine möglichst große Vielfalt sonstiger Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie attraktive private und öffentliche Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung vorfinden. Insbesondere die Zentralen Orte sollen so gefördert werden, daß sie Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Lebens in den ländlichen Räumen bilden. Zudem sollte die Verkehrserschließung so verbessert werden, dass die Nutzung der Wirtschaftspotentiale, die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen sowie die Erreichbarkeit von touristischen Schwerpunkträumen verstärkt wird.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird die Stadt Bergen der neuen Raumkategorie „Tourismusraum“ zugeordnet. Hier soll die Bedeutung des Tourismus für die regionale Entwicklung gestärkt und weiter entwickelt werden.

## II. Zentralörtliche Funktion

Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems wird die Stadt Bergen als Mittelzentrum eingestuft. Damit soll die Stadt die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bildet nach dem Oberzentrum Stralsund den wichtigsten regionalen Entwicklungsschwerpunkt und soll so ausgebaut werden, daß auch im ländlichen Raum gleichwertige Lebensbedingungen geschaffen werden können. Zugrundegelegt wird ein Verflechtungsbereich, der mit Ausnahme der beiden Stralsund zugeordneten Gemeinden Altefähr und Gustow die gesamte Insel Rügen umfaßt. Im Jahre 1995 wohnten hier fast 80.000 Einwohner.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird die Stadt Bergen unverändert als Mittelzentrum eingestuft. Die Annahme einer Bevölkerung von mindestens 15.000 Einwohnern für ein Mittelzentrum wurde auf 10.000 Einwohner in der Gemeinde und auf 30.000 im Verflechtungsraum festgesetzt. Erwartet wird zudem eine Zahl von mindestens 4.000 Beschäftigten oder 2.000 Einpendlern.

## III. Einbindung in Entwicklungsachsen

Entwicklungsachsen verbinden die Teilräume des Landes untereinander sowie mit wichtigen Zentren außerhalb des Landes. Sie folgen dem Verlauf von großräumigen Verkehrsverbindungen. Insbesondere für die in ihrem Verlauf liegenden zentralen Orte werden Entwicklungsimpulse erwartet. Die Stadt Bergen liegt auf den überregionalen Achsen

von Lübeck - Rostock bzw. Berlin - Greifswald und Stettin - Greifswald nach Stralsund - Saßnitz und von dort weiter nach Skandinavien und das Baltikum. Ergänzend hinzu kommt eine regionale Entwicklungsachse Bergen - Sellin - Göhren auf der Insel Rügen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 werden diese Achsen unverändert als Schwerpunkte des Infrastrukturausbaus und der Siedlungsentwicklung gesehen.

#### IV. Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet Bergen wird als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind hier so abzuwägen und abzustimmen, daß das Gebiet in seiner hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Genannt werden unter anderem folgende Einzelziele:

- Durch den Verbund von Biotopen sind typische Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu entwickeln. Unzerschnittene Landschaftsräume sollen in der Regel erhalten werden.
- Vor der Neubebauung bisher baulich nicht genutzter Flächen ist die Verdichtung vorhandener Bauflächen und die Verwertung von Industriebrache oder anderweitig bebauter und ungenutzter Fläche sowie von Altlastenstandorten anzustreben.
- Verrohrte oder begradigte Fließgewässer sind nach Möglichkeit in frei fließende, naturnahe Fließgewässer umzugestalten. Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sind vor allem in Trinkwasserschutzgebieten größere Flächenversiegelungen zu vermeiden.
- Aufgrund des geringen Waldanteils wird in der Region eine Waldmehrung angestrebt. Im Entwurf zum 1. Beteiligungsverfahren zur Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms wird ein Waldmehrungspotential von 6 – 11 % genannt.
- Relativ strukturarme Landschaftsteile sollen wieder mit regionstypischen Strukturelementen angereichert werden. Landschaftstypische Vegetationsstrukturen wie z. B. Alleen und einseitige Baumreihen sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Große Teile des Gemeindegebietes Bergen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“. Daneben ist hier die Ausweisung von zwei Naturschutzgebieten geplant. Diese sind der Nonnensee sowie der Kleine Jasmunder Bodden mit der Halbinsel Buhlitz.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird der Bereich des Kleinen Jasmunder Boddens mit dem Buhlitz-Dollahner Höhenzug im östlichen Stadtgebiet als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft.

## V. Siedlungswesen

Als Mittelzentrum bildet Bergen den Schwerpunkt der regionalen Siedlungsentwicklung. Angestrebt wird eine Stärkung der Stadt und eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung. Die Gemeinden des angrenzenden Nahbereichs<sup>3</sup> sollen sich auf eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung beschränken. Für die bauliche Entwicklung der werden unter anderem folgende Einzelziele genannt:

- Der Erneuerung oder Verdichtung bzw. Umnutzung von vorhandenen und leer stehenden Gebäuden ist Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben.
- Der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben.
- Angestrebt wird die Innenentwicklung der Stadt vor der Außenentwicklung mit einer ausgewogenen Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung.
- Die geplante Siedlungsentwicklung soll vorwiegend dort stattfinden, wo eine gute Erreichbarkeit auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.
- Die Bauweisen und Bebauungsstrukturen sind so zu wählen, daß ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird und sich nach Art und Maß in das regionaltypische Ortsbild einpasst.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird auf die Notwendigkeit verwiesen, den Stadtkern durch Maßnahmen des Stadtum- und -rückbaus aufzuwerten und in seiner Funktion zu sichern.

## VI. Wirtschaft

Im ländlichen Raum soll die Land- und Forstwirtschaft als leistungsfähiger Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind als Grundelemente der ländlichen Siedlungsstruktur zu erhalten. Im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege soll die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen auch auf die Pflege und Entwicklung einer naturnahen Kulturlandschaft ausgerichtet werden.

Als Mittelzentrum ist Bergen auch ein möglicher Standort für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie für größere Industriebetriebe. Hierfür sollen bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbestandorte bereitgestellt werden. Die Vorhaltung von Reserveflächen muß sich an realistischen Bedarfsschätzungen orientieren.

Als zentraler Ort kommt Bergen zudem für die Ansiedlung von modernen und leistungsfähigen Betrieben des Handwerks, Handels und der privaten Dienstleistungen in Frage. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen sich an den regionalen

---

<sup>3</sup> Zu den Gemeinden des angrenzenden Nahbereichs gehören Buschvitz, Parchtitz, Patzig, Ralswiek, Rappin, Sehlen, Thesenvitz und Zirkow. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Stand September 1998.

Kaufkraftbedingungen und an der zentralörtlichen Funktion der Stadt orientieren. Sie sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Die Einzelhandelsangebote in der Innenstadt, in den Wohngebieten und an der Peripherie sollen sich ausgewogen ergänzen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird mit der Einstufung Bergens in die Raumkategorie „Tourismusraum“ ein neuer wirtschaftlicher Schwerpunkt für die Stadt gesehen. Gleichzeitig sollen in Mecklenburg-Vorpommern zwölf gewerbliche und industrielle Großstandorte geschaffen bzw. ausgebaut werden, von denen mit Saßnitz-Mukran einer im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bergen liegt. Restriktiver gehandhabt werden soll künftig die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. So dürfen diese weder die Nahversorgung der nichtmotorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene Funktionsteilung zwischen Innenstadt, Wohngebietszentren und Randlagen gefährden.

## VII. Tourismus und Naherholung

Die Stadt Bergen wird mit dem größten Teil ihres Gemeindegebietes als Tourismusedwicklungsraum eingestuft. Zur Entlastung und Ergänzung der Hauptferienorte an der Küste wird hier sowohl eine qualitative wie auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens angestrebt. Zu diesem Zweck sind vielfältige Formen landschaftsbezogener Erholung und sportlicher Betätigung zu ermöglichen und die Beherbergungskapazität bedarfsgerecht und ökonomisch sinnvoll zu erweitern. Im näheren Umland sind Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung in zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und neu zu schaffen. Aufgrund seiner kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten wie dem Ernst-Moritz-Arndt-Turm am Rugard und der Kirche St. Marien soll Bergen zu einem von fünf Schwerpunkorten<sup>4</sup> für den Kultur- und Städtetourismus auf der Insel Rügen entwickelt werden. Als angrenzende Gemeinde soll Bergen die beabsichtigte Um- und Nachnutzung der Liegenschaft „Prora“ in der Gemeinde Ostseebad Binz bei ihren Planungen berücksichtigen<sup>5</sup>.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird die Stadt Bergen der neuen Raumkategorie Tourismusraum zugeordnet (siehe Punkt I.), in dem der Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen wird. Die entsprechenden Belange sind bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Hierdurch soll der Tourismus in seiner herausragenden regionalwirtschaftlichen Bedeutung gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Einstufung Bergens als Tourismuseignungsraum wird beibehalten.

---

<sup>4</sup> Zu den Schwerpunkten für den Kultur- und Städtetourismus auf der Insel Rügen gehören neben Bergen die Orte Putbus, Putgarten, Ralswiek und Saßnitz. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Stand September 1998.

<sup>5</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Stand September 1998, S. 122

### VIII. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Aufgrund seiner Einstufung als Mittelzentrum soll Bergen eine Reihe sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen für seinen Verflechtungsbereich vorhalten. Dazu gehört Krankenhaus, eine Sozialstation, eine Einrichtung der Familienhilfe und Räume für die Jugendarbeit sowie ein Angebot an Ärzten und Apotheken. Hinzu kommen jeweils eine Haupt-, Real-, Förder- und Berufs- und Volkshochschule sowie ein Gymnasium. Daneben wird angestrebt, daß Bergen als Mittelzentrum über größere Sportanlagen, eine Dreifachsporthalle mit Zuschauerkapazitäten und ein Hallen- und Freibad verfügt. An kulturellen Einrichtungen sind ein Lichtspielhaus, eine Musikschule, eine Bibliothek des gehobenen Bedarfs vorgesehen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird Bergen weiterhin als Standort eines Krankenhauses, von allgemeinbildenden Schulen und von Einrichtungen der Weiter- und Erwachsenenbildung eingestuft. Sozialstationen sowie Sporteinrichtungen sollen in allen Teilregionen an zentralen Orten vorgehalten werden. Hinsichtlich von Alten- und Pflegeheimen erfolgt die Maßgabe einer Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten.

### IX. Verkehr

Im Schienenverkehr wird die Strecke Stralsund – Saßnitz (Mukran) als überregionale Hauptachse mit mindestens 120 km/h eingestuft. Der Bahnhof Bergen soll als Haltepunkt für schnelle Qualitätszüge gesichert werden. Die Strecken von Bergen nach Stralsund, Saßnitz, Lauterbach Mole, Lietzow nach Binz sowie die Schmalspurbahn „Rasender Roland“ von Putbus nach Göhren sind als Angebote im Nahverkehr zu erhalten. Vorrangig einzurichten ist die Regionallinie Saßnitz – Binz – Bergen – Stralsund – Greifswald – Usedom.

Durch den Aus- bzw. Neubau eines leistungsfähigen Zubringers zur A 20 soll eine gute Anbindung der Region an das großräumige, nationale und internationale Straßennetz gewährleistet werden. Im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bergen soll der Fährhafen von Saßnitz vorrangig entwickelt werden. Seine Anbindung an das Hinterland ist durch den Ausbau des Schienen- und Straßennetzes zu verbessern.

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 wird angestrebt, eine leistungsfähige transeuropäische Hochgeschwindigkeitsseeverbinding von Saßnitz nach Schweden einzurichten. Die Infrastruktur des Hafens von Saßnitz-Mukran ist bedarfsgerecht weiter auszubauen.

## X. Sonstige technische Infrastruktur

Zur lokalen Standortbestimmung der Infrastruktureinrichtungen der Kommunikationstechnik wie Sendemasten und Antennenträger wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern eine „Netzkonzeption zur Errichtung von Antennenträgern für Kommunikations- und andere Dienste im Landkreis Rügen“ erstellt, die mittlerweile in ihrer 2. Fortschreibung aus dem Jahr 2006 vorliegt. Da sich deren Inhalte innerhalb von wenigen Jahren wiederholt ändern und sich dem laufendem technischen Fortschritt anzupassen haben, wird auf eine inhaltliche und darstellende Übernahme in die Flächennutzungsplanung mit einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren verzichtet.

Um die eine ausreichende, kostengünstige und umweltverträgliche Nutzung verbrauchsnahe Wasservorkommen zu sichern, sind große Teile des Gemeindegebietes Bergen als Vorranggebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Hier müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden größere Flächen am Kleinen Jasmunder Bodden als hochwassergefährdeter Raum eingestuft. Vorhaben, die durch Überschwemmungen oder Überflutungen gefährdet werden können, dürfen hier nur im Innenbereich oder dort zugelassen werden, wo es zu ihrem Schutz keiner außerplanmäßigen Hochwasserschutzanlagen bedarf. In natürlichen Überschwemmungsgebieten darf die Retention oder die schadlose Hochwasserabführung durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Kapazitäten der Energieinfrastruktur sind dem Bedarf anzupassen. Sie sind unter Beachtung der Versorgungssicherheit und der Wirtschaftlichkeit als Erd- bzw. Wasserkabel zu legen. Dabei ist eine weitgehende Parallelführung und Leitungsbündelung anzustreben. Im Bereich des Plangebietes wird der Aufbau einer 110-kV-Stromleitung Lüdershagen – Tolkmitz – Bergen mit einem Umspannwerk in Bergen angestrebt. Durch den Bau einer Gasleitung vom Anschlußpunkt an das Verbundnetz der Gas AG in Stralsund über Bergen nach Saßnitz und Binz soll die Versorgung Rügens mit Erdgas weiter ausgebaut werden.

Gemäß der Karte des RROP VP befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Bergen keine Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. Nach Punkt 10.3.5 (3) des (RROP VP) als Ziel der Raumordnung und dem Erlass des Landes zur Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen vom 02.11.1998 ist die Errichtung dieser Anlagen aufgrund der landesweiten Steuerung in den regionalen Raumordnungsprogrammen (RROPs) grundsätzlich nur in den ausgewiesenen Eignungsgebieten zulässig. Durch die Ausweisung solcher Gebiete in den RROPs wird eine Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB auch in den Gemeinden bewirkt, die in ihrem Flächennutzungsplan keine gemeindlichen Eignungsgebiete, z.B. in Form von „Sondergebieten für Windenergieanlagen“, ausgewiesen haben. Allerdings gilt dies nur für raumbedeutsame Anlagen ab einer

Gesamthöhe der Anlage einschließlich Rotorspitze von über 35 Metern. Eine Einzelanlage bis zu dieser Höhe jedoch bleibt im Grundsatz durch § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im gesamten Außenbereich planungsrechtlich zulässig, sofern nicht sonstige öffentliche Belange entgegenstehen. Diese entgegenstehende Belange für das Gesamtterritorium der Stadt Bergen sind das Landschaftsbildpotential, die Dichte ziehender Vögel und das Arten- und Lebensraumpotential, weshalb im Stadtgebiet Bergens auch Einzelanlagen unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit unzulässig sind. Die einzigen im Einzelfall zulässigen Windenergieanlagen sind nicht raumbedeutsame Einzelanlagen, die im Sinne der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und diesem flächenmäßig untergeordnet sind. Zu weiteren Anlagen der regenerativen Energiegewinnung siehe unter Punkt 3.1.3 dieser Begründung.

Altlastenstandorte, von denen Gefährdungen für Schutzgüter ausgehen, sollen saniert, mindestens aber so gesichert werden, daß keine weiteren Schäden an Schutzgütern entstehen können.

#### XI. Verteidigung und Konversion

Vorgesehen ist, Konversionsflächen in oder an Ortslagen einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Konversionsflächen, die nicht an Ortslagen grenzen, können zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung bereitgestellt werden. Für die über 500 ha große Konversionsfläche Mölln-Medow, die zum Teil auf Bergner Stadtgebiet liegt, enthält das Regionale Raumordnungsprogramm keine konkrete Aussage zur geplanten Nachnutzung.

### **1.2.1.2 Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan**

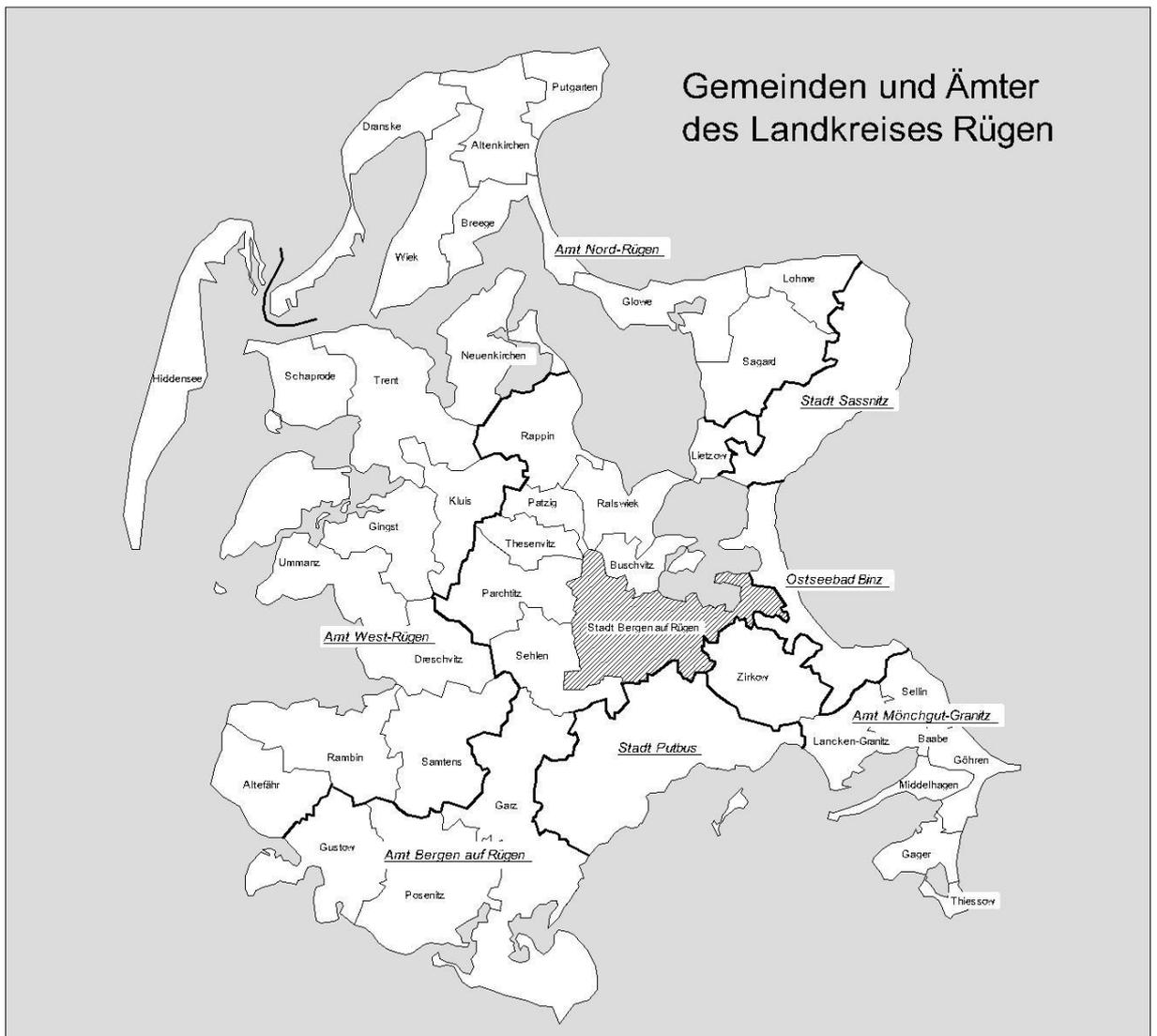
Die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 12 LNatG M-V für das Land im Gutachterlichen Landschaftsprogramm und für die Regionen nach § 12 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes in den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen dargestellt.

Für die Region Vorpommern wurde im Jahr 1996 der Erste Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, ein flächendeckendes Planwerk des Naturschutzes und seiner Landschaftspflege, auf regionaler Ebene erstellt. Er konkretisiert die Zielaussagen des landesweiten Gutachterlichen Landschaftsprogramms für die vier Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Umweltprüfung für das Gebiet der Stadt Bergen auf Rügen gründet auf den Zielen und Inhalten des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans.

## 1.2.2 Planungen benachbarter Gemeinden

Die Planungen benachbarter Städte und Gemeinden haben Rückwirkungen auf die Entwicklung der Stadt Bergen und sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Zu den Nachbargemeinden gehören Sehlen, Parchitz, Thesenvitz, Patzig, Ralswiek und Buschvitz, die seit dem 01.01.2005 das Amt Bergen auf Rügen bilden. Dieses ist der Stadtverwaltung von Bergen angegliedert. Weitere Nachbargemeinden sind Putbus, die zum Amt Mönchgut-Granitz gehörige Gemeinde Zirkow sowie Binz.

Unter dem Aspekt der konkurrierenden Planung zwischen benachbarten Gemeinden ist insbesondere die umfangreiche Ausweisung von Baugebieten unterschiedlicher Art im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Sehlen zu nennen, die die Stadt Bergen kritisch betrachtet. In Hinsicht auf die übergeordneten, übergemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Bergen unbedingt zu wahren und zu stärken. Dem hat sich die gemeindliche Bauleitplanung der Gemeinde Sehlen unterzuordnen.



Quelle: Eigene Darstellung, Stand Februar 2005

### 1.2.3 Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes

In Teilen des Planungsgebietes bestehen planerische Restriktionen durch Küsten- und Gewässerschutzstreifen, gesetzlich geschützte Biotope und Geotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Alleen und Baumreihen sowie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

#### 1.2.3.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen gem. § 19 LNatG M-V bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist ein Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Nach § 89 Landeswassergesetz M-V dürfen in einer Entfernung bis 100 m von der Böschungskante eines Steilufers bzw. 200 m von der Mittelwasserlinie von Flachküsten keine baulichen Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich verändert werden. In § 136 LWaG M-V wird außerdem der Bestandsschutz für nach DDR-Recht beschlossene Küstenschutzgebiete festgeschrieben.

Im Gebiet der Stadt Bergen auf Rügen ist gemäß § 19 LNatG M-V folgender Gewässerschutzstreifen zu beachten:

**Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V**

| Nr. | Lage                     | Umfang                      |
|-----|--------------------------|-----------------------------|
| 1   | Nonnensee                | 100 m zur Mittelwasserlinie |
| 2   | Kleiner Jasmunder Bodden | 200 m zur Mittelwasserlinie |

#### 1.2.3.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Die Aktualisierung der Biotoptypenkartierung ergab für das Plangebiet eine Vielzahl von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 20 LNatG M-V. Hinsichtlich ihrer Lage, Dimension und Ausprägung zeigen sich jedoch nur geringe Übereinstimmungen mit den Darstellungen im „Atlas der gesetzlich Geschützten Bio- und Geotope, Landkreis Rügen (2000)“. Zum Teil stimmte die räumliche Abgrenzung nicht mehr mit dem gegenwärtigen Befund überein; zum Teil waren die aufgeführten Schutzobjekte nicht mehr vorhanden.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die „Besonders geschützten Biotope“ nach § 20 LNatG M-V nicht mehr unter den bisher geführten Nummern aufgelistet. Ihre genaue Lage und Ausprägung ist der Biotoptypenkartierung zu entnehmen.

Insgesamt sind im Plangebiet 141 Biotope mit einer Fläche von mehr als 285 ha kartiert:

#### Besonders geschützte Biotope gemäß § 20 LNatG M-V

| Nr. | Biotoptyp   | Anzahl | Umfang in ha |
|-----|---|--------|--------------|
| 1   | Feldhecken (BHJ)                                      |        | 0,58         |
| 2   | Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) | 56     | 37,88        |
| 3   | Naturnahe Weiher / Sölle (SKW)                        | 12     | 1,56         |
| 4   | Naturnahe Teiche (SKC)                                | 3      | 3,78         |
| 5   | Moorgewässer (STN)                                    | 18     |              |
| 6   | Sandmagerrasen (TMS)                                  | 1      | 34,55        |
| 7   | Trockene Zwergstrauchheiden (TZT)                     | 1      |              |
| 8   | Erlenbrüche feuchter, eutropher Standorte (WFR)       | 20     | 137,96       |
| 9   | Streuobstwiese (AGS)                                  | 1      | 0,56         |
| 10  | Schilf- und Landschilfröhrichte (VRP/VRL)             | 14     | 65,26        |
| 11  | Standorttypische Gehölzsäume an Fließgewässern (VSZ)  | 500 m  | 3,87         |

Gegenüber den 157 erfassten geschützten Biotopen aus dem Jahr 1997 hat sich die Zahl der Einzelbiotope um 16 verringert. Dies liegt zum einen daran, dass der 1997 dokumentierte Schutzstatus nicht mehr gegeben ist bzw. daran, dass 1997 noch räumlich getrennte Biotope durch Nutzungsaufgabe bzw. Sukzession zu einem Biotop verschmolzen sind. Dies ist deutlich im Bereich um Neklade feststellbar, hier ist z.B. aus einem Biotopkomplex von neun Einzelbiotopen ein großes zusammenhängendes Biotop entstanden.

#### 1.2.3.3 Naturschutzgebiete

Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen

- zur Erhaltung oder Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit

erforderlich ist, können gem. § 22 LNatG M-V durch Rechtsverordnung der obersten Naturschutzbehörde zu Naturschutzgebieten erklärt werden. Die Notwendigkeit des Schutzes kann auf der besonderen Gefährdung des Gebietes oder seiner Bedeutung für die repräsentative Erhaltung von Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und deren Arten beruhen.

Naturschutzgebiete gem. § 22 LNatG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wird vorgeschlagen, den bereits einstweilig als Naturschutzgebiet gesicherten Nonnensee als Naturschutzgebiet auszuweisen. Ziel der Unterschutzstellung ist der Erhalt, die Pflege und Entwicklung des renaturierten Flachwassersees mit seinen Röhrichtbeständen, Großseggen- und Reitgrasrieden sowie seiner besonderen Funktion als Brut- und Nahrungshabitat für verschieden Großvogelarten.

#### 1.2.3.4 Landschaftsschutzgebiete

Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

- zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungs- oder Regenerationsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist, können gem. § 23 LNatG M-V durch Rechtsverordnung der unteren Naturschutzbehörde zum Landschaftsschutzgebiet erklärt werden.

Wesentliche Bereiche des Stadtgebietes von Bergen auf Rügen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Dieses wurde mit Beschluss des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha und umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen. Die im Zusammenhang bebauten Flächen der Stadt Bergen auf Rügen sind Bestandteil des Schutzgebietes.

##### Landschaftsschutzgebiete gemäß § 23 LNatG M-V

| Nr. | Bezeichnung                        | Umfang in ha           |
|-----|------------------------------------|------------------------|
| 1   | Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ | im Plangebiet 3.530 ha |

### 1.2.3.5 Naturdenkmale

Einzelerschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart, Schönheit oder repräsentativer Bedeutung in einem Landschaftsraum

erforderlich ist, können gem. § 25 LNatG M-V durch Rechtsverordnung der unteren Naturschutzbehörde zu Naturdenkmalen erklärt werden. Soweit es zum Schutz des Naturdenkmals erforderlich ist, kann seine Umgebung mit einbezogen werden.

In der Liste der Naturdenkmale des Landkreises Rügen (gemäß Naturdenkmal-Verordnung des Landkreises Rügen vom 06.10.2005) sind für das Plangebiet folgende Objekte genannt:

#### Naturdenkmale gemäß § 25 LNatG M-V

| Nr. | Signatur  | Gehölzarten/ Steine            | Standort                           | Umfang/m<br>Rauminhalt/m <sup>3</sup> |
|-----|-----------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1   | ND-004-01 | „Billroth-Eiche“ (Stiel-Eiche) | Brinken                            | 2,61 m                                |
| 2   | ND-004-02 | Eibe                           | Bahnhofstraße 18                   | 1,60 m                                |
| 3   | ND-004-03 | Stechpalme                     | Untere Bahnhofstraße               | 0,67 m                                |
| 4   | ND-004-04 | Stechpalme, 4 Teilstämme       | Billrothstraße, hinter Landratsamt | 3,65 m                                |
| 5   | ND-004-05 | Eiche                          | Anger / Calandstraße               | 3,00 m                                |
| 6   | ND-004-06 | Findling                       | Markt                              | ca. 13 m <sup>3</sup>                 |
| 7   | ND-004-07 | (Schwarz-)Pappel               | Grüner Berg                        | 3,75 m                                |
| 8   | ND-004-08 | Friedenseiche                  | am Rugardturm                      | 2,33 m                                |
| 9   | ND-004-09 | Ulme                           | Markt                              | 2,98 m                                |

### 1.2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

Landschaftsbestandteile, deren besonderer Schutz

- zur Sicherung oder Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten oder gefährdeter Tier- und Pflanzengemeinschaften,
- wegen ihrer außergewöhnlichen Entstehungsgeschichte oder Besonderheit des Reliefs, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Kleinklimas oder
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen

erforderlich ist, können gem. § 26 LNatG M-V durch Rechtsverordnung der unteren Naturschutzbehörde zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt werden.

Folgende Geschützte Landschaftsbestandteile werden für das Plangebiet geführt:

| Nr. | Bezeichnung                      | Schutzzweck  |
|-----|----------------------------------|--|
| 1   | Wiesenknöterich-Wiese bei Tilzow | Artenreiche Wiesengesellschaft mit Dominanz des Wiesenknöterichs |
| 2   | Boddenrand-Flachmoor Zittvitz    | Artenreiche Wiesengesellschaft                                   |

### **1.2.3.7 Alleen und Baumreihen**

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Im Gemeindegebiet gibt es 17,4 Kilometer Alleen und 4,6 Kilometer einseitige Baumreihen. Über 50 Prozent davon befinden sich an stark befahrenen Bundes- und Landesstraßen. Von den insgesamt 31 Alleen und Baumreihen sind nur fünf mehr als einen Kilometer lang.

Als problematisch ist das hohe Durchschnittsalter vieler Alleen und Baumreihen zu bewerten. Durch Standortveränderungen und den Einsatz von Tausalz hat sich ihr Zustand in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. Viele Streckenabschnitte weisen inzwischen erhebliche vegetative Schäden oder Lücken auf. Um die für Rügen charakteristischen Landschaftselemente zu erhalten, sind Ersatz- und Neuanpflanzungen erforderlich.

### **1.2.3.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete**

Im Plangebiet bestehen mehrere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß der §§ 28 und 21 LNatG M-V. Grundlage für ihre Unterschutzstellung ist die Richtlinie 92/43/EWG des Europäischen Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Teile des Stadtgebietes sind Bestandteile der Fachvorschläge des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu den Europäischen Vogelschutzgebieten, IBA (Important Bird Area) MV026 und SPA (Special Protection Area / Besondere Schutzgebiete) Nr. 29 „Kleiner Jasmunder Bodden“, die beide in der FNP-Planzeichnung, farblich voneinander unterschieden, umgrenzt sind.

Im Norden des Plangebietes liegen Teile des FFH-Gebietes Nr. DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ (Gesamtausdehnung 4.054 ha, davon im Plangebiet ca. 188 ha). Im Süden liegen Teile des FFH-Gebietes Nr. DE 1646-302 „Tilzower Wald“ (Gesamtausdehnung 860 ha, davon im Plangebiet ca. 60 ha). Ihre Bedeutung resultiert aus der Ausprägung und dem Vorkommen einzigartiger Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und wichtiger Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie. Ziel der Unterschutzstellung ist der Erhalt großer zusammenhängender Natur- und Landschaftsräume (Europäisches Netz „Natura 2000“). Eine selektive Kartierung von Lebensraumtypen im Plangebiet wurde im Rahmen der aktuellen Bestandsaufnahme nicht durchgeführt.

#### Geschützte Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 28 LNatG M-V

| Nr. | Bezeichnung  | Umfang in ha         |
|-----|--|----------------------|
| 1   | FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“. | im Plangebiet 188 ha |
| 2   | FFH-Gebiet DE 1646-302 „Tilzower Wald“   | im Plangebiet 60 ha  |
| 3   | Europäisches Vogelschutzgebiet SPA 29 „Kleiner Jasmunder Bodden“                     |                      |

#### 1.2.3.9 Sonstige Schutzgebiete

Der Kleine Jasmunder Bodden und der Nonnensee mit ihren flachen Uferbereichen gehören darüber hinaus zur Important Bird Area (IBA) Nr. MV026 „Großer und kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee“.

Important Bird Areas sind bedeutende Vogellebensräume, die von der internationalen Vogelschutzorganisation *BirdLife International* katalogisiert und deklariert werden. Ihre Ausweisung erfolgt meist durch nationale Partner von *BirdLife International* auf der Grundlage von wissenschaftlich begründeten Kriterien. Sie erfüllen die fachlichen Kriterien, um als SPA in Betracht zu kommen, sind aber keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes.

Die Kriterien der IBA-Auswahl beinhalten sowohl artspezifisch-quantitative Schwellenwerte (Brutpaare oder Rastzahlen) einzelner Arten und Artengruppen als auch qualitative Aspekte. Ihre Festlegung erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse über Populationsgröße und Bestandsentwicklung von Vogelarten. Hierbei werden auch durchziehende Arten erfaßt. Angaben über die Art und Größe der Populationen enthält die nationale IBA-Datenbank.

#### Sonstige Gebiete § 28 LNatG M-V

| Nr. | Bezeichnung  | Umfang in ha                 |
|-----|--|------------------------------|
| 1   | IBA M026 „Großer und kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee“. | gesamt 217,9 km <sup>2</sup> |

## 1.2.4 Vorgaben des Wasserschutzes

In Teilen des Plangebietes bestehen planerische Restriktionen durch Maßgaben des Wasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V). Vorhanden sind Trinkwasserschutzgebiete. Zusätzlich gelten die pauschalen Bauverbote im Uferbereich von Gewässern.

### 1.2.4.1 Trinkwasserschutzgebiete

Gemäß § 136 „Schutzgebiete und Schutzstreifen“ des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 bleiben die auf Grundlage des Wassergesetzes vom 2. Juli 1982 (GBl. DDR I S. 467) festgelegten Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwasservorbehaltsgebiete (§ 29 Wassergesetz), Uferstreifen (§ 33 Abs. 2 Wassergesetz), Hochwassergebiete und Deichschutzstreifen (§ 36 Wassergesetz), Küstenschutzgebiete (§ 37 Wassergesetz) und wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete (§ 39 Wassergesetz) sowie die nach früheren wasserrechtlichen Vorschriften festgelegten Schutzgebiete und –streifen bestehen. Sie sind in das Wasserbuch einzutragen.

Das Gebiet der Stadt Bergen auf Rügen wird großflächig durch die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) der folgenden Wasserfassungen eingenommen:

1546-5 Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung Bergen, festgesetzt mit Kreistagsbeschluss Nr. 99-19/74 vom 13.03.1974. In der TWSZ II liegen der nördliche Teile der Ortslage Kaiseritz. In der TWSZ III liegen Bergen, Neklade, Siggermow und südliche Teile der Ortslage Kaiseritz.

1547-3 Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung Karow, festgesetzt mit Kreistagsbeschluss Nr. 65-12/81 vom 10.09.1981. In der TWSZ II liegen die Ortschaften Karow und einzelne Grundstücke von Kluptow. In der TWSZ III der Wasserfassung liegt die Ortschaft Silvitz.

Dieser Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Danach sind Neubebauungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestandes in der TWSZ II verboten.

Später hinzugekommen ist die Zone IV des Wasserschutzgebietes Sehlen als Ausläufer am Rande des Bergener Stadtgebietes im Ortsteil Tilzow.

#### **1.2.4.2 Schutz der Oberflächengewässer**

Der sechste Teil des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) regelt Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern. Der § 81 LWaG regelt den Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche wie folgt:

Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Gemäß § 81 Abs. 3 LWaG darf im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von 7 Metern.

Gemäß § 82 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die einer Bewilligung, Erlaubnis, gehobenen Erlaubnis oder sonstigen Genehmigung aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes oder dieses Gesetzes bedürfen.

#### **1.2.4.3 Küstenschutz**

Die Ortsteile Streu, Lubkow (teilweise) und Zittvitz (teilweise) liegen innerhalb des 200-Meter-Küstenschutzstreifens. Hier dürfen gemäß § 89 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes nur mit Ausnahmegenehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund errichtet oder wesentlich geändert werden.

## **1.2.5 Immissionsschutz**

### **1.2.5.1 Lärminderung**

Die Stadt Bergen auf Rügen hat im Rahmen der Lärminderungsplanung einen Schallimmissionsplan aus dem Jahr 2000 verabschiedet. In dem dazugehörigen Abschlussbericht wurden unter Punkt 12 eine Reihe von Maßnahmen zur Lärminderungsplanung vorgeschlagen, insbesondere zu den Themenbereichen Verkehrsplanung und Verkehrslärminderung, die weitestgehend unterhalb der Betrachtungsebene eines Flächennutzungsplans angesiedelt sind, wie Tempolimits, passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden oder Auswahl bestimmter Fahrbahnbeläge. Zwei wesentliche Maßnahmen zur Lärminderung jedoch, nämlich die neue südliche Ortsumgehung und eine neue Verkehrsführung in der Innenstadt mit zentrumsnahen Parkmöglichkeiten, finden sich im neuen Flächennutzungsplan wider. So wurden in der Bahnhofstraße und an der Ecke Sund-/Dammstraße neue Parkplätze dargestellt.

Unter Punkt 11 des Abschlussberichts wird die Flächennutzungsplanung der Stadt analysiert und es werden Empfehlungen ausgesprochen, die zum Teil Eingang in den neuen FNP gefunden haben. So wird die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im neuen FNP nicht ausgedehnt, was der Empfehlung unter Punkt 11.4 des Abschlussberichts entspricht.

### **1.2.5.2 Bodenschutz**

Gemäß dem Bodenschutzgrundsatz des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden „sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

Es lässt sich feststellen, dass die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans im Vergleich zum FNP von 1999 insgesamt eine Verringerung der bislang geplanten Bodenversiegelung bedeuten. So sind insbesondere die Darstellungen von Bauflächen gegenüber dem bisherigen FNP von 1999 um mehrere Dutzend Hektar zurückgenommen worden.

## 1.3 Siedlungsstruktur

### 1.3.1 Historische Entwicklung

Aufgrund seiner zentralen Lage und dem markanten, leicht zu verteidigenden, Höhenrücken besaß das Bergener Stadtgebiet schon früh eine zentrale Bedeutung für die Insel Rügen. Ausgangspunkt der Besiedelung war im 9. Jahrhundert eine slawische Fluchtburg auf dem Rugard. Diese diente seit dem 11. Jahrhundert als Sitz der Stammesfürsten von Rügen. Etwa im Jahr 1190 begann man mit der Errichtung einer Pfalzanlage. Diese wurde jedoch nicht fertiggestellt<sup>6</sup>. Statt dessen wurde hier im Jahr 1193 ein Nonnenkloster gegründet. Die dazugehörige Marienkirche ist das älteste bekannte, in massiver Bauweise errichtete, Gebäude Rügens. Im Umfeld des Klosters bildete sich eine kleine Dienstsiedlung heraus, in der spätestens seit dem 13. Jahrhundert regelmäßig Markt abgehalten wurde. 1232 wurde Bergen erstmals mit dem slawischen Ortsnamen „Gora“ für Berg erwähnt. Gleichzeitig entstanden auf dem heutigen Gemeindegebiet mehrere kleine Dörfer. Neben Gadmund unterhalb des Klosters gehörten dazu die Orte Dumsewitz, Kaiseritz, Karow, Kiekut, Neklade, Siggermow, Silvitz, Streu, Tilzow, Trips, Zittvitz und Zirsewitz.

Nachdem Rügen 1325 an das Herzogtum Pommern-Wolgast gefallen war, übernahm Bergen die Funktion des Verwaltungsmittelpunktes für die Insel. Die Stadt entwickelte sich immer mehr zum lokalen Handels- und Versorgungszentrum. Es entstand ein weitläufiger Marktplatz, der zeitweise auch als Gerichtsstätte diente. Davon ausgehend entwickelte sich die Bebauung entlang der Ausfallstraßen. Das Kloster wurde 1539 in ein weltliches Fräuleinstift umgewandelt. Durch ein Jagdschloß der Pommerschen Herzöge erhielt die kleine Marktsiedlung von 1605 – 1611 eine neue bauliche Dominante. 1613 erlangte Bergen das Stadtrecht. Wenige Jahre später begann der Dreißigjährige Krieg, durch den der Aufschwung sein vorläufiges Ende fand. Bis 1630 sank die Bevölkerungszahl um etwa die Hälfte. Für das Jahr 1650 werden noch 180 Wohngebäude und 1.000 Einwohner genannt. Im Jahr 1708 wurde das vernachlässigte Schloß bis auf einen Rest abgetragen.

Infolge der Rationalisierung der landwirtschaftlichen Produktion im 18. Jahrhundert fielen mehrere Orte auf dem heutigen Bergener Gemeindegebiet wüst. An die Stelle von kleinen Bauernhöfen traten mehrere große Gutsbetriebe. 1825 verfügte Bergen über 350 Wohngebäude und 2.500 Einwohner. Durch den Ausbau der Chausseen verbesserten sich die Bedingungen zur Ansiedlung von Industriebetrieben. Im Jahr 1883 wurde Bergen an die Bahnverbindung von Stralsund / Altefähr nach Saßnitz angeschlossen. Mit der gleichzeitig angelegten Bahnhofsstraße entstand eine repräsentative Verbindungsachse im Westen der Stadt. Eine geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung bildete sich jedoch nur an wenigen Stellen aus. Die frühere Fischersiedlung Gadmund im Bereich der heutigen

---

<sup>6</sup> Rat der Stadt Bergen: 375 Jahre Stadt Bergen. Putbus 1988, S. 11

Wasserstraße ging im Stadtgebiet auf. Als Verwaltungssitz des Landkreises Rügen wurde Bergen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum Standort zentraler öffentlicher Einrichtungen. Es entstanden das Krankenhaus, die Post, das Amtsgericht sowie das unter Verwendung von Bauteilen des früheren Schlosses<sup>7</sup> errichtete Landratsamt. 1877 erfolgte die Einweihung des Ernst-Moritz-Arndt-Turm am Rugard. 1913 wurde die Ernst-Moritz-Arndt-Oberschule gegründet. Im Jahr 1933 zählte die Stadt schließlich rund 5.500 Einwohner.

Nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr Bergen einen deutlichen Bedeutungszuwachs. Bis zum Jahr 1989 stieg die Bevölkerung bis zum Jahr 1989 auf fast 20.000 Einwohner an. Der Schwerpunkt der Entwicklung lag zunächst in der Landwirtschaft. Die Güter Dumsewitz (225 ha), Kaiseritz (145 ha) und Neklade (482 ha) wurden aufgelöst und auf Neubauern verteilt. Im Jahr 1955 begann die Gründung von LPGs. Damit verbunden war die Zusammenlegung von Ackerflächen und eine Bereinigung und Ausräumung der Feldflur. 1952 begann der Aufbau des Industriegebietes westlich der Bahnlinie, in dem vor allem Betriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte angesiedelt wurden. Gleichzeitig veränderte sich das Stadtbild durch großmaßstäbliche, in industrieller Bauweise errichtete Wohnsiedlungen. Von 1962–1978 entstand das Wohngebiet „Süd“ mit 1.900 Wohnungen für rund 5.500 Einwohner. Von 1984 – 1990 folgte der Stadtteil „Rotensee“ mit 2.900 Wohnungen für 9.000 Einwohner. Den zunehmenden Durchgangsverkehr verlagerte man in den 60er Jahren auf Umgehungsstraßen. Für den öffentlichen Nahverkehr entstand 1970 in der Nähe des Bahnhofs ein ZOB.

Mit dem Ende der DDR fand das Wachstum Bergens im Jahr 1990 seinen Abschluß. Infolge des Verlustes von Arbeitsplätzen und der Abwanderung jüngerer Menschen hat die Stadt seither etwa ein Viertel ihrer Einwohner verloren. Unabhängig davon erfolgten umfangreiche Investitionen zur Aufwertung der vernachlässigten Bausubstanz. Dabei wurde die Innenstadt mit dem Marktplatz und dem historischen Klosterhof neu gestaltet. In den Großsiedlungen wurde ein großer Teil der Wohnungen modernisiert. Mit den neuen Eigenheimgebieten „Kiebitzmoor“, „Granitzblick“ und „Tilzow“ entstanden Angebote für bauwillige Bürger. Zu bevorzugten Standorten für die Errichtung von Eigenheimen entwickelten sich auch die Ortsteile und Umlandgemeinden, wo sich Ansätze einer Sub-urbanisierung zeigten. Westlich der Bahnlinie Stralsund-Sassnitz siedelten sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Fachmärkte an. Durch die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten im Westen und Süden der Stadt wurde gleichzeitig versucht, die Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer Betriebe zu schaffen. Mit der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes stellte sich die Stadt im Jahr 2002 dann erstmals der Herausforderung des Bevölkerungsrückgangs, der sich in wachsenden Wohnungsleerständen äußerte.

---

<sup>7</sup> Rat der Stadt Bergen: 350 Jahre Stadt Bergen. Putbus 1963, S. 78

### 1.3.2 Baulich-räumliche Situation

Grundlage der Stadtstruktur Bergens sind die auf das Zentrum zuführenden Einfallstraßen aus Richtung Stralsund, Putbus, Binz, Sassnitz und Gingst. Mit der Graskammer, der Ringstraße sowie der Bundesstraße 196 werden diese Straßenzüge untereinander verknüpft, so daß zugleich eine Umfahrung der Innenstadt besteht. Von diesem Grundgerüst aus erfolgt die Erschließung der einzelnen Stadtteile. Räumlich bestimmend sind zudem die Bahnlinien nach Stralsund, Sassnitz und Putbus, die Bergen im Westen und Südwesten durchschneiden und begrenzen. Insbesondere die Verbindung Stralsund-Sassnitz mit den Anlagen des Bahnhofes stellt eine klare Zäsur innerhalb des Stadtraumes dar. Unmittelbar westlich der Stadt verläuft die Bundesstraße 96, die Nord-Süd-Achse der Insel Rügen.

Entsprechend der historischen Entwicklung weisen die verschiedenen Teile des Stadtgebietes eine unterschiedliche bauliche und funktionale Struktur auf. Die kleinteilig strukturierte Altstadt liegt an der höchsten Stelle des Stadtgebietes. Mit Ausnahme des Marktplatzes, der Bahnhofstraße sowie der Dammstraße, die eng mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern des 18. und 19. Jahrhunderts bebaut sind, dominieren hier offene Baustrukturen mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Diese verfügen oftmals über größere Gartenparzellen. An ihren Rändern geht die Altstadt unmittelbar in Bereiche mit Siedlungs- und Eigenheimbebauung über. Innerhalb der Altstadt und ihrer Randgebiete befinden sich mit dem Rathaus, der Kreisverwaltung, dem Krankenhaus und dem Gymnasium zugleich zentrale öffentliche Einrichtungen der Stadt und der Insel Rügen.

Die westliche Grenze der Innenstadt bildet die Ringstraße. Der Straßenzug weist insbesondere auf seiner westlichen Seite eine ausgesprochene Mischnutzung auf. Neben Wohngebäuden und Wohn- und Geschäftshäusern verschiedener Bauphasen finden sich hier auch größere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. „Rügen-Center“, „Treff-Hotel“) sowie Handwerksbetriebe. Im Umfeld der Ringstraße liegen mit dem Bahnhof und dem neuerrichteten ZOB die wichtigsten Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs in der Region. An der Friedensstraße sowie der Graskammer bestehen zugleich zwei kleinere Siedlungen mit standardisiertem Geschosswohnungsbau aus den 1930er bzw. 1960er Jahren.

Westlich bzw. südlich der Ringstraße befinden sich die beiden Großsiedlungen Rotensee und Süd. Vor allem Rotensee weist mit seinem regelmäßigen, an vier abgewinkelten Erschließungsstraßen ausgerichteten, Grundraster ein einheitliches Erscheinungsbild auf. Bestimmend für die Bebauung der beiden Stadtteile sind fünfgeschossige, während der 1970er und 1980er Jahre in Plattenbauweise errichtete, Wohnblöcke. Diese sind in Form offener Höfe um halböffentliche Grünflächen angeordnet. Ausnahmen hierbei sind eine Reihe von Zeilenbauten aus der Nachkriegszeit in Süd sowie erste Teile einer ergänzenden Wohnbebauung, die in den 1990er Jahren am Westrand von Rotensee errichtet wurde.

Beide Stadtteile verfügen jeweils über eigene Sozial- und Versorgungseinrichtungen, die in Rotensee in einem eigenen Quartierszentrum zusammengefaßt sind.

Zwischen den beiden Großsiedlungen sowie östlich und nordöstlich der Innenstadt liegen mehrere Eigenheimgebiete. Während der Bereich am Rugard sowie Teile des Kibitzmoores seit den 1920er Jahren in mehreren Phasen bebaut wurden, gehen der Granitzblick sowie der südliche Abschnitt des Kibitzmoores auf eine einheitliche Planung der 1990er Jahre zurück. Bestimmend für das noch nicht vollständig abgeschlossene Vorhaben am Granitzblick ist eine dichte Struktur aus Reihen- und Doppelhäusern. Dagegen wird die südliche Erweiterung des Kibitzmoores durch freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

Westlich der Bahnlinie Stralsund-Sassnitz sowie südlich der Stadtteile Kibitzmoor und Süd befinden sich ausgedehnte Industrie- und Gewerbegebiete. Während der verkehrsgünstig gelegene westliche Bereich eine in Jahrzehnten gewachsene Bebauung aus Produktions- und Lagergebäuden sowie modernen, autogerecht erschlossenen, Einzelhandelseinrichtungen (wie „Real“, „Marktkauf“ und „Famila“) aufweist, wurde der südliche Bereich nach 1990 durch einen Bebauungsplan gezielt entwickelt. Bisher wird nur ein Teil des weitgehend erschlossenen Gebietes durch Gewerbebetriebe genutzt.

Bergen verfügt über einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen. Größere zusammenhängende Grünbereiche im Stadtgebiet sind das parkähnliche Waldgebiet des Raddas, Stadtteilparks am Rand von Rotensee, Kleingärten sowie zwei Friedhöfe. Südlich der Großsiedlung Süd stellen ausgedehnte Kleingartenkolonien den Übergang in die Landschaft her. Mit dem Rugard wird die Stadt im Nordosten zudem durch ein geschlossenes Waldgebiet begrenzt. Kleinere Waldstreifen sorgen im Südwesten und Süden für eine Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber gewerblichen Nutzungen. Westlich der Großsiedlung Rotensee befindet sich eine ausgedehnte Brachfläche, die seit Jahren zur Umgestaltung in einen Landschaftspark vorgesehen ist. Im Bereich der Gewerbegebiete sowie an der Ausfallstraße nach Binz grenzt die Bebauung direkt an die offene Landschaft.

Die außerhalb der Kernstadt gelegenen Ortsteile besitzen zum Teil einen geschlossenen baulichen Charakter (Dumsewitz, Siggermow, Silvitz, Tilzow, Zittvitz), zum Teil handelt es sich um locker bebaute Streulagen (Kaiseritz, Karow, Kiekut, Kluptow, Lubkow, Neklade, Tetel, Trips, Zirsewitz) oder Einzelgehöfte (Fabrik, Jägersruh, Krakow, Neu Sassitz, Stadthof, Streu). Mit Ausnahme von Karow liegen alle Ortsteile abseits der Durchgangsstraßen. Entsprechend ihrer jeweiligen Entstehungsgeschichte werden die Ortsteile durch die Baulichkeiten ehemaliger Gutsanlagen, Bauernhöfe oder Siedlungshäuser geprägt. Hinzu kommen die weitläufigen Anlagen der früheren LPGs in Kaiseritz, Karow und Neklade sowie eines Stützpunktes der Nationalen Volksarmee der DDR im Wald bei Tilzow. Am Südrand von Tilzow befindet sich seit einigen Jahren zudem ein Baugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern in der Realisierungsphase.

## 1.4 Bevölkerungsstruktur

### 1.4.1 Bestand und Prognose

Nach einem starken Anstieg der Bevölkerungszahlen Bergens in den 1970er und 1980er Jahren ging die Zahl der Einwohner seit dem Jahr 1990 ständig zurück. Verfügte die Stadt im Jahr 1989 noch über 19.540 Einwohner, so waren es im Jahr 2003 noch 14.931. Dies entspricht einem Rückgang um 23,6 %. Besonders betroffen hiervon waren die beiden Großsiedlungen Rotensee und Süd, die von 1990 bis 2004 Bevölkerungsrückgänge von 35 % bzw. 31 % zu verzeichnen hatten.<sup>8</sup> Im gleichen Zeitraum gewannen die neuen Eigenheimgebiete hinzu. Im Jahr 2004 lebten 31,6 % der Bevölkerung Bergens in Rotensee, 23,3 % in Süd, 18,9 in der Innenstadt und 12,3 in den randstädtischen Eigenheimgebieten.<sup>9</sup> Im Jahr 2003 bestanden 6.977 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 2,14 Personen, was in etwa dem Durchschnitt der Bundesrepublik entspricht. Die größte Gruppe bildeten dabei die älteren 1 – 2 – Personen-Haushalte (42 %), gefolgt von Haushalten mit 3 oder mehr Personen (29 %) und jungen Haushalten mit 1 – 2 Personen (28 %).<sup>10</sup>

Für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte liegen Prognosen mit mehreren Szenarien vor<sup>11</sup> Dabei wird in allen Fällen von einem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen bis in das Jahr 2020 ausgegangen. Erwartet wird im günstigsten Fall ein Absinken auf 13.753 Einwohner (positives Szenario), im mittleren Fall auf 12.277 Einwohner (mittleres Szenario) und im ungünstigsten Fall auf 11.272 Einwohner (negatives Szenario). Unter der Annahme rückläufiger Haushaltsgrößen (2.06 im Jahr 2010 und 1,94 im Jahr 2020) ergibt sich im Fall des positiven Szenarios eine leichte Zunahme der Haushalte um 1.6 % bis in das Jahr 2020, während für den Fall des mittleren und negativen Szenarios eine Abnahme um 9.3 % bzw. 24.5 % bis zum Jahr 2020 erwartet wird. Insgesamt liegen die Erwartungen für Bergen damit deutlich unter dem Durchschnitt der Raumordnungsregion Vorpommern, des Landes Mecklenburg-Vorpommerns und Ostdeutschlandes.

#### Erwartete Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

| Jahr        | <u>Negatives Szenario</u> |                  | <u>Mittleres Szenario</u> |                 | <u>Positives Szenario</u> |                 |
|-------------|---------------------------|------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|             | Einwohner                 | Haushalte        | Einwohner                 | Haushalte       | Einwohner                 | Haushalte       |
| <b>2003</b> | 14.931                    | 6.977            | 14.931                    | 6.977           | 14.931                    | 6.977           |
| <b>2010</b> | 13.419 (- 10.1)           | 6.515 (- 6.6 %)  | 13.827 (- 7.4 %)          | 6.712 (- 3.8 %) | 14.446 (- 3.2 %)          | 7.013 (+ 0.5 %) |
| <b>2020</b> | 11.272 (- 24.5 %)         | 5.810 (- 16.7 %) | 12.277 (- 17.8 %)         | 6.329 (- 9.3 %) | 13.753 (- 7.9 %)          | 7.090 (+ 1.6 %) |

Quelle: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

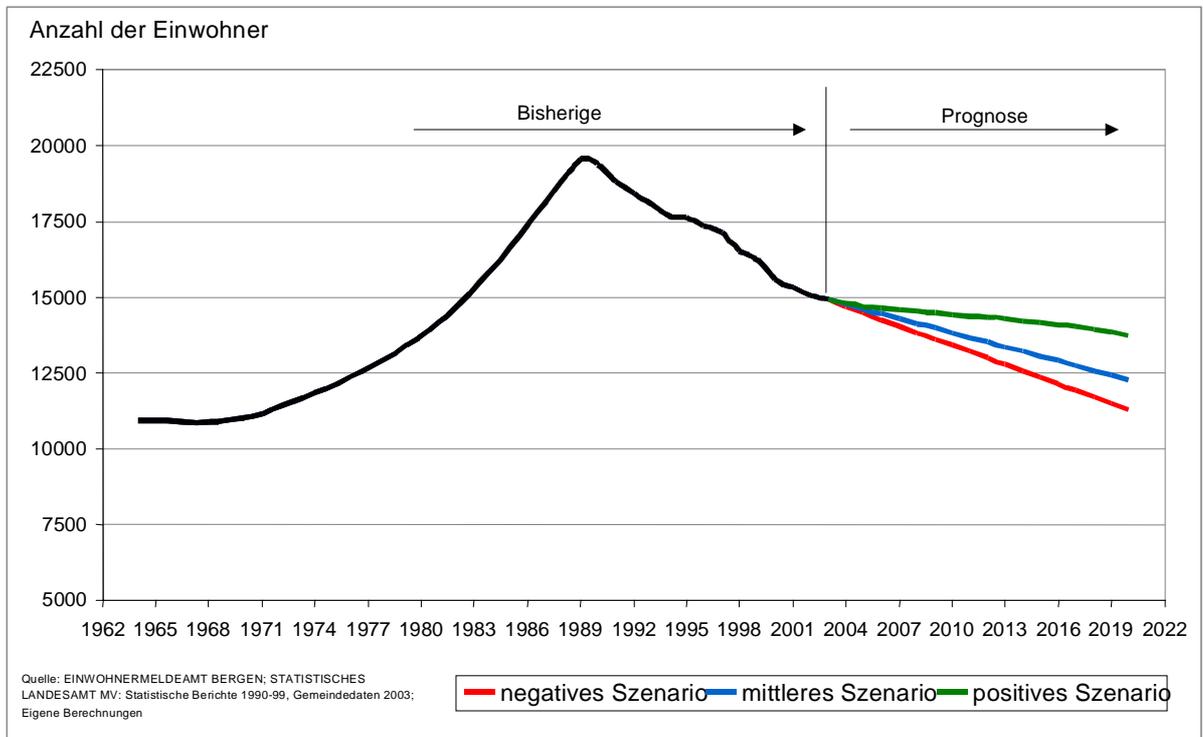
#### Abbildung: Prognose zur Einwohnerentwicklung

<sup>8</sup> Stadt Bergen auf Rügen: Rahmenplan Stadtteil Rotensee

<sup>9</sup> Stadt Bergen auf Rügen: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

<sup>10</sup> Stadt Bergen auf Rügen: Ebd.

<sup>11</sup> Stadt Bergen auf Rügen: Ebd.



Quelle: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Die weitere Flächennutzungsplanung der Stadt Bergen erfolgt entsprechend den Annahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes auf Grundlage des mittleren Szenarios. Gründe hierfür sind die besonderen Entwicklungspotentiale Bergens, mit denen den ungünstigen ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen in der Region entgegengewirkt werden kann. Zu nennen sind die Verbesserung der Verkehrsanbindung durch die Realisierung der A 20 sowie des Rügenzubringers. Im Hinterland der touristisch attraktiven Außenküste Rügens kann die Stadt mit ihren niedrigen Boden- und Mietpreisen Versorgungsfunktionen für die Küstenregion übernehmen und in bestimmten Umfang auch direkt von Tourismus profitieren. Als Sitz zentraler Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen kann Bergen verstärkt für die Bewohner der zunehmend von Funktionsverlusten betroffenen Landgemeinden Rügens an Attraktivität gewinnen. Erforderlich hierzu ist eine Politik der „siedlungsstrukturellen Konzentration“, d. h. eine gezielte Entwicklung und Aufwertung der Innenstadt und ihrer Randgebiete für Wohnen und Versorgung. Durch steigende Mobilitätskosten können sich solche Konzentrationstendenzen zukünftig noch verstärken.

Damit unterscheiden sich die aktuellen Erwartungen zugleich deutlich von den Annahmen des Flächennutzungsplanes 2002. Hier ging man noch davon aus, die negative Bevölkerungsentwicklung durch eine Erhöhung der Attraktivität Bergens aufzuhalten und umkehren zu können. Angestrebt wurde eine Bevölkerungszahl von 20.000 im Jahre 2020.<sup>12</sup>

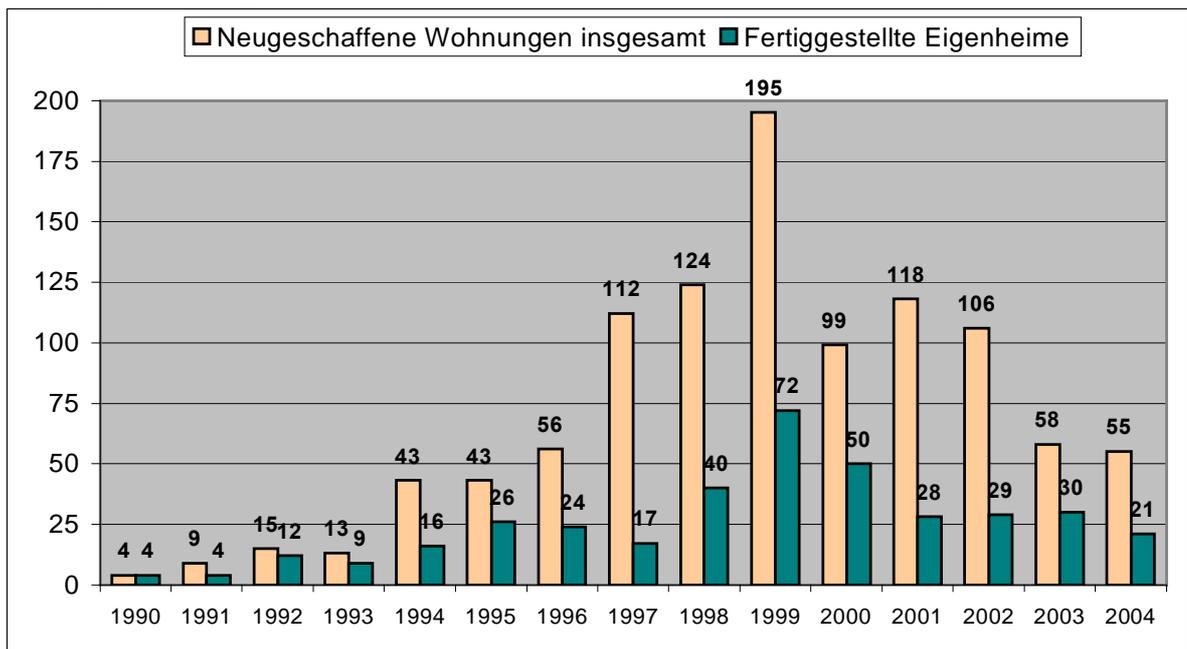
<sup>12</sup> Stadt Bergen auf Rügen: Flächennutzungsplan 2002

## 1.4.2 Wohnungsbestand

Bergen verfügte Ende 2004 über von 2196 Gebäude, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt wurden<sup>13</sup>. Der Gesamtbestand an Wohnungen betrug 7.754<sup>14</sup>. Hiervon befanden sich 5785 (75 %) in Mehrfamilienhäusern, 1714 (22 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 255 (3 %) in Wohn- und Geschäftshäusern. Der vom Wohnungsangebot größte Stadtteil war Rotensee mit 2.638 Wohnungen (34,0 %), gefolgt von Süd mit 1.976 Wohnungen (25,5 %) und der Innenstadt mit 1.449 Wohnungen (18,7 %). Der überwiegende Teil der Wohnungen wurde in der Wachstumsphase der Stadt von 1949 bis 1990 errichtet. Weniger als 20 % stammen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg.

Insgesamt 1050 Wohnungen (14 %) wurden seit 1990 errichtet. Unter Berücksichtigung der erfaßten Abgänge und Umnutzungen hat sich das Wohnungsangebot seither um 798 WE (11 %) erhöht.<sup>15</sup> In dieser Zahl sind insgesamt 382 Eigenheime in Einzel-, Doppel und Reihenhäusern enthalten. Diese entstanden vor allem in den Baugebieten „Kiebitzmoor“, „Granitzblick“ und „Tilzow“ sowie auf Einzelgrundstücken in den Ortsteilen. Ein Teil des Bergener Eigenheimbaus erfolgte auch in den benachbarten, in räumlicher Nähe zur Kernstadt gelegenen, Gemeinden Buschvitz, Parchtitz, Thesenvitz und Sehlen. Höhepunkt der Bautätigkeit waren die Jahre 1997 bis 1999. Seitdem ist die Entwicklung rückläufig. In den Jahren 2001 bis 2004 wurden durchschnittlich 27 Eigenheime pro Jahr fertiggestellt.

### Wohnungsbau in Bergen seit 1990



Quelle: Amtliche Statistik der Stadt Bergen auf Rügen, AC Schmidt und Ehlers.

<sup>13</sup> Amtliche Statistik der Stadt Bergen auf Rügen.

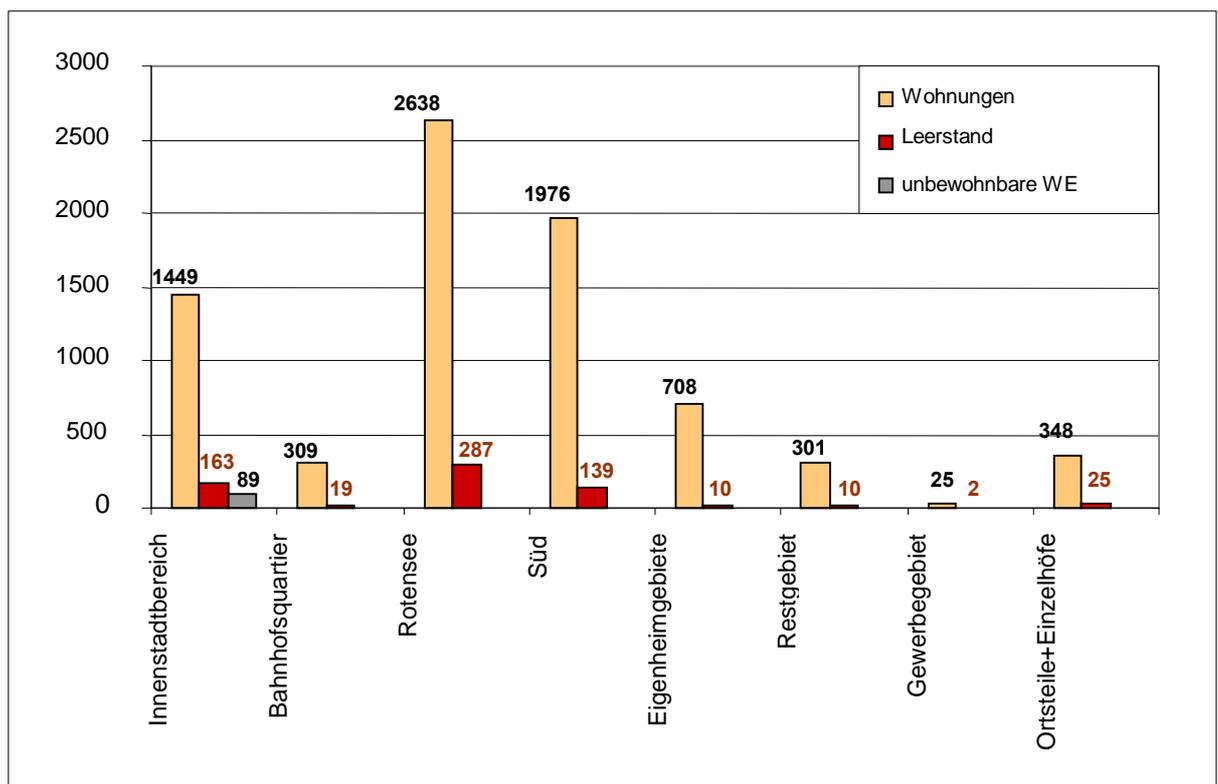
<sup>14</sup> Stand 30.05.2005, einschließlich Hausmeisterwohnungen

<sup>15</sup> Amtliche Statistik der Stadt Bergen auf Rügen. Wohnungsbestand am 11.09.1990: 6978 WE. Abgänge und Umnutzungen seitdem: 252 WE. Durch Mehrfachzählungen ergibt sich eine Differenz von 22 WE.

Der überwiegende Teil des Wohnungsangebotes entfällt auf Mietwohnungen. Bestimmend für den Wohnungsmarkt sind zwei Großvermieter (kommunales Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaft), die insbesondere in den beiden Großsiedlungen stark vertreten sind. Der Anteil privaten Wohneigentums liegt unter 20 % und damit deutlich unter dem Durchschnitt der Region sowie der Bundesrepublik von jeweils über 30 % bzw. 40 %. Infolge der umfangreichen Bau- und Modernisierungstätigkeit seit 1990 ist der technische Zustand der Wohngebäude inzwischen überwiegend als zufriedenstellend bis gut zu bezeichnen. Ausgenommen hiervon sind Teile der Altstadt und der Bahnhofstraße, wo an vielen Häusern noch immer erhebliche bauliche Mängel bestehen. In Rotensee weist ein größerer Teil der Wohnungen noch die Ausstattungsmerkmale der DDR-Zeit auf.

Infolge der rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird der vorhandene Gebäudebestand in Bergen gegenwärtig nicht vollständig genutzt. Im Mai 2005 standen insgesamt 655 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 8,4 % entspricht. Betroffen hiervon waren insbesondere die Bestände des Geschloßwohnungsbaus. So standen in den beiden Großsiedlungen Rotensee und Süd mit 287 und 139 Wohnungen 10,9 % bzw. 7,0 % des jeweiligen Bestandes leer. Hierunter befand sich auch eine größere Zahl modernisierter Wohnungen. In der Innenstadt standen 163 Wohnungen und damit 18,7 % des dortigen Bestandes leer. Von den betroffenen Wohnungen waren 89 (55 %) aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes gleichzeitig als unbewohnbar einzustufen.

#### Wohnungen und Leerstand nach Stadtteilen

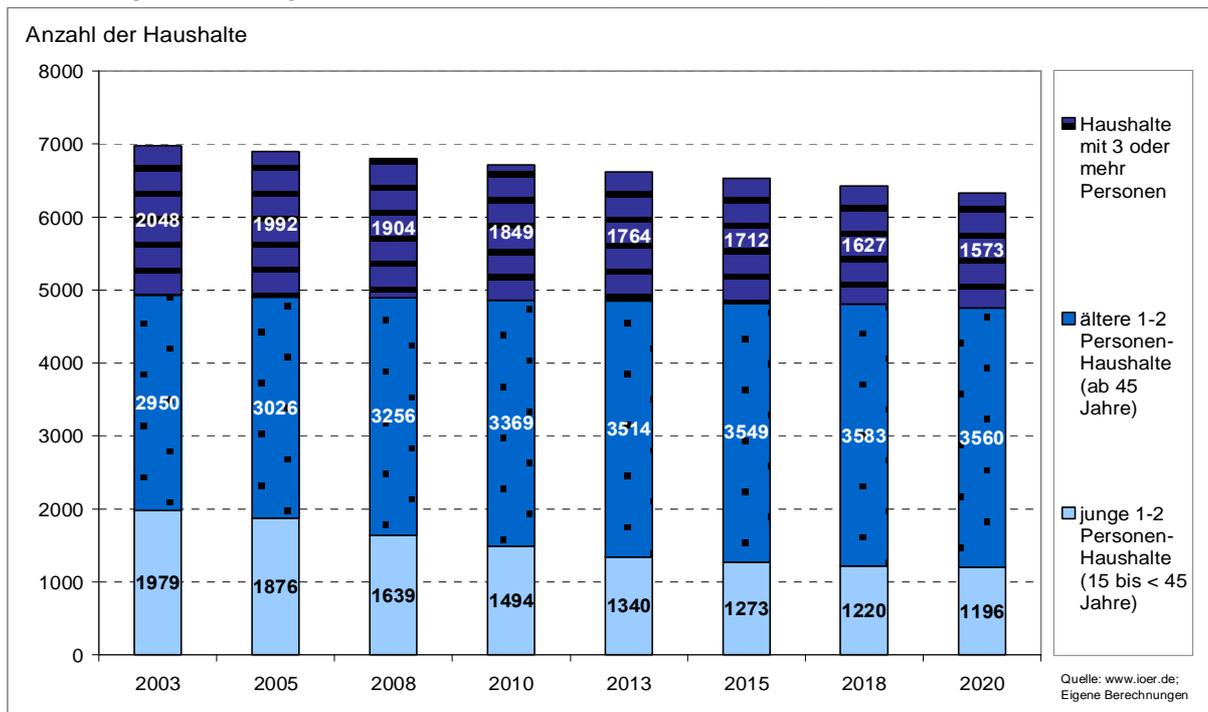


Quelle: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

### 1.4.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf

Aufgrund der vermuteten Annäherung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in Bergen an die Durchschnittswerte der Bundesrepublik geht das mittlere Entwicklungsszenario davon aus, daß sich die Zahl der Haushalte<sup>16</sup> weniger stark als die Zahl der Einwohner reduzieren wird. Statt 2,14 Personen je Haushalt im Jahr 2003 werden für das Jahr 2020 nur noch 1,94 Personen pro Haushalt angesetzt. Erwartet wird ein Rückgang der Zahl der Haushalte von 6894 im Jahr 2005 auf 6239 im Jahr 2020. Die älteren 1 – 2 Personen-Haushalte werden dabei gegenüber den Haushalten mit 3 oder mehr Personen und jungen 1 – 2 Personen-Haushalten an Gewicht gewinnen. Ihr Anteil wird sich von 44 % auf 56 % erhöhen. Gleichzeitig wird sich der Anteil der Familienhaushalte von 29 % auf 25 % vermindern.

Entwicklung der nachfragenden Haushalte bis 2020 (mittleres Szenario)



Quelle: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs wird die Zahl der erforderlichen Wohnungen mit der Zahl der mit Hauptwohnsitz in Bergen ansässigen Haushalte gleichgesetzt. Dazu kommen eine Leerstandsreserve von drei Prozent sowie die Nachfrage auswärtiger Haushalte nach Ferien- und Zweitwohnungen. Die daraus errechnete Wohnungsnachfrage (Nachfrage Bergner Haushalte + Leerstandsreserve + Nachfrage Zweit- und Ferienwohnungen = Wohnungsnachfrage) wird in Bezug zum Wohnungsangebot gesetzt. Entscheidend für die Entwicklung des Wohnungsangebotes ist der Umfang des Wohnungsneu- und rückbaus (Bestand + Zubau - Rückbau = Wohnungsangebot). Die Subbanisierung Bergner Haushalte wurde bereits in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt, so dass hier ausschließlich die Bautätigkeit im Stadtgebiet berücksichtigt zu werden braucht.

<sup>16</sup> Als Haushalt gilt eine zusammenwohnende Gemeinschaft (Single, Paar, Familie, Wohngemeinschaft)

Aus der Differenz von Wohnungsnachfrage und –angebot ergibt sich das rechnerische Über- oder Unterangebot an Wohnungen. Unbeachtet bleibt der Einfluss des Wohnflächenkonsums auf die rein quantitativ ermittelte Wohnungsnachfrage.

Die Zahl der Zweit- und Ferienwohnungen kann aufgrund mangelnder Angaben nur aus der Differenz von Wohnungsbedarf und Wohnungsleerstand sowie Wohnungsbestand geschätzt werden. In der weiteren Prognose wird der ermittelte Wert von 205 Zweit- und Ferienwohnungen als konstant angenommen. Beim Zubau an neuen Wohnungen wird die zurückhaltende Bauentwicklung der letzten Jahre in die Zukunft fortgeschrieben. Entsprechend dem ungefähren Durchschnitt der Jahre 2000 – 2004 wird ein jährlicher Zubau von 25 Geschoßwohnungen sowie 25 Wohnungen in Eigenheimen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) angenommen. Ausschlaggebend sind die ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region, die durch eine starke Zunahme instabiler Einkommensverhältnisse geprägt sind (siehe Abschnitt 1.5.1). Es wird vermutet, dass die Haushalte mit stabilen und hohen Einkommen ihre Eigenheimnachfrage bereits in den letzten Jahren befriedigt haben. Die im Verhältnis zu anderen Regionen bestehende Unterversorgung der Bergner Bevölkerung mit Eigenheimen wird sich daher nur in beschränktem Umfang reduzieren.

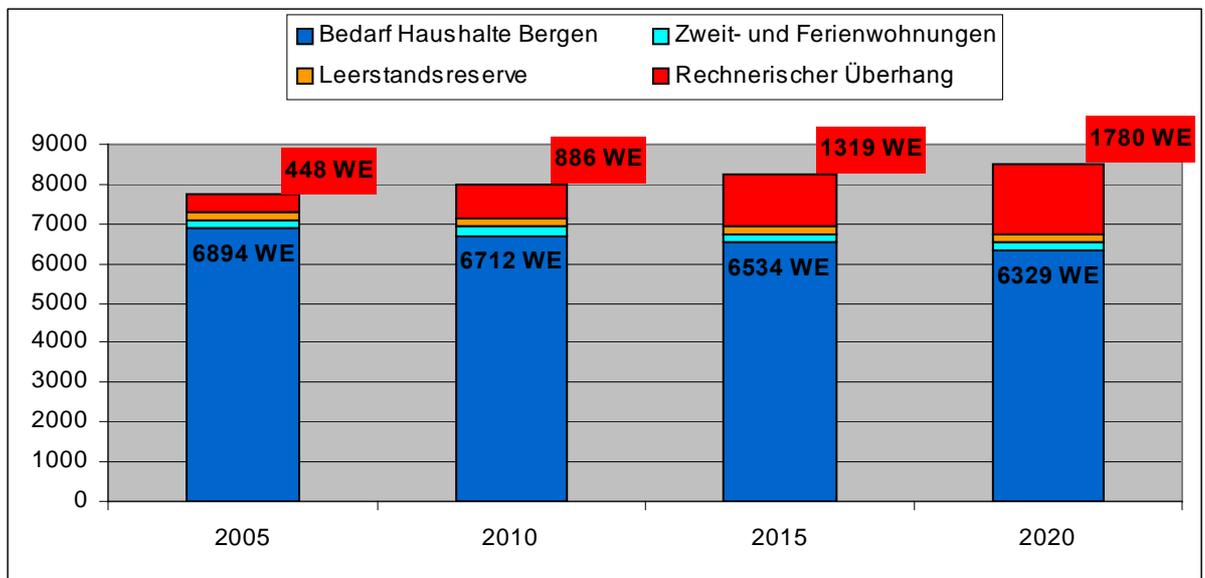
Unter Annahme des mittleren Bevölkerungs- und Haushaltsszenarios wird sich der Wohnungsbedarf in Bergen von 7.100 Wohnungen im Jahr 2005 auf 6.519 Wohnungen im Jahr 2020 verringern. Dies entspricht einem Rückgang um 8 %. Gleichzeitig wird sich der Wohnungsbestand unter den gegebenen Annahmen und ohne die Durchführung von Rückbaumaßnahmen von 7.754 Wohnungen im Jahr 2005 auf 8.504 Wohnungen im Jahr 2020 erhöhen. Dies entspricht einer Zunahme von fast 10 %. Der rechnerische Überhang an Wohnungen nimmt von 448 im Jahr 2005 auf 1.780 im Jahr 2020 zu. Betroffen hiervon sind ausschließlich Geschoßwohnungen. Aufgrund der gesunkenen Haushaltsgrößen werden zudem verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt. Der Rückgang an nachgefragter Wohnfläche könnte daher noch größer als die der Zahl der nachgefragten Wohnungen ausfallen. Durch eine Steigerung des Wohnflächenkonsums kann diese Entwicklung jedoch ausgeglichen werden. Entscheidend hierfür wird die Entwicklung der Einkommen sein.

**Wohnungsbedarf und –bestand in Bergen bis 2020 (mittleres Szenario, ohne Rückbau)**

| Jahr | Bedarf Haushalte Bergen | Leerstandsreserve 3 % | Bedarf auswärtige Haushalte | Wohnungsbestand | Rechnerischer Überhang |
|------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|
| 2005 | 6.894                   | 206                   | 205                         | 7.754           | 448                    |
| 2010 | 6.712                   | 201                   | 205                         | 8.004           | 886                    |
| 2015 | 6.534                   | 196                   | 205                         | 8.254           | 1.319                  |
| 2020 | 6.329                   | 190                   | 205                         | 8.504           | 1.780                  |

Quelle: AC Schmidt und Ehlers.

**Wohnungsbedarf und –bestand in Bergen bis 2020 (mittleres Szenario, ohne Rückbau)**



Quelle: AC Schmidt und Ehlers

Konkret ergibt sich daraus die planerische Erfordernis, bis zum Jahr 2015 einen Überhang von 1.780 Wohnungen zu reduzieren. Dies kann durch Umnutzung, Wohnungszusammenlegungen oder den Rückbau von Gebäuden erfolgen. Unterbleiben entsprechende Maßnahmen, ist mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Siedlungsstruktur zu rechnen. Da ein vollständiger Abbau der Überkapazitäten aus Kostengründen jedoch nicht zu erwarten ist, werden in jedem Fall ausreichend Wohnungen für die Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Auf eine unerwartete Zunahme der Wohnungsnachfrage kann flexibel reagiert werden. Das dauerhafte Überangebot an Wohnraum verhindert zugleich ein übermäßiges Ansteigen des Mietniveaus. Gleichzeitig ist mit einem Bedarf an Flächen zum Bau von 250 neuen Geschoswohnungen und 250 Eigenheimen zu rechnen. Bei einer positiven Wirtschaftsentwicklung und einer stärkeren Angleichung an die Wohneigentumsquote anderer Regionen kann der entsprechende Bedarf auch höher liegen. Durch eine über bzw. unter den Annahmen liegende Neubauquote verändert sich der Rückbaubedarf im Altbestand um die entsprechende Differenz.

#### Planerische Anforderungen an das zukünftige Wohnungsangebot in Bergen

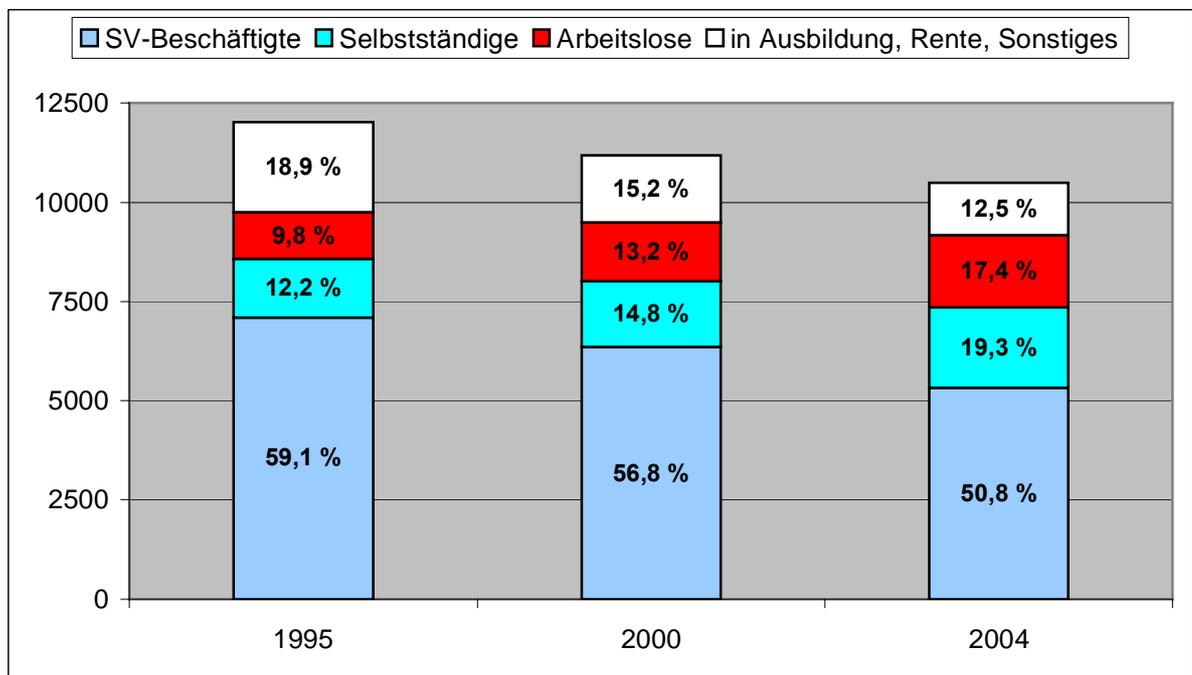
|  | Mittelfristig (2015) | Langfristig (2020) |
|--|----------------------|--------------------|
| <b>Wohnungen erforderlich (alle Wohnungstypen einschließlich Ferienwohnungen)</b>        | 6.935                | 6.724              |
| <b>Rückbau Geschoswohnungen empfohlen</b>  | bis zu 1.319         | bis zu 1.780       |
| <b>Neubau Geschoswohnungen zu erwarten</b>   | bis zu 250           | bis zu 375         |
| <b>Neubau Eigenheime zu erwarten</b>   | bis zu 250           | bis zu 375         |
| <b>Möglicher zusätzlicher Neubau von Eigenheimen bei positiver Einkommensentwicklung</b> | bis zu 150           | bis zu 225         |

## 1.5 Wirtschaftsstruktur

## 1.5.1 Beschäftigung und Branchen

Im Juni 2004 befanden sich 10.484 und damit 71,3 % der Einwohner Bergens im erwerbsfähigen Alter (15 – 65 Jahre). Von diesen übten 5.328 (50,8%) eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit aus, 2.028 (19,3%) waren selbstständig tätig und 1.819 (17,4 %) waren arbeitslos gemeldet. Die übrigen 1.309 Personen (12,5%) waren in Ausbildung, bezogen eine Rente oder gingen einer sonstigen Beschäftigung nach<sup>17</sup>. Die gemittelte Arbeitslosenquote<sup>18</sup> lag mit 22,5% über den Werten für den Landkreis Rügen (20,6%), dem Land Mecklenburg-Vorpommern (20,5%) und der Bundesrepublik Deutschland (10,5%). Der Anteil der Selbstständigen und Arbeitslosen hat sich in den Jahren von 1995 bis 2004 um 557 bzw. 638 Personen (38 bzw. 54%) erhöht. Im gleichen Zeitraum ging der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 2.085 Personen (26%) zurück.

**Beschäftigungsstruktur der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 – 65 Jahre) in Bergen 1995 - 2004**



Quelle: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, AC Schmidt und Ehlers. Angaben jeweils zum 30.06.

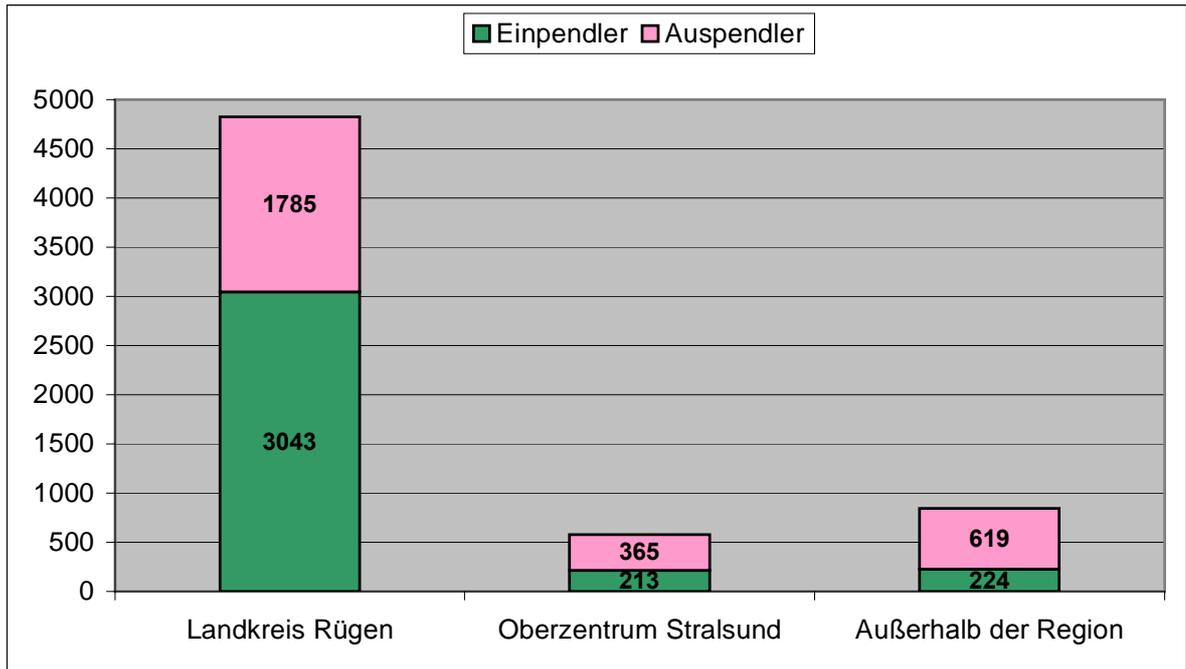
Insgesamt bestanden im Juni 2004 in der Stadt Bergen 6.039 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Hiervon entfielen 2.559 (42%) auf Personen mit einem Wohnsitz in Bergen und 3.480 (58%) auf Einpendler. Hiervon stammte der überwiegende Teil aus dem Landkreis Rügen. Gleichzeitig pendelten 2.769 (46%) der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner Bergens zu Arbeitsplätzen in anderen Orten. In 619 Fällen (10 %) aller sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner) befand sich dieser Arbeitsplatz außerhalb des Landkreises Rügen und des Oberzentrums Stralsund. Insgesamt weist Bergen damit einen Pendlerüberschuß von über 700 Personen auf. Auch wenn die Stadt

<sup>17</sup> Diese Zahl wurde aus der Differenz der Erwerbstätigen und der Zahl der 15 – 65 Jährigen ermittelt. Weitergehende Angaben zu diesen „Sonstigen“ liegen nicht vor. Enthalten sind auch „Arbeitssuchende“.

<sup>18</sup> Arbeitslose in Prozent der abhängigen zivilen Erwerbspersonen im Mittel eines Jahres

noch immer eine hohe Arbeitsplatzzentralität für ihr Umland besitzt, zeigt sich im Vergleich zu den Vorjahren eine Abnahme dieser Bedeutung: Während die Zahl der Arbeitsplätze in Bergen selbst stark zurückging, nahm die Zahl der Auspendler in die touristischen Zentren an der Außenküste (Binz, Göhren, Sellin) sowie nach Stralsund stark zu.

**Pendlerverflechtungen in Bergen (Stand Juni 2004)**



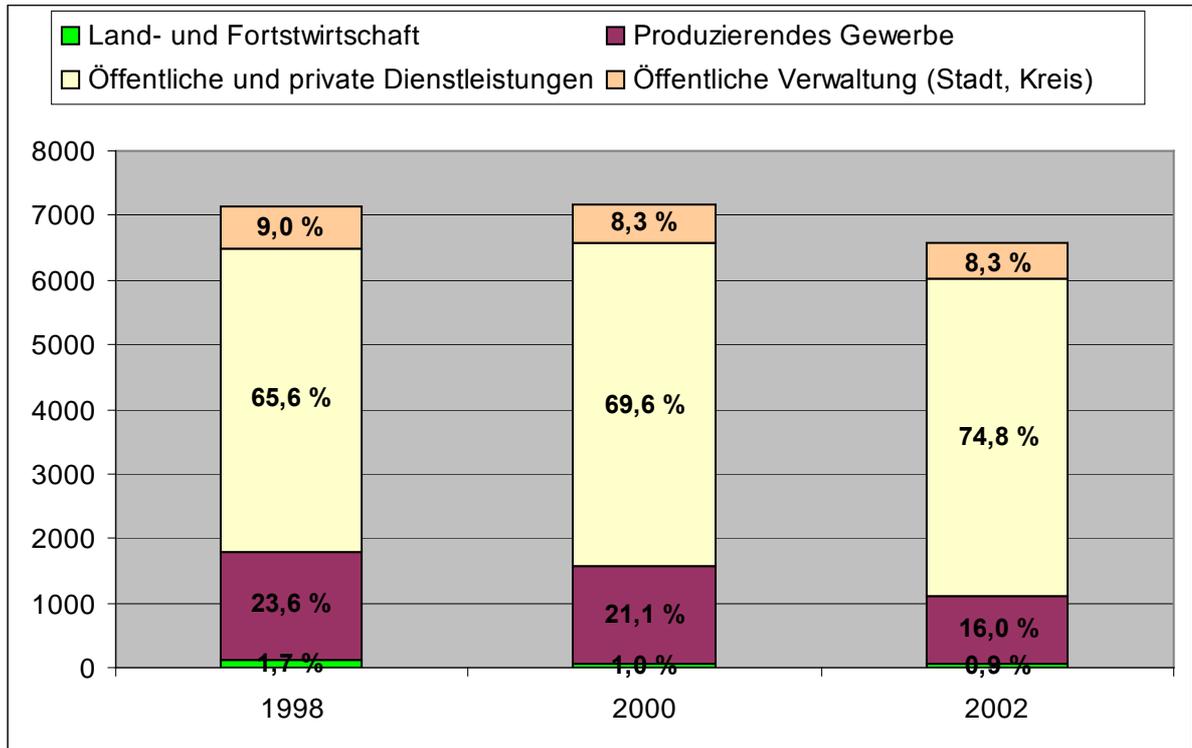
Quelle: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, AC Schmidt und Ehlers

Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bergen überwogen nach Branchen im Jahr 2002 die privaten und öffentlichen Dienstleistungen mit 4.918 Personen (74,8%), gefolgt vom produzierenden Gewerbe mit 1.059 Personen (16,0%), der öffentlichen Verwaltung (Gemeinde und Gemeindeverbände) mit 543 Personen (8,3%) und der Land- und Forstwirtschaft mit 59 Personen (0,9%). Mit einem Anteil von insgesamt 83,1 % (private und öffentliche Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung) bestand in Bergen ein deutliches Übergewicht des tertiären Sektors. Da der größte Teil der Selbstständigen gleichfalls dem Dienstleistungsbereich zugerechnet werden muß, ist der Anteil des tertiären Sektors an der tatsächlichen Wirtschaftsleistung eher noch höher anzusetzen. Im produzierenden Gewerbe ist die Zahl der Arbeitsplätze allein seit 1998 um etwa 600 zurückgegangen.

Die wichtigsten Arbeitgeber in Bergen waren Anfang 2006 die Sana-Klinik (insgesamt 466 Beschäftigte) und die öffentliche Verwaltung. Dazu gehören die Stadt- und Amtsverwaltung, der Landkreis Rügen (alleine 290 Beschäftigte in der Hauptverwaltung), das Amtsgericht, das Finanzamt, das Straßenbauamt, die Polizei (86 Beschäftigte), der Zweckverband und das Arbeitsamt (76 Beschäftigte einschließlich Beschäftigungsgesellschaft). Im Bereich der Landwirtschaft bestanden im Jahr 2003 auf dem Stadtgebiet insgesamt elf Betriebe. Davon

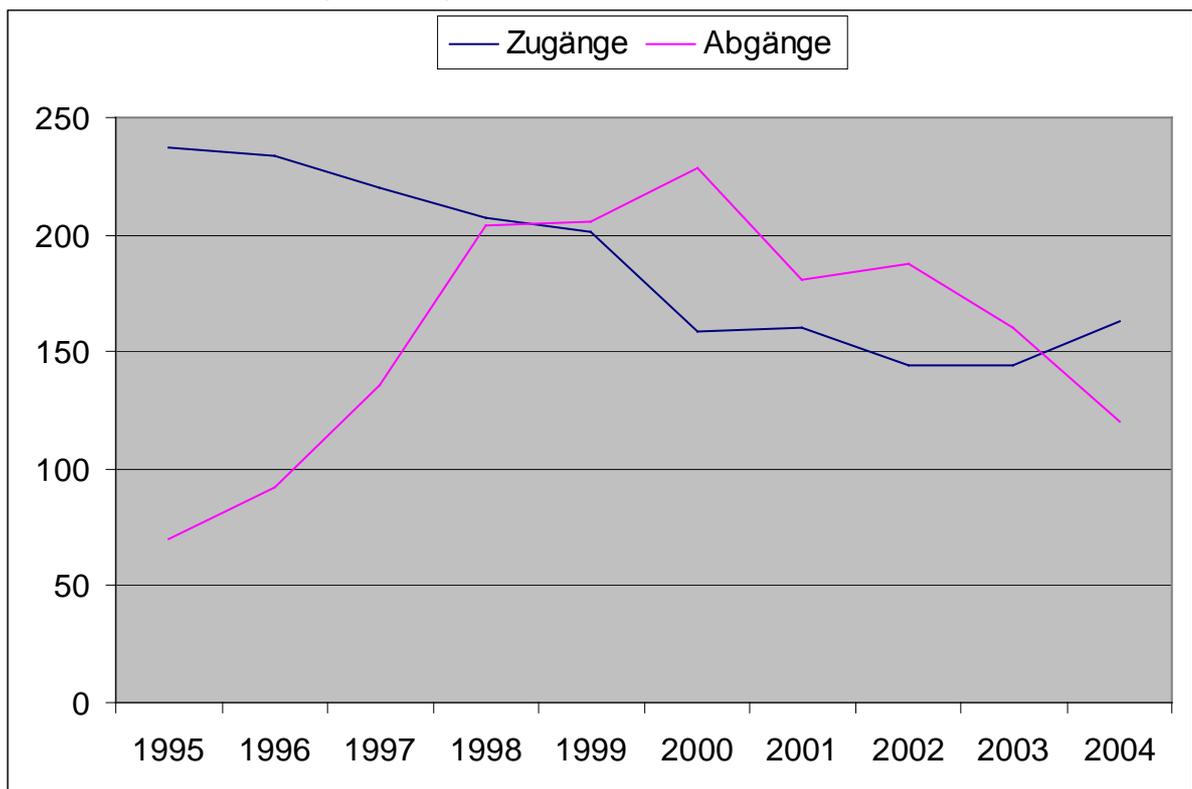
waren sechs Unternehmen dem Nebenerwerb zuzuordnen<sup>19</sup>. Die Zahl der Gewerbeabmeldungen lag in den Jahren 1998 – 2003 über den Anmeldungen.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Bergen nach Branchen 1995 - 2004**



Quelle: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

**Gewerbean- und -abmeldungen in Bergen 1995 - 2004**



Quelle: Amtliche Statistik der Stadt Bergen auf Rügen, AC Schmidt und Ehlers.

<sup>19</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern. Angaben aus der Agrarstrukturerhebung 2003

## 1.5.2 Gewerbeflächenbestand

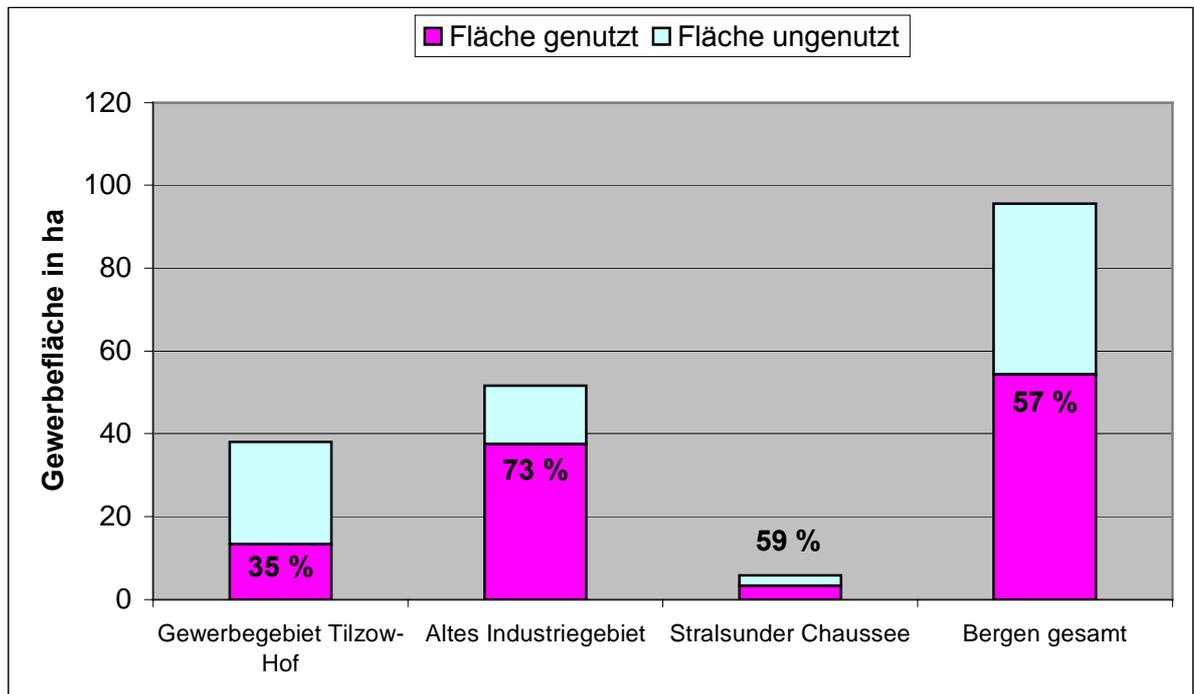
Die Stadt Bergen bestehen zwei geschlossene, räumlich zusammenhängende Gewerbegebiete. Hierzu gehören das von 1945 bis 1990 an der Bahnlinie Stralsund – Sassnitz aufgebaute alte Industriegebiet sowie das in den 90er Jahren der Stadt ausgewiesene und teilerschlossene Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“ am südlichen Ortsrand. Bestimmend für das alte Industriegebiet sind die weitläufigen Anlagen mehrerer Großbetriebe aus der DDR-Zeit. Hingegen dominieren im Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“ kleinere und mittlere Unternehmen. Weitere gewerbliche Standorte befinden sich entlang der Stralsunder Chaussee am südwestlichen Ortsrand. Hinzu kommen einzelne gewerblich geprägte Grundstücke im Bereich der Innenstadt, im Bahnhofsquartier und an der Ringstraße. Der Gesamtumfang aller im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in Bergen beträgt 95,6 ha, von denen Mitte 2005 etwa 54,4 ha und damit 57% bestimmungsgemäß genutzt wurden. Die höchste Auslastung bestand mit 73% im alten Industriegebiet. Zum Teil handelt es sich dabei um Nach- und Zwischennutzungen stillgelegter Betriebe. Die Belegung des Gewerbegebiets Tilzow-Hof belief sich auf ca. 35%.

**Gewerbliche Bauflächen in der Stadt Bergen, Stand 2005**

|                                | Gewerbegebiet Tilzow-Hof | Altes Industriegebiet | Stralsunder Chaussee | Bergen gesamt  |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| <b>Gewerbefläche verfügbar</b> | 38,1 ha                  | 51,7 ha               | 5,8 ha               | 95,6 ha        |
| <b>davon genutzt</b>           | 13,4 ha (35 %)           | 37,6 ha (73 %)        | 3,4 ha (59 %)        | 54,4 ha (57 %) |

Quelle: AC Schmidt und Ehlers. Angaben zu Tilzow-Hof in Nettobauland, sonst Gesamtfläche gemäß Flächennutzungsplan

**Auslastung der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Bergen, Stand 2005**



Quelle: AC Schmidt und Ehlers.

### 1.5.3 Einzelhandelsbestand

Im Januar 2004 existierten in Bergen 172 Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 37.000 qm. Der Umfang der einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächen hat sich damit von 1995 bis 2004 um 72 % erhöht. Von großer Bedeutung hierbei war die Ansiedlung mehrerer großflächiger Verbrauchermärkte im Bereich des alten Industriegebietes. Das Marktgebiet Bergens umfaßt den größten Teil des Landkreises Rügen mit rund 68.500 Einwohnern. Die Kaufkraft pro Kopf entspricht etwa dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Schätzungsweise 62 % des Gesamtumsatzes im Bergner Einzelhandel flossen aus dem Umland sowie dem Tourismus zu.

Je nach Stadtgebiet weist der Einzelhandel eine unterschiedliche Struktur auf. So wird die Innenstadt fast ausschließlich durch kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte geprägt. Die wichtigsten Standorte hierfür sind der Markt, die Markt- und Dammstraße sowie die Bahnhofstraße. In den angrenzenden Wohngebieten dominieren dagegen Verbrauchermärkte („Norma“, „Plus“, „Netto“, „Rewe“, „Aldi“ und „Penny“), die punktuell durch kleinteiligen Einzelhandel ergänzt werden. Räumlich von der übrigen Stadt abgetrennt liegt das Industriegebiet westlich der Bahnlinie, an dessen Nordrand sich weitere Verbrauchermärkte („Lidl“, „Netto“ sowie insbesondere „Real“ mit über 5.550 qm Verkaufsfläche) und mehrere Fachmärkte („Famila“, „Marktkauf“, „Teppichmarkt Knutzen“) angesiedelt haben.

Mit rechnerisch 900 qm Verkaufsfläche pro Einwohner liegt Bergen um 200 qm über dem Durchschnitt der übrigen Mittelzentren in Vorpommern. Während auf das westliche Gewerbegebiet im Jahr 2003 etwa 67 Mio. Euro (57,3 %) des Jahresumsatzes im gesamten Bergener Einzelhandel entfielen, wurden in den Wohngebieten 26 Mio. Euro (22,2 %) und in der Innenstadt 24 Mio. Euro (20,5 %) getätigt. Im Gegensatz zum Industriegebiet, wo es kaum Vermietungsprobleme gibt, standen 2004 in der Innenstadt und in den Wohngebieten 32 bzw. 30 % der Einzelhandelsflächen leer. Betroffen hiervon sind insbesondere der Markt, die Bahnhofstraße sowie die Verkaufsgebäude aus der Zeit der DDR. Der Gesamt leerstand von Einzelhandelsflächen in der Stadt lag bei etwa 4.500 qm (12 %).

Festzustellen ist darüber hinaus eine einseitige räumliche Verteilung der Verbrauchermärkte, die bis auf wenige Ausnahmen alle an peripheren Standorten oder an der Ringstraße liegen. Die Großsiedlungen sowie die Innenstadt mit den östlichen Wohngebieten sind in dieser Hinsicht stark unterversorgt. Aus Sicht der Nachfrager mangelt es dem Bergener Einzelhandel darüber hinaus an einer größeren Vielfalt von Geschäften, einem größeren Kaufhaus sowie an ausreichenden Stellflächen.<sup>20</sup> Infolge der hohen Dichte an Verkaufsflächen besteht inzwischen jedoch nur noch wenig Spielraum für eine verdrängungsneutrale Ansiedlung zusätzlicher Verkaufseinrichtungen.

---

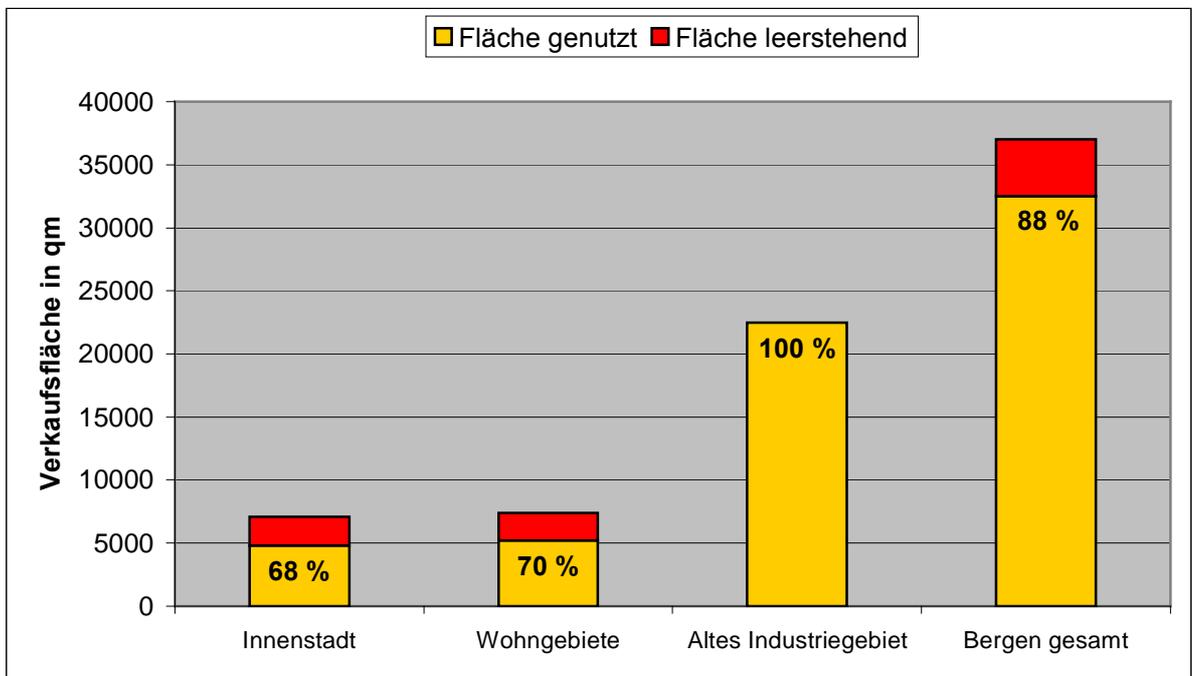
<sup>20</sup> Ergebnisse einer Verbrauchbefragung. Siehe Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2004

**Verkaufsflächen Einzelhandel in der Stadt Bergen, Stand 2004**

|                                    | Innenstadt      | Wohngebiete     | Altes Industriegebiet | Bergen gesamt    |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|------------------|
| <b>Verkaufsfläche Einzelhandel</b> | 7.100 qm        | 7.400 qm        | 22.500 qm             | 37.000 qm        |
| <b>davon genutzt</b>               | 4.800 qm (68 %) | 5.200 qm (70 %) | 22.500 qm (100 %)     | 32.500 qm (88 %) |

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2004, AC Schmidt und Ehlers

**Auslastung der Einzelhandelsflächen in der Stadt Bergen, Stand 2004**

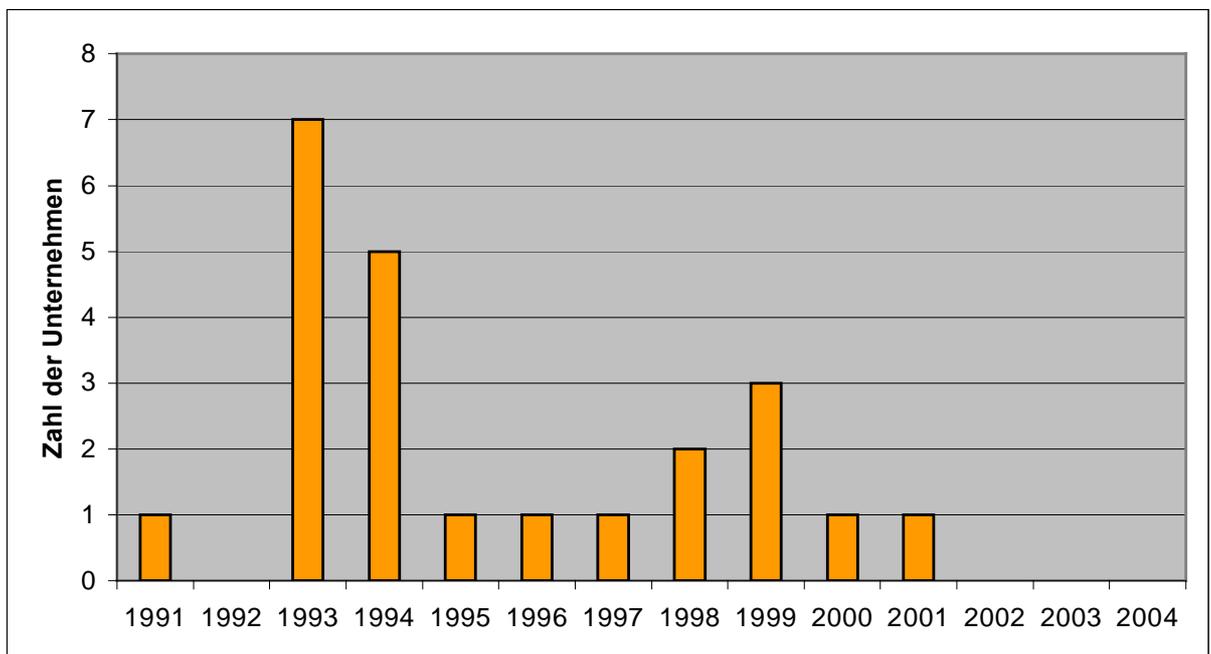


Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2004, AC Schmidt und Ehlers

## 1.5.4 Zukünftiger Gewerbeflächen- und Einzelhandelsbedarf

Die Entwicklung der lokalen Wirtschaft erfordert ein ausreichendes und attraktives Angebot an Flächen für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Zugleich zeigt die hohe Zahl an Arbeitslosen und Auspendlern in Bergen einen großen Bedarf an zusätzlichen Erwerbsmöglichkeiten. Dennoch bestanden im Jahr 2005 bei den gewerblichen Bauflächen und den Verkaufsflächen des Einzelhandels Überkapazitäten von 43% bzw. 12%. Die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Tilzow-Hof“ verbundenen Erwartungen haben sich bisher nicht im erwarteten Umfang erfüllt. Insgesamt haben sich hier bis zum Jahr 2005 insgesamt 23 Unternehmen mit ca. 450 Arbeitsplätzen angesiedelt<sup>21</sup>. Ein Interesse zur Ansiedlung neuer Betriebe ist zur Zeit nur im Bereich des großflächigen Einzelhandels erkennbar.

### Ansiedlung von Unternehmen im Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“



Quelle: AC Schmidt und Ehlers. Ohne den städtischen Bauhof

Mögliche Impulse für zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten in Bergen können sich insbesondere aus der Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung durch den Rügenzubringer sowie der Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion für die Ostseebäder ergeben. Von großer Bedeutung ist dabei die Entwicklung in den Nachbargemeinden Saßnitz, Binz und Putbus, wo mehrere gewerbliche und touristische Großvorhaben auf die Realisierung warten. Durch attraktive Angebote im Bereich von Kultur, Gastronomie, Beherbergung und Freizeit kann Bergen in begrenztem Umfang auch direkt vom Aufschwung des Ostseetourismus profitieren. Beispiele hierfür sind der neugestaltete Klosterhof als kultureller Anziehungspunkt oder die Sommerrodelbahn am Rugard. Die positive Entwicklung der Übernachtungszahlen deutet gleichfalls in diese Richtung.

<sup>21</sup> Stand März 2005. Ohne Berücksichtigung des städtischen Bauhofes

Auch im günstigsten Fall werden die vorhandenen Gewerbeflächen für den zu erwartenden Bedarf mehr als ausreichend sein. Da planungsbefangene und brachliegende Flächen zugleich auch Missstände darstellen, sollten die vorhandenen Überkapazitäten teilweise reduziert werden. Hier ist an bis zur Hälfte der ungenutzten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan von 1999 zu denken. Damit bliebe zugleich eine Reserve von etwa 20 ha gewerblicher Baufläche bestehen. Kleinere Betriebe können zudem auf brachliegenden Grundstücken am Rand der Innenstadt, im Bahnhofsquartier oder an der Ringstraße angesiedelt werden. Entscheidend für die planerische Bewertung der gewerblichen Bauflächen sollte die Lage und Erschließung der einzelnen Standorte sein. Ausgenommen hiervon sind die bereits erschlossenen Flächen im Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“, an deren Status aus förderrechtlichen Gründen in absehbarer Zeit nichts geändert werden kann.

Aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung ist auch mit einem verminderten Bedarf an Verkaufsflächen zu rechnen. Mit 2.450 qm pro Einwohner liegen diese in Bergen über dem Durchschnitt vergleichbarer Mittelzentren. Ein Abbau der vorhandenen Überkapazitäten ist nur bei einer zunehmenden Kaufkraft oder einer erfolgreichen Positionierung der Stadt im Tourismus zu erwarten. Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe sollte daher nur noch nach einer Prüfung der Auswirkungen auf das bestehende Angebot erfolgen. Der verdrängungsneutrale Zuwachs an Verkaufsflächen wird auf 800 qm geschätzt<sup>22</sup>. Zur Beseitigung von Versorgungsdefiziten in der Innenstadt und den Wohngebieten ist jedoch eine Überschreitung dieses Wertes hinzunehmen. Ein Teil der dauerhaft nicht vermietbaren Verkaufsflächen kommt bereits jetzt für einen Rückbau oder eine Umnutzung in Frage.

Konkret ergibt sich die planerische Erfordernis, die Überkapazitäten im Bereich der gewerblichen Bauflächen teilweise zu reduzieren. Dabei müssen ausreichend Reserveflächen für mögliche Ansiedlungen bestehen bleiben. Ein größerer Zubau an Verkaufsflächen sollte nur noch zur Beseitigung struktureller Defizite in der Innenstadt erfolgen und nicht mehr als 5.000 qm umfassen. Entsprechend der Leerstandsentwicklung können nicht benötigte Verkaufsflächen umgenutzt oder zurückgebaut werden.

**Planerische Anforderungen an das zukünftige Gewerbeflächenangebot in Bergen**

|   |  |
|---|--|
| <b>Bedarf Gewerbeflächen (Stand 2005)</b>               | 54,4 ha                                |
| <b>Vorhaltung Reserveflächen Gewerbe</b>                | bis zu 20,6 ha                         |
| <b>Reduzierung Gewerbeflächen</b>                       | bis zu 20,6 ha                         |
| <b>Bedarf Verkaufsflächen Einzelhandel (Stand 2005)</b> | 32.500 qm                              |
| <b>Ergänzender Zubau Verkaufsflächen Einzelhandel</b>   | zur Beseitigung struktureller Defizite |
| <b>Reduzierung Verkaufsflächen Einzelhandel</b>         | bei dauerhaftem Leerstand              |

<sup>22</sup> Stadt Bergen auf Rügen: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2004

## 1.6 Gemeinbedarf

### 1.6.1 Vorhandene Einrichtungen

Die Einrichtungen des Gemeinbedarfs in Bergen unterteilen sich in die öffentliche Verwaltung, in Schulen sowie in kirchliche, soziale, gesundheitliche, feuerwehrtechnische und kulturelle Einrichtungen. Hinzu kommen die Einrichtungen der Post und der Busbahnhof.

Die öffentliche Verwaltung gliedert sich in Einrichtungen der Stadt und des angeschlossenen Amtes Bergen auf Rügen, des Landkreises Rügen, des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadtverwaltung nutzt das Rathaus, das „Benedix-Haus“ und den Bauhof im Gewerbegebiet. Der Landkreis nutzt den Gebäudekomplex des Landratsamtes an der Billrothstraße sowie Gebäude an der Arkona-, Garten- und Störtebekerstraße. Der von den Gemeinden des Kreises getragene Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen hat seinen Sitz an der Putbusser Chaussee. Das Land ist mit dem Amtsgericht in der Schulstraße, dem Finanzamt in der Wasserstraße, der Polizeiinspektion in der Breitsprecherstraße sowie einer Außenstelle des Straßenbauamtes Stralsund am Tilzower Weg in Bergen vertreten. Eine Einrichtung des Bundes ist die Außenstelle der Bundesagentur für Arbeit Stralsund im Industriegebiet.

Nach Schließung bzw. Verlagerung einiger Einrichtungen stehen der Bevölkerung in Bergen gegenwärtig (Stand Anfang 2006) sechs allgemeinbildende Schulen zur Verfügung. Hierzu gehören zwei Grundschulen (Breitsprecherstraße, Königsstraße), eine Gesamtschule (Störtebekerstraße), eine Realschule (Königsstraße), eine Sonderschule (Störtebekerstraße) sowie ein Gymnasium (Arndtstraße mit Außenstelle in der Graskammer). Die Einrichtungen liegen am Rand der Innenstadt sowie im Stadtteil Rotensee. Als Träger fungieren die Kommune (Grundschulen, Real- und Gesamtschule) sowie der Landkreis Rügen (Sonderschule, Gymnasium). Im Schuljahr 2005/2006 lag die Schülerzahl bei 2.300. Eine weitere schulische Einrichtung in Bergen ist die Volkshochschule Rügen in der Schulstraße.

#### Schulische Einrichtungen in Bergen auf Rügen, Schuljahr 2005/2006

| Nr.    | Bezeichnung  | Träger    | Plätze |
|--------|--|-----------|--------|
| 1.     | Grundschule „Altstadt“, Breitsprecherstraße              | Stadt     | 261    |
| 2.     | Grundschule „Am Rugard“, Königsstraße                    | Stadt     | 184    |
| 3.     | Regionale Schule Bergen, Störtebekerstraße               | Stadt     | 256    |
| 4.     | Realschule „Am Rugard“, Königsstraße                     | Stadt     | 297    |
| 5.     | Sonderpädagogisches Förderzentrum, Störtebekerstraße     | Landkreis | 175    |
| 6.     | „Ernst-Moritz-Arndt“-Gymnasium, Arndtstraße / Graskammer | Landkreis | 1.130  |
| gesamt |  |           | 2.303  |

Kirchliche Einrichtungen in der Stadt sind die Marienkirche mit dem evangelischen Pfarramt, die katholische Kirche mit dem katholischen Pfarramt in der Clementstraße sowie die neuapostolische Kirche in der Bahnhofstraße.

Für die Kinderbetreuung stehen gegenwärtig (Stand Anfang 2006) insgesamt sieben Einrichtungen zur Verfügung. Hiervon befinden sich drei in der Innenstadt (Gadmundstraße, Gartenstraße, Parkstraße) und jeweils zwei in den Großsiedlungen Rotensee (Trebele-Hof, Goedecke-Micheel-Hof) und Süd (Hermann-Matern-Straße, Kosmonautenweg). Ihre Bewirtschaftung erfolgt durch die Kommune, gemeinnützige Träger und private Vereine. Vier Kinderbetreuungseinrichtungen, darunter die in standardisierter Bauweise errichteten Einrichtungen in den Großsiedlungen, befinden sich im Eigentum der Stadt Bergen. Die Gesamtzahl der Kinderbetreuungsplätze beträgt zur Zeit etwa 650.

**Kinderbetreuungseinrichtungen in Bergen auf Rügen, Stand Anfang 2006**

| Nr.    | Bezeichnung  | Träger | Plätze |
|--------|--|--------|--------|
| 1.     | Kindergarten „Clara-Zetkin“, Hermann-Matern-Straße | Stadt  | 68     |
| 2.     | „Brüderchen und Schwesterchen“, Kosmonautenweg     | DRK    | 84     |
| 3.     | „Kinderland Kunterbunt“, Trebele-Hof               | AWO    | 168    |
| 4.     | Kindertagesstätte Goedecke-Micheel-Hof             | KJFH   | 130    |
| 5.     | Kindertagesstätte „F. Fröbel“, Gartenstraße        | DRK    | 160    |
| 6.     | „Regenbogenhaus“, Gadmundstraße                    | Verein | 24     |
| 7.     | „Kinderwerkstatt Phantasilie“, Parkstraße          | Verein | 18     |
| gesamt |  |        | 652    |

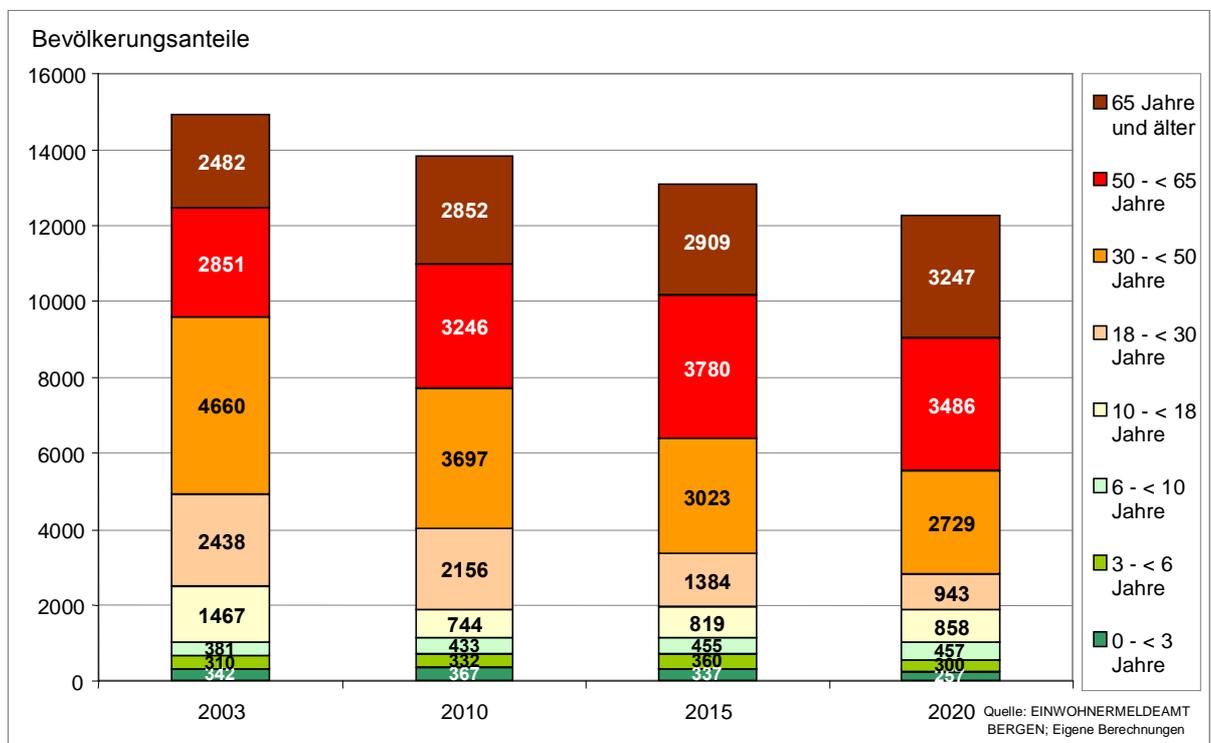
Der Jugend-, Sozial- und Gemeinwesensarbeit dienen das „Vereinshaus Graskammer“, das „Jojo“ im Gebäude des Kindergartens „Clara-Zetkin“ in Süd sowie das Nachbarschaftszentrum der AWO in Rotensee. Für die Betreuung alter, kranker oder behinderter Menschen sind vier Wohn- und Pflegeeinrichtungen des DRK und der Diakonie vorhanden. Diese verfügen über insgesamt mehr als 200 Plätze. Hinzu kommt eine vom DRK betriebene Behindertenwerkstatt mit 180 Plätzen im Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“.

Der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung dient das seit 1991 von der privaten Sana Kliniken GmbH betriebene Kreiskrankenhaus an der Calandstraße. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in Bergen sind die Wache der Feuerwehr an der Stralsunder Straße und das feuerwehrtechnische Zentrum des Landkreises Rügen an der Rugardstraße, der Klosterhof mit dem dort untergebrachten Stadtmuseum und die Freilichtbühne am Rugard. Die Deutsche Post unterhält eine Filiale am Markt, die in den kommenden Jahren jedoch geschlossen werden soll.

## 1.6.2 Zukünftiger Gemeinbedarf

Unter der Annahme des mittleren Szenarios der Bevölkerungsentwicklung ist mit einem deutlichen Ansteigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung in Bergen zu rechnen. Zu erwarten ist ein starker Rückgang der Altersgruppen der älteren Kinder (10 – 18 Jahre), der Jugendlichen (18 – 30 Jahre) sowie der mittleren Jahrgänge (30 – 50 Jahre) um Werte zwischen 40 und 60 %. Gleichzeitig wird sich der Anteil der Älteren (50 – 65 Jahre) sowie der Senioren (65 Jahre und darüber) bis zum Jahr 2020 um Werte zwischen 20 und 30 % erhöhen. Bereits im Jahr 2015 wird über die Hälfte der Einwohner das Alter von 50 Jahren erreicht oder überschritten haben. Relativ konstant bleibt unter den getroffenen Annahmen lediglich die Zahl der jüngeren Kinder (0 – 10 Jahre). Bei den Kindern im Grundschulalter wird bis in das Jahr 2020 sogar von einem leichten Anstieg ausgegangen.

### Bevölkerungsanteile Bergens nach Altersgruppen (mittleres Szenario)



Quelle: Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts

Aufgrund der vorliegenden Prognose besteht vorläufig keine Notwendigkeit, die Kapazitäten in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen zu reduzieren. Nach der vollzogenen Schließung der Grundschule in Rotensee und der teilweisen Umnutzung von Räumen in den kommunalen Kindertagesstätten geht die Stadt Bergen davon aus, daß mittelfristig (bis ca. 2010) keine weiteren Schließungen von Einrichtungen für jüngere Kinder mehr erforderlich sein werden. Anders stellt sich die Situation bei den weiterführenden Schulen dar, wo infolge des zu erwartenden Rückgangs der Schülerzahlen mit der Notwendigkeit von Strukturpassungsmaßnahmen zu rechnen ist. Konkrete Planungen hierzu liegen jedoch noch nicht vor. In den letzten Jahren wurden bereits die Realschule in Rotensee und das Gymnasium

„Theodor Billroth“ im Stadtteil Süd geschlossen und ihre Gebäude umgenutzt bzw. abgebrochen. Bei der „Ernst-Moritz-Arndt“-Oberschule handelt es sich inzwischen um das einzige Gymnasium auf der Insel Rügen. Offen ist die Weiternutzung der früheren Gebäude der Berufsschule Rügen, die gegenwärtig als Außenstelle des Gymnasiums dienen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersentwicklung ist gleichzeitig von einem wachsenden Bedarf an Seniorenbetreuung, Pflege und Gesundheitsfürsorge auszugehen. Von großer Bedeutung ist dabei das Krankenhaus der Sana als der zentralen gesundheitlichen Einrichtung auf der Insel Rügen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Krankenhauses befindet sich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 „Parkhaus Parkstraße“ eine weitere Einrichtung für betreutes Wohnen in der Planung. Aufgrund der grundsätzlichen Vereinbarkeit mit dem Wohnen erfordert die Erweiterung der Betreuungskapazitäten jedoch keine besondere Berücksichtigung auf FNP-Ebene

Der Rückgang der Bevölkerung sowie die Neustrukturierung von Verwaltungsstrukturen führt voraussichtlich zu einem verminderten Bedarf an Räumen für die öffentliche Verwaltung. Dies wird vor allem die Kreisverwaltung betreffen, die im Jahr 2005 ein Dienstgebäude an der Dammstraße aufgegeben hat. Erhebliche Auswirkungen sind insbesondere von einer möglichen Kreisgebietsreform zu erwarten, die zu einem Verlust des Kreisstadtstatus für Bergen führen könnte. Weitergehende Aussagen hierzu sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich. Sowohl für den Kreis wie auch die anderen Dienststellen der öffentlichen Verwaltung liegen gegenwärtig keine, für die Flächennutzungsplanung relevanten, Informationen über einen veränderten Bedarf an Gebäuden oder Grundstücken vor.

Die sportlichen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen in der Stadt werden im bisherigen Umfang weiter benötigt. Eine Erweiterung bestehender oder die Errichtung zusätzlicher Einrichtungen ist gegenwärtig nicht beabsichtigt. Geplant ist die Verlegung der Stadtbibliothek von ihren Räumen in der Bahnhofstraße in ein zentrales Gebäude am Markt. Die Deutsche Post AG beabsichtigt, ihren Sitz am Markt mittelfristig aufzugeben.

Konkret ergibt sich die planerische Erfordernis, die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen in Bergen durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan im Bestand zu sichern. Dies betrifft alle Einrichtungen, deren Fortbestand als dringlich eingeschätzt wird und die an konkreten Standorten zu verorten sind. Die Standorte aufgegebener, nicht mehr benötigter, Einrichtungen wie des ehemaligen „Theodor-Billroth“-Gymnasiums sowie des ehemaligen Dienstgebäudes des Landkreises Rügen in der Dammstraße sind neuen Nutzungen zuzuordnen. Der Standort des Gymnasiums bietet sich dabei als Vorhaltefläche für eine zukünftige Mehrzweckhalle an. Darüber hinaus ist mittel- und langfristige mit der Notwendigkeit zur Umnutzung oder Stilllegung weiterer Einrichtungen zu rechnen. Eine planerische Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist zur Zeit aber noch nicht möglich.

## **1.7 Technische Infrastruktur**

### **1.7.1 Vorhandene Einrichtungen**

Der Versorgung Bergens mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der EON/Edis AG. Das von dem Unternehmen am südlichen Stadtrand betriebene Umspannwerk ist der zentrale Knotenpunkt des Stromnetzes auf Rügen. Mehrere oberirdisch geführte 110 kV-Leitungen verbinden die Anlage mit dem Festland und den verschiedenen Teilen der Insel. Daneben besteht in Bergen ein Anschluß an das Erdgasverbundnetz der EWE AG. Der zentrale Übergabepunkt befindet sich an der Rotenseestraße. Von hier wird das Stadtgebiet durch eine erweiterungsfähige Ringleitung erschlossen. Über ein benachbartes Heizkraftwerk versorgt die EWE gleichzeitig die Großsiedlung Rotensee mit Fernwärme. Die Versorgung des Stadtteils Süd mit Fernwärme erfolgt durch ein Heizkraftwerk der Wärmeversorgung Rügen GmbH an der Straße der DSF.

Mit Ausnahme einiger Einzelgehöfte ist das gesamte Stadtgebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Das 1992 von den Kommunen des Landkreises Rügen gegründete Unternehmen unterhält zwei Wasserwerke.

Ein Anschluß an die Abwasserentsorgung besteht dagegen bisher nur im Bereich der Ortsteile Bergen, Tilzow, und für den Siedlungsbestand in Kaiseritz und Karow. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch eine in den letzten Jahren modernisierte und ausgebaut und Kläranlage des Zweckverbandes am östlichen Stadtrand. Hier wird ein großer Teil des auf der Insel Rügen anfallenden Schmutzwassers behandelt.

Die Entsorgung des Abfalls erfolgt, wie auf der gesamten Insel Rügen, durch die Abfallwirtschaft für Rügen GmbH. Hierbei handelt es sich um einen Eigenbetrieb des Landkreises Rügen mit Sitz in der Gemeinde Samtens. Die Entsorgung des Mülls erfolgt auf einer Deponie außerhalb des Stadtgebietes. Flächen zur dauerhaften Lagerung von Müll, Schutt oder anderen Ablagerungen werden auf dem Stadtgebiet nicht betrieben.

Mit den Bundesstraßen 96, 196, 196a sowie der Landesstraße 301 wird das Bergner Stadtgebiet durch mehrere Straßen überörtlicher Bedeutung tangiert bzw. durchschnitten. Diese übernehmen zugleich wichtige Funktionen für den innerörtlichen Verkehr. Zentrale Verkehrsachse in der Stadt ist der Straßenzug Saßnitzer Chaussee – Graskammer – Ringstraße – Bundesstraße 196, mit dem der Nord-Süd- und West-Ost-Verkehr gebündelt und die Innenstadt auf dem Höhenzug umgangen wird. Im Zentrum des öffentlichen Nahverkehrs in Bergen sowie darüber hinaus der gesamten Insel Rügen stehen der Bahnhof der Deutschen Bahn AG sowie der im Jahr 2005 fertiggestellte ZOB. Von hier existieren regelmäßige Bahn- und Busverbindungen in alle Teile Rügens sowie nach Stralsund. Der Bahnhof ist zudem Haltepunkt von überregionalen Schnellzügen.

## 1.7.2 Zukünftiger Bedarf an technischer Infrastruktur

Energieversorgung:

Im Zeitraum um 2010 ist für das Umspannwerk Bergen eine weitere Einspeiseleitung vorgesehen.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist differenziert zu betrachten. Die Abwasserentsorgungspflicht, die durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) anstelle der Bergen auf Rügen wahrgenommen wird, erstreckt sich auf die bereits abwassermäßig erschlossenen Gebiete und auf solche, wo diese Erschließung durch den öffentlichen Träger aus dem Grunde des Trinkwasserschutzes unbedingt erforderlich ist. Für diese Gebiete wie Kaiseritz und Karow hinsichtlich der bestehenden Bebauungen wird der Zweckverband in der Pflicht für die Abwasserentsorgung bleiben.

Für die Ortsteile Dumsewitz, Zittvitz, Tetel, Jägersruh, Kiekut, Krakow, Lubkow, Neu und Alt Sassitz, Stadthof, Streu, Trips, Wilhelnhöh und Zirsevitz kann der ZWAR auf Antrag durch die Wasserbehörde von der Entsorgungspflicht teilweise befreit werden (§ 40 Abs. 3, Ziffer 7 LWaG). In solchen Fällen wird die Abwasserentsorgungspflicht demjenigen übertragen, bei dem das Abwasser anfällt, in der Regel dem Grundstückseigentümer. Die Befreiung des ZWAR für diese Grundstücke trifft nicht für die Schlamm Entsorgung aus Grundstückskläranlagen zu. Diese Bereiche sind, soweit sie als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen 15.1 der Planzeichenverordnung 1990 als Bauflächen gekennzeichnet, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Es dürfen nur vollbiologische Kleinkläranlagen mit Abwasserbelüftung errichtet werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss für die beplanten Gebiete auf die zentrale bzw. ortszentrale öffentliche Abwasserbeseitigung orientiert werden.

Gemäß der schriftlichen Stellungnahme des ZWAR vom 19. Juli 2006 ist für die Ortsteile Dumsewitz, Karow, Lubkow, Neklade, Siggermow, Streu, Trips und Zirsevitz auch mittelfristig kein Anschluss an die zentrale Kläranlage in Bergen vorgesehen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist Folgendes mitzuteilen:

- a) Im Kernbereich der Stadt Bergen mit der dichten Bebauung sowie mit zunehmender Versiegelung und auch dort, wo die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und/oder des Mangels an Versickerungsflächen nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser zu fassen und mittels eines Regenwasserkanals in einen geeigneten Vorfluter abzuleiten. In dem städtischen Bereich ist die vorhandene und zum Teil überaltete Mischkanalisation schrittweise im Trennsystem auszubauen.
- b) Im ländlichen Raum in Wohngebieten soll das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Verkehr:

Die geplante Ortsumgehung im Süden der Ortslage Bergen wird im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Vorhaltetrasse gestrichelt dargestellt. Im Laufe der Entwurfsphase kann es bezüglich der Trassierung noch zu geringfügigen Abweichungen im Sinne einer Optimierung kommen.

Mit Ausnahme der Rugardstraße entsprechen alle genannten Straßenzüge in ihrem Ausbaustand dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Durch die Straßenbauverwaltung des Straßenbauamts Stralsund sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vorbehaltlich der Bereitstellung von finanziellen Mitteln folgende Bauvorhaben geplant:

B 196: Radverkehrsanlage Bergen Königsstraße – L 293 Karow, voraussichtlich ab 2008,

Radverkehrsanlage Abzweig L 293 Karow – Geltungsbereichsgrenze FNP,  
voraussichtlich ab 2007,

L 301: Ausbau OD Bergen, Knoten L 301/RÜG14, voraussichtlich ab 2011.

## 1.8 Freiräume und Grünflächen

### 1.8.1 Bestand

Den Freiräumen und Grünflächen innerhalb der bebauten Ortslage kommt eine große Bedeutung für die Lebensqualität, Gesundheit und Erholung der Bevölkerung zu. Daneben besitzen sie zum Teil auch wichtige ökologische Funktionen. Zu unterscheiden sind öffentliche und private Grünflächen sowie landschaftlich geprägte und naturnahe Bereiche (Gewässer, landwirtschaftliche Flächen, Wald, Brachen).

Öffentliche Parkanlagen bestehen am Klosterhof und am Rugard. Hinzu kommen der Stadtwald „Raddas“ sowie zwei in den letzten Jahren angelegte Stadtteilparks am Rand der Großsiedlung Rotensee. Mit dem Alten Friedhof südlich der Innenstadt sowie dem Neuen Friedhof am Tilzower Weg verfügt die Stadt über zwei Begräbnisplätze, denen aufgrund des alten Baumbestandes zugleich eine wichtige Erholungsfunktion zukommt. Von der Öffentlichkeit genutzte Sportanlagen sind das „Ernst-Moritz-Arndt“-Stadion sowie der Sportplatz der Grundschule „Altstadt“ an der Ringstraße. Die Motocrossbahn am Rugard stellt einen überregionalen Anziehungspunkt dar. Spielplätze sind, mit Ausnahme einer Anlage am Rugardweg, in die Parks und Freiflächen der Wohngebiete integriert.

Private Grünflächen in Form von individuell gestalteten Zier- und Hausgärten sind für weite Teile der Innenstadt sowie für die kleinteilig strukturierten Siedlungs- und Eigenheimgebiete in Bergen charakteristisch. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus in den beiden Großsiedlungen dominieren hingegen halböffentliche, durch offene Rasenflächen geprägte, Freiflächen. Privat genutzt sind auch die umfangreichen, von Vereinen bewirtschafteten, Kleingartenkolonien. Standorte von Gartenkolonien sind die Randbereiche des Stadtteils Süd, die Friedensstraße, der Neue Weg und die Bahnlinie in Richtung Saßnitz. Hinzu kommt die Kolonie an der Mühlenstraße, die in den 1990er Jahren zugunsten des Baugebietes „Granitzblick“ reduziert wurde. Die Kolonien sind gegenwärtig alle voll ausgelastet.

Zu den landschaftlich geprägten Gebieten innerhalb der Ortslage Bergens gehört insbesondere der Bereich westlich von Rotensee, der seit Jahren zur Umgestaltung in einem Landschaftspark vorgesehen ist. Hinzu kommt der Bereich zwischen Kiebitzmoor und Neuem Friedhof sowie der Galgenberg. Infolge fehlender Nutzung tritt auf diesen Flächen eine vielfältige Spontanvegetation auf. In Rotensee, Kiebitzmoor sowie am „Ernst-Moritz-Arndt-Stadion“ existieren zudem mehrere Waldgebiete. Zusammenhängende, die verschiedenen öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb und am Rand des Siedlungsgebietes miteinander vernetzende, Grünzüge sind bisher nur in Ansätzen ausgebildet. Der Übergang in die offene Landschaft erfolgt daher weitgehend unvermittelt. Spazier- und Wanderwege in die Umgebung sind, mit Ausnahme des Rugard, nicht vorhanden.

## 1.8.2 Zukünftiger Freiraum- und Grünflächenbedarf

Defizite in der Versorgung mit öffentlichem Grün zeigen sich vor allem in der Innenstadt, wo Parkanlagen und Spielplätze fehlen. In den Großsiedlungen sind zwar ausreichend Grünflächen vorhanden, diese weisen jedoch oftmals nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Siedlungsfläche Bergens und der Nähe zur Natur werden diese Mängel jedoch teilweise ausgeglichen. Ähnlich stellt sich die Situation in den Großsiedlungen dar. Im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung entstanden in Rotensee in den letzten Jahren neue öffentliche Grünflächen. Diese weisen vielfältige Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche auf. Als zusätzlicher Freiraum steht den Einwohnern des Stadtteils die Fläche des geplanten Wald- und Landschaftsparks zur Verfügung.

Die Versorgung mit privatem Grün in der Innenstadt und in den randstädtischen Eigenheimgebieten ist durchweg als gut zu bezeichnen. Anders stellt sich die Situation in den Großsiedlungen dar, wo die Freiflächen oftmals nur geringe Möglichkeiten für eine individuelle Aneignung bieten. Einen Ausgleich für das fehlende private Grün im Nahbereich der Wohnungen stellen die zahlreichen privaten Kleingärten dar. Diese bieten ihren Nutzern Raum für eigenständige Gestaltung, Selbstversorgung und soziale Kontakte. Gegenwärtig besitzen etwa 00 % der Bergener Haushalte einen Kleingarten. Aufgabe der Stadtplanung ist es, ausreichende Flächen für Kleingärten zur Verfügung zu stellen. Vorhandene Standorte sind zu erhalten, soweit hierdurch nicht wichtige Entwicklungen behindert werden.

Ein großer Vorteil Bergens ist die Nähe zur offenen Landschaft, die von keiner Stelle der Ortslage weiter als 900 m entfernt ist. Von besonderer Attraktivität ist der Rugard mit dem Aussichtsturm und der Freilichtbühne. Ein Mangel besteht dagegen bei durchgehenden, als Spazierweg oder Freiraum für sportliche Betätigung erlebbaren, Grünverbindungen. Der Übergang in die offene Landschaft erfolgt an vielen Stellen abrupt. Um eine optimale Vernetzung der verschiedenen Grün- und Freiflächen untereinander sowie mit der umgebenden Landschaft zu erreichen, sollte daher ein Grüngürtel als Ortsrandgestaltung und Abschirmung geschaffen werden. Dies gilt insbesondere für die stärker durch Verkehrs- und Gewerbeemissionen belasteten westlichen und südlichen Wohngebiete.

Konkret besteht die planerische Anforderung, die vorhandenen Grünflächen durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand zu sichern. Zugleich sind die Standorte ergänzender Grünflächen zu berücksichtigen. Dazu gehören kleine dezentrale Quartiersparks in der Innenstadt sowie der geplante Wald- und Landschaftspark in Rotensee. Für ein geplantes, vor allem touristischen Zwecken dienendes Tiergehege, im Tilzower Wald gilt es Planungsrecht zu schaffen. Unter Einbeziehung von Wald- und Wasserflächen ist die Entwicklung zusammenhängender Grünzüge anzustreben. Dabei ist die Einbindung der Siedlungsfläche in die umgebende Landschaft zu verbessern.

## 1.9 Stand der Bauleitplanung / Rahmenplanung

### 1.9.1 Bebauungsplanverfahren

Die Stadt Bergen auf Rügen hat in den letzten Jahren eine Reihe von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen aufgestellt. Während ein Teil dieser Verfahren erfolgreich abgeschlossen wurde, wurden andere wieder eingestellt:

#### Aufstellung von Bebauungsplänen in Bergen auf Rügen (Stand Ende 2006)

| Nr. | Bezeichnung                         | ha    | Vorhaben                     | Verfahrensstand  |
|-----|-------------------------------------|-------|------------------------------|------------------|
| 1a  | „Gewerbegebiet Tilzow-Hof“          | 76,2  | Gewerbe                      | rechtskräftig    |
| 1b  | „Stralsunder Chaussee“              | 14,0  | Wohnungsbau<br>Gewerbe       | rechtskräftig    |
| 2   | „Gewerbegebiet Rotensee“            |       | Einzelhandel                 | § 33 BauGB       |
| 3   | „Wohnerweiterung Kibitzmoor“        |       | Wohnungsbau                  | rechtskräftig    |
| 4   | „Teichstraße / Feldstraße“          |       | Wohnungsbau                  |                  |
| 5   | → geändert in VE-Plan Nr. 5         | -     | -                            | -                |
| 6   | „Tilzow-Dorf“                       | 6,0   | Wohnungsbau                  | rechtskräftig    |
|     | „Tilzow-Dorf, 1. Änderung“          |       | Wohnungsbau                  | rechtskräftig    |
| 7   | „Stralsunder Chaussee / Ringstraße“ |       |                              | Vorentwurf       |
| 8   | „Friedensstraße / Bahnhofstraße“    |       |                              |                  |
| 9   | „Bergen Süd“                        |       | Wohnungsbau                  | aufgehoben       |
| 10  | „Rotensee-West“                     | 8,7   | Wohnungsbau                  | rechtskräftig    |
|     | „Rotensee-West, 1. Änderung“        |       | Wohnungsbau                  | Satzungsbeschluß |
|     | „Rotensee-West, 2. Änderung“        | (1,9) | Wohnungsbau                  | rechtskräftig    |
| 11  | „SO Handel und Freizeit“            |       | Einzelhandel                 | aufgehoben       |
| 12  | „Siggermow“                         |       | Wohnungsbau                  | aufgehoben       |
| 13  | „Zittvitz“                          |       | Wohnungsbau                  | aufgehoben       |
| 14  | „Neklade“                           |       | Wohnungsbau                  | aufgehoben       |
| 15  | „Kaiseritz“                         |       | Wohnungsbau                  | aufgehoben       |
| 16  | „Parkhaus Mühlenstraße“             |       | Parkhaus                     | ruhend           |
| 17  | „Neue Straße“                       |       | Neuordnung d                 | ruhend           |
| 18  | „Gadmundstraße“                     |       | Neuordnung                   | § 33 BauGB       |
| 19  | „Parkstraße“                        |       |                              | aufgehoben       |
| 20  | „Parkhaus Parkstraße“               |       | Parkhaus<br>Betreutes Wohnen | rechtskräftig    |
|     | „Parkhaus Parkstraße, 1. Änderung“  |       | Wohnungsbau                  | rechtskräftig    |
| 21  | „Kreisverwaltung Rügen“             |       | Gemeinbedarf                 | aufgehoben       |
| 22  | „Wohnpark am Rugard“                |       | Wohnungsbau                  | ruhend           |
| 23  | „Hängende Gärten“                   |       | Neuordnung                   | ruhend           |
| 24  | „Teppichmarkt Knutzen“              |       | Einzelhandel                 | § 33 BauGB       |
| 25  | „Alpine Coaster Sportbahn“          |       | Freizeit                     | aufgehoben       |

|    |                            |      |                  |               |
|----|----------------------------|------|------------------|---------------|
| 26 | „Wohnanlage Rugard“        |      | Wohnungsbau      | rechtskräftig |
| 27 | „Wohnanlage Siggermow“     |      | Wohnungsbau      | abgelehnt     |
| 28 | „Rügenpark“                | 23,3 | Gewerbe          | Vorentwurf    |
| 29 | „Wohnanlage Teichstraße“   |      | Wohnungsbau      | rechtskräftig |
| 30 | Inselrodelbahn Rügen“      |      | Freizeitanlage   | rechtskräftig |
| 31 | „Rügener Einkaufszentrum“  |      | Einzelhandel     | aufgehoben    |
| 33 | „Affen- und Elefantenpark“ |      | SO Tierpark      | Vorentwurf    |
| 35 | „Vogteihof Streu“          |      | Betreutes Wohnen | aufgehoben    |
| 36 | „Wohnen an Rugard“         |      | Wohnungsbau      | Im Verfahren  |

#### Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen in Bergen auf Rügen (Stand Ende 2006)

| Nr. | Bezeichnung                 | ha | Vorhaben     | Stand         |
|-----|-----------------------------|----|--------------|---------------|
| 1   | → geändert in B-Plan Nr. 11 | -  | -            | -             |
| 2   | „SO Handel“                 |    | Einzelhandel | rechtskräftig |
|     | „SO Handel, 1. Änderung“    |    | Einzelhandel | rechtskräftig |
| 3   | „Wohnungsbau Rugardstraße“  |    | Wohnungsbau  | eingestellt   |
| 4   | „Ferienpark Neklade“        |    | Freizeit     | eingestellt   |
| 5   | „Granitzblick“              |    | Wohnungsbau  | rechtskräftig |
|     | „Granitzblick“, 1. Änderung |    | Wohnungsbau  | rechtskräftig |
| 6   | „Stralsunder Straße“        |    | Wohnungsbau  | rechtskräftig |
| 7   | „Zirsevitz“                 |    | Wohnungsbau  | rechtskräftig |
| 7a  | „Am Erlenbusch“             |    | Wohnungsbau  | eingestellt   |
| 8   | „Untere Königsstraße“       |    | Wohnungsbau  | eingestellt   |
| 9   | „Wohnpark Tetel“            |    | Wohnungsbau  | eingestellt   |
| 10  | → geändert in B-Plan Nr. 1b | -  | -            | -             |
| 11  | → geändert in B-Plan Nr. 22 | -  | -            | -             |
| 12  | „Sportanlage Am Nonnensee“  |    | Freizeit     | eingestellt   |

Nicht oder nicht vollständig ausgenutztes, planungsrechtlich gesichertes, Baupotential besteht gegenwärtig (Stand 2005) im Bereich der Bebauungspläne Nr. 1a, 1b, 4, 6, 10, 20 und 29 sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 2 (1. Änderung) und 5. Vor dem Hintergrund der geänderten Ziele der Stadtentwicklung sind insbesondere die Bebauungspläne Nr. 1a „Gewerbegebiet Tilzow-Hof“, 1b „Stralsunder Chaussee und 10 „Rotensee-West“ kritisch zu bewerten. Aufgrund der Überplanung des Außenbereichs und des fehlenden Bedarfs sollte hier eine Aufhebung oder Änderung geprüft werden. Aus den gleichen Gründen sollen eine Reihe weiterer, im Aufstellungsverfahren befindlicher, Bauleitplanverfahren nicht oder nicht in der bisherigen Form zu Ende geführt werden. Dies gilt vor allem für die Bebauungspläne Nr. 22 „Saßnitzer Chaussee“ sowie 28 „Rügenpark“.

## 1.9.2 Vorhandene Rahmenpläne

Die Stadt Bergen auf Rügen wurde 1991 in das Programm zur Städtebauförderung aufgenommen. Ein ca. 17ha großes Gebiet in der Altstadt wurde 1993 zudem als Sanierungsgebiet „Innenstadt“ nach § 142 BauGB festgelegt. Mit dem ca. 4,4ha umfassenden Sanierungsgebiet „Mittlere Bahnhofstraße“ hat die Bergener Stadtvertretung im Dezember 2005 außerdem die Festlegung eines weiteren Sanierungsgebietes zwischen der Altstadt und dem Bahnhofsgebiet beschlossen. Die Ziele für die Sanierung werden in einem städtebaulichen Rahmenplan definiert, der neben dem eigentlichen Sanierungsgebiet auch Teile der angrenzenden Stadtgebiete umfasst. Hierbei handelt es sich um ein Planwerk mit selbstbindender Wirkung, das die Entscheidungsgrundlage für die Genehmigung und Förderung baulicher Maßnahmen darstellt. Die Aussagen des Rahmenplans stellen zugleich die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen in den betreffenden Stadtteilen dar.

Seit dem Jahr 2002 verfügt die Stadt Bergen auf Rügen, wie die meisten größeren Städte in Mecklenburg-Vorpommern und Ostdeutschland, außerdem über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Mit diesem sollten insbesondere Aussagen zur räumlichen und baulichen Entwicklung der Stadt getroffen werden. Im Vordergrund stehen dabei wohnungswirtschaftliche Belange; untersucht werden darüber hinaus aber alle Aspekte der Stadtentwicklung. Die Wirkung des Konzeptes entspricht der eines groben gesamtstädtischen Rahmenplanes. Die Vertiefung der Planung für ausgewählte Schwerpunktgebiete erfolgt, je nach Planungsbedarf und Förderkategorie, in teilträumlichen Konzepten oder gesonderten städtebaulichen Rahmenplänen. Das seit dem Jahr 2005 fortgeschriebene Integrierte Stadtentwicklungskonzept von Bergen stellt daher die wesentliche inhaltliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dar. Mit diesem wird die Umsetzung der Planungsziele auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet.

Als Ergebnis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes von 2002 wurden in Bergen zudem zwei Gebiete für den Stadtumbau gemäß § 171b Abs. 1 BauGB festgelegt. Hierzu gehören die Großsiedlung Rotensee und das Bahnhofsquartier. Die Ziele für die Stadtumbaumaßnahmen in Rotensee wurden in einem 2004 von der Stadtvertretung beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan definiert. Dieser bestimmt die angestrebten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungsziele. Er enthält eine Aufstellung über den Zeitpunkt und die Abfolge von Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen der einzelnen, dort vertretenen, Wohnungsunternehmen. Seine Verbindlichkeit erhält der Rahmenplan durch die erforderliche Übereinstimmung von öffentlichen Fördergeldern mit den Zielen des Konzeptes. Infolge der Wechselwirkung von Stadtumbau und den wirtschaftlichen Belangen der Wohnungsunternehmen sind die Inhalte des Rahmenplans regelmäßig auf ihre Aktualität und Umsetzbarkeit zu überprüfen.

## 2. Leitziele der Stadtentwicklung

Wesentliche Leitziele der Stadtentwicklung sind im Integrierten Stadtentwicklungskonzept definiert, das parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans fortgeschrieben wird. Darin stellt sich die Stadt den Herausforderungen einer ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung und rückläufiger Bevölkerungszahlen. Durch die räumliche Konzentration der verschiedenen städtischen Funktionen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur/Freizeit) in einem attraktiven Siedlungskern soll die Funktion als Mittelzentrum gestärkt und die Anziehungskraft der Stadt für Bewohner und Besucher verbessert werden. Die Wohndichte in der Innenstadt soll durch zusätzliche Angebote erhöht und zentralörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sollen erhalten werden. Vor dem Hintergrund des Ausdünnens der Infrastruktur im ländlichen Umland wird damit gezielt auf eine Reurbanisierung gesetzt.

Im Einzelnen stellen sich die Ziele für die Entwicklung der Siedlungsbildes, des Wohnens, des Arbeitens, der Versorgung sowie für Freizeit und Kultur folgendermaßen dar:

### I. Siedlungsbild

Angestrebt wird die Schaffung kompakter, durchgrünter und gemischt genutzter Siedlungsstrukturen. Im Mittelpunkt steht dabei die Innenstadt mit dem Marktplatz. Eine weitere Zersiedelung in den Ortsteilen und die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich soll vermieden werden. An den Rändern sollen nicht mehr benötigte bauliche Strukturen zurückgenommen werden. Die gewerblich genutzten Stadtteile liegen in räumlicher Entfernung zu den Wohngebieten und sind von diesen durch Grünzüge, Verkehrsanlagen oder Mischnutzungen getrennt. Die äußere Grenze des bebauten Stadtgebietes bilden die Bundesstraße 96 und die Bahnlinie nach Putbus im Westen, die Kleingartenkolonien und die Putbusser Chaussee im Südosten sowie die Waldgebiete im Norden. Um ein Ausfransen des Stadtgebietes zu verhindern und ein geschlossenes Stadtbild zu schaffen, wird eine Einfassung des Stadtgebietes durch Grünzonen (Wald, Landschaftsparks, Gärten) angestrebt.

### II. Wohnen

Als ehemalige DDR-Aufbaustadt weist Bergen einen sehr hohen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und eine geringe private Wohneigentumsquote auf. Ziel der Stadtentwicklung ist es, den Anteil des Wohnungsbestandes im industriellen Wohnungsbau zugunsten kleinteiliger, gartenbezogener Wohnungen zu vermindern. Zu diesem Zweck soll der gesamte, in den kommenden Jahren erforderliche, Wohnungsrückbau in den Großsiedlungen Rotensee und Süd durchgeführt werden. Neuer, qualitativ hochwertiger, Wohnungsbau soll gezielt auf Brachflächen in der Innenstadt gelenkt werden. Hier besteht ein Potential für mehrere hundert Wohnungen. Die Großsiedlungen Rotensee und Süd sollen durch den schrittweisen Rückbau von Gebäuden und einzelnen Gebäudeteilen entdichtet

und aufgewertet werden. Rückbauflächen können für eine Begrünung oder spätere Neubebauung genutzt werden. Durch eine zurückhaltende Modernisierung von Wohnungen soll in den Großsiedlungen zudem dauerhaft bezahlbarer Wohnraum erhalten bleiben.

### III. Arbeiten

Als Potentiale zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation werden der Tourismus und die mit der Rügenanbindung verbesserte verkehrliche Erreichbarkeit Bergens gesehen. Angestrebt wird eine bessere touristische Erschließung und Nutzung der Innenstadt. Die Ansiedlung von neuen Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetrieben und Kleingewerbe soll vor allem im Bahnhofsquartier und an der Ringstraße erfolgen. Zukünftige gewerbliche Neuansiedlungen sollen auf dem von der Stadt erschlossenen Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“ konzentriert werden. Der Umfang der angebotenen Gewerbeflächen soll auf ein vernünftiges Maß reduziert werden. Hierbei kann es auch zu einem Rückbau oder zu einer Verlagerung von Betrieben an ungünstigen, schlecht erschlossenen, Standorten kommen.

### IV. Versorgung

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Bedeutung des innerstädtischen Einzelhandels gegenüber den randstädtischen Einkaufszentren zu erhöhen. Erforderlich hierzu ist die Ansiedlung zusätzlicher Magnetbetriebe, die Verbesserung der Stellplatzangebote und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Auf dem Markt kann wieder ein regelmäßiger Wochenmarkt abgehalten werden. Neben den Bewohnern Bergens sollen damit auch verstärkt Besucher und Touristen angesprochen werden. Die gute Ausstattung mit Kindergärten, Schulen und sozialen Einrichtungen soll beibehalten und als Potential für Zuwanderung aus dem weniger versorgten Umland genutzt werden. Das Gleiche gilt für die Angebote im Gesundheitswesen sowie die Einrichtungen und Dienststellen der öffentlichen Verwaltung.

### V. Freizeit und Kultur

Als wichtigstes Freizeitpotential Bergens werden der hohe Anteil an privaten Grünflächen und die attraktive landschaftliche Umgebung gesehen. Von großer Bedeutung ist der Erhalt der zahlreichen privaten Kleingärten, die vor allem den Bewohnern der Großsiedlungen Raum zur eigenständigen Entfaltung bieten. Der Erholungswert der umgebenden Landschaft soll durch Ausweitung des Waldanteils und die Extensivierung von ökologisch wertvollen Flächen gesteigert werden. Von besonderer Bedeutung sind dabei der Nonnensee, der Höhenzug des Rugard, der Uferbereich des Kleinen Jasmunder Bodens und das Buhlitz-Dollahner Hügelland. Durch die Anlage neuer Fuß- und Radwege können diese Naturräume, soweit sie nicht unter Naturschutz stehen, besser für Erholungssuchende erschlossen werden. Die kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten wie die Marienkirche, der Klosterhof und der Rugard mit Burgwall und Aussichtsturm sind als identitätsstiftende Anziehungspunkte für die Bevölkerung und auswärtige Besucher zu nutzen.

# 3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

## 3.1 Bauflächen

### 3.1.1 Wohnbauflächen

Der größte Teil der Ortslage Bergen ist als Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO dargestellt. Dazu gehören die kleinteilig strukturierten Wohngebiete der Innenstadt, die Großsiedlungen Rotensee und Süd mit den angrenzenden Wohngebieten Feldstraße/Grüner Berg und Tilzower Weg/Kosmonautenweg sowie die Siedlungen Kiebitzmoor, Friedensstraße und Graskammer. Um möglichen Zersiedelungstendenzen entgegenzuwirken, kommt außerhalb der Ortslage nur der Ortsteil Tilzow hinzu. Auf eine weitergehende Unterscheidung in Baugebiete wird verzichtet, da diese einen zu engen Rahmen für die weitere Entwicklung vorgeben würden. Baupotentiale nach § 30 BauGB stehen in den Baugebieten „Tilzow-Dorf“, „Teichstraße“ und „Granitzblick“ sowie an der Parkstraße zur Verfügung. Insgesamt können hier etwa 200 WE realisiert werden (Stand Ende 2005). Nicht berücksichtigt sind dabei die Bebauungspläne Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“ und 10 „Rotensee-West“, deren Realisierung den Zielen der angestrebten siedlungsstrukturellen Konzentration entgegen steht.

#### Wohnbaupotentiale im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

| Nr.    | Bebauungsplan  | ha                 | Zulässige Bebauung  |
|--------|--|--------------------|---|
| 1      | B-Plan Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“                                   | (3,8) *            | (98 WE in Einzelhäusern) *  |
| 2      | B-Plan Nr. 6 „Tilzow-Dorf“   | 4,9                | noch 66 WE in Einzelhäusern   |
| 3      | B-Plan Nr. 10 „Rotensee-West“<br>B-Plan Nr. 10 „Rotensee-West, 2. Änd. | (8,7) *<br>(1,9) * | (212 Geschosswohnungen, unter Berücksichtigung der Waldanpflanzung) * |
| 4      | B-Plan Nr. 20 „Parkhaus Parkstraße“                                    | 0,3                | 77 WE im Geschosswohnungsbau, davon 65 in Form von Heimplätzen        |
| 5      | B-Plan Nr. 29 „Teichstraße“  | 0,8                | noch 15 WE in Einzelhäusern   |
| 6      | VE-Plan Nr. 5 „Granitzblick“   | 1,5                | noch 40 WE in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern                      |
| gesamt |  | <b>7,5</b>         | <b>198 WE</b>   |

\* Vorhaben nicht mehr mit Zielen der Stadtentwicklung identisch, daher keine Berücksichtigung in der Bilanz

Innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen existieren darüber hinaus weitere, bei einer entsprechende Nachfrage aktivierbare, Wohnbaupotentiale. Dazu gehören Grundstücke in der Bahnhof-, Damm-, Garten-, Maxim-Gorki-, Park-, Rugard- und Stralsunder Straße sowie in den Randlagen der Großsiedlungen. Diese werden zur Zeit nicht oder nicht entsprechend ihrer Lagegunst genutzt. Der Gesamtumfang dieser Potentialflächen beträgt ca. 12 ha. Hinzu kommen Baulücken in den Orteilen, die mit etwa 2,5 ha anzusetzen sind. Für die gemischten Baupotentiale (siehe Abschnitt 3.1.2) ist zudem ein Anteil von ca. 2,0 ha für Wohnnutzung anzunehmen. Insgesamt kann das Wohnbaupotential außerhalb von Bebauungsplänen auf etwa 16,5 ha geschätzt werden. Dies entspricht einem rechnerischen Potential von 530 Wohnungen. Nicht berücksichtigt sind dabei Flächen, die durch den Rückbau von Geschoßwohnungen in Rotensee und Süd für eine Neubebauung zur Verfügung stehen.

#### **Zusätzliche Wohnbaupotentiale im Stadtgebiet Bergen**

| <b>Nr.</b> | <b>Fläche</b>  | <b>ha</b>   | <b>Angenommene Ausnutzung</b> |
|------------|--|-------------|-------------------------------|
| 1          | Flächenreserven Ortslage Bergen  | 12,0        | 420 WE (bei 35 WE/ha)         |
| 2          | Baulücken Ortsteile Bergen   | 2,5         | 50 WE (in Einzelhäusern)      |
| 3          | Baupotentiale Mischnutzung (ca. 6 ha, angenommener Wohnanteil ein Drittel) | 2,0         | 70 WE (bei 35 WE/ha)          |
| gesamt     |  | <b>16,5</b> | <b>540 WE</b>                 |

Grundsätzlich in der Planung zu berücksichtigen ist außerdem das konkurrierende Wohnbauflächenangebot in den westlich und südlich angrenzenden Umlandgemeinden. Bei einer vollständigen Ausnutzung aller laufenden Bauleitplanverfahren und vorhandenen Baulücken ergibt sich dort ein Wohnbaupotential von etwa 200 WE in Eigenheimen. Dieses richtet sich in erster Linie an Bergener Haushalte. Eine Abwanderung weiterer Haushalte widerspricht den Interessen Bergens, kann aufgrund der selbstständigen Bauleitplanung der Nachbargemeinden aber nicht vollständig unterbunden werden. Grundstücke für das „Wohnen auf dem Lande“ stehen in Bergen zudem nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Insgesamt ergibt sich durch den vorliegenden Flächennutzungsplan ein Wohnbaupotential von etwa 740 WE (Geschoßwohnungen und Eigenheime). Die Umlandgemeinden sind hierbei nicht berücksichtigt. Der ermittelte Flächenbedarf von 375 neuen Wohnungen in Eigenheimen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und 375 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2020 (siehe Abschnitt 1.4.3) kann damit innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen befriedigt werden. Sollte die tatsächliche Nachfrage über den getroffenen Annahmen liegen, stehen die Standorte zurückgebauter Wohnblöcke in den Großsiedlungen als kostengünstige, bereits voll erschlossene, Reserveflächen zur Verfügung.

Änderungen gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1999 betreffen in erster Linie den Bereich des Bebauungsplans 1b „Stralsunder Chaussee“, die Randbereiche der Großsiedlungen Rotensee und Süd, den Bereich Saßnitzer Chaussee/Graskammer, sowie die Ortsteile Kaiseritz, Siggermow und der westliche Teil von Neklade. Aufgrund der schlechten verkehrstechnischen Anbindung, des fehlenden Bedarfs oder der mangelnden baulichen Eignung werden diese bisherigen Wohnbauflächen jetzt als Grünflächen oder als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Gegenüber dem Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans vom Mai 2006 werden die Ortslagen, die aus Sicht der Stadt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein ausreichendes städtebauliches Gewicht besitzen, um als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zu gelten, wieder als Wohnbauflächen dargestellt. Dies betrifft die Ortsteile Dumsewitz, Streu, Zittvitz, Zirsevitz und den östlichen Teil von Neklade. Die jeweiligen Abgrenzungen der Ortsteile entsprechen mit Ausnahme geringer Korrekturen den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1999. Im Falle der Ortslagen Kaiseritz, Siggermow und den westlichen Teil von Neklade konnte ein ausreichendes städtebauliches Gewicht für einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB nicht anerkannt werden, ein Großteil der Ortslage Kaiseritz liegt ferner in der Trinkwasserschutzzone II.

| <b>Darstellung von Wohnbauflächen (Bestand + Potential)</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|---|---------------------|
| gesamt  | 189,7 ha            |

### 3.1.2 Gemischte Bauflächen

Insgesamt sind fünf Bereiche im Stadtgebiet als gemischte Bauflächen nach § 1 BauNVO dargestellt. Hierzu gehören der Markt mit seinem Umgriff, die mittlere Bahnhofstraße, das Bahnquartier, die Westseite der Ringstraße sowie die Quartierszentren von Rotensee und Süd. Bestimmend ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Kleingewerbe, die erhalten und weiterentwickelt werden soll. Das gilt insbesondere für das Stadtzentrum mit seinen kleinteiligen historischen Baustrukturen. Baupotentiale nach § 30 BauGB für Mischnutzung bestehen gegenwärtig nur im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“. Das Vorhaben steht aber nicht mehr in Übereinstimmung mit den Zielen des vorliegenden Flächennutzungsplanes. Vorgesehen ist hier jetzt stattdessen eine vom Umfang reduzierte gewerbliche Entwicklung.

#### Baupotentiale für Mischnutzung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

| Nr.    | Fläche                               | ha            | Mögliche Bebauung |
|--------|--------------------------------------|---------------|-------------------|
| 1      | B-Plan Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“ | (1,2)*        | -                 |
| gesamt |                                      | <b>(1,2)*</b> |                   |

\* Vorhaben nicht mehr mit Zielen der Stadtentwicklung identisch, daher keine Berücksichtigung in der Bilanz

Daneben bestehen an verschiedene Stellen des Stadtgebietes zusätzliche Potentiale zur Ansiedlung von Mischnutzungen. Hierzu gehören die ausgedehnten Brachflächen im Bahnquartier, Grundstücke an der mittleren Bahnhofstraße und ein Grundstück an der Stralsunder Chaussee (alte Fabrik). Der Umfang dieser möglichen weiteren Baupotentiale beträgt ca. 5,9 ha. Darüber hinaus weist das Quartierszentrum in Rotensee noch erhebliche Flächenpotentiale für eine Ansiedlung zusätzlicher Mischnutzungen auf.

#### Weitere Baupotentiale für Mischnutzung

| Nr.    | Fläche                 | ha         | Mögliche Bebauung                 |
|--------|------------------------|------------|-----------------------------------|
| 1      | Bahnquartier           | 3,1        | Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen |
| 2      | Mittlere Bahnhofstraße | 0,9        | Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen |
| 3      | Stralsunder Straße     | 0,8        | Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen |
| 4      | Sonstige Flächen       | 1,1        | Dienstleistungen, Gewerbe, Wohnen |
| gesamt |                        | <b>5,9</b> |                                   |

Die wesentliche Änderung gegenüber dem Flächennutzungsplan 1999 stellt die Darstellung der Quartierszentren in den Großsiedlungen Rotensee und Süd als Mischgebiet dar. Hierdurch sollen diese mehr Raum für eine eigenständige Entwicklung erhalten.

| Darstellung von gemischten Bauflächen (Bestand + Potential) | Umfang in ha |
|---|--------------|
| gesamt  | 41,8 ha      |

### 3.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Vier Bereiche des Bergener Stadtgebietes sind im FNP als gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO oder als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dargestellt. Diese sind das „alte Industriegebiet“ einschließlich seiner nördlichen Erweiterung an der verlängerten Ringstraße, mehrere Grundstücke an der Stralsunder Chaussee, das Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“ am Tilzower Weg, sowie das ehemalige Militärgelände südöstlich der Ortslage Tilzow. Die betreffenden Flächen liegen alle am Stadtrand, sind gut erschlossen und räumlich von der umliegenden Wohnbebauung getrennt. Baupotentiale in festgesetzten Gewerbegebieten nach § 30 BauGB bestehen im Bereich der Bebauungspläne 1a „Gewerbegebiet Tilzow-Hof“ sowie 1b „Stralsunder Chaussee“. Im Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“ sind 24,7 ha bereits voll erschlossen und kurzfristig für Betriebsansiedlungen verfügbar.

#### Gewerbliche Baupotentiale im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

| Nr.    | Fläche  | ha          | Mögliche Bebauung         |
|--------|---|-------------|---------------------------|
| 1      | B-Plan Nr. 1a „Gewerbegebiet Tilzow-Hof“ (zu entwickelnde Fläche) | 24,7        | Gewerbe, Dienstleistungen |
| 2      | B-Plan Nr. 1b „Stralsunder Chaussee“                              | (2,5)*      | Gewerbe, Dienstleistungen |
| gesamt |   | <b>24,7</b> |                           |

\* Vorhaben nicht mehr mit Zielen der Stadtentwicklung identisch, daher keine Berücksichtigung in der Bilanz

Weitere gewerbliche Baupotentiale befinden sich nördlich des Industriegebietes an der verlängerten Ringstraße, an der Stralsunder Chaussee (bisheriger Bereich Bebauungsplan 1b, siehe Abschnitt 3.1.2) und am Tilzower Weg. Ihr Umfang beträgt zusammen 10,7 ha.

#### Weitere gewerbliche Baupotentiale

| Nr.    | Fläche                       | ha          | Mögliche Bebauung         |
|--------|------------------------------|-------------|---------------------------|
| 1      | Industriegebiet / Ringstraße | 8,0         | Gewerbe, Dienstleistungen |
| 2      | Sonstige                     | 2,7         | Gewerbe, Dienstleistungen |
| gesamt |                              | <b>10,7</b> |                           |

Gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1999 sind an mehreren Stellen gewerbliche Bauflächen zurückgenommen. Reduziert wurden sowohl die Entwicklungsflächen nördlich des Industriegebietes wie auch der östliche, bisher nicht erschlossene Abschnitt des Gewerbegebietes „Tilzow-Hof“. Mit dem verbleibenden Baupotential von insgesamt 35,4 ha stehen ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen sowie für Verlagerungen innerhalb des Stadtgebiets zur Verfügung. Das ehemalige Militärgelände in Tilzow wird erstmalig im FNP als ein Gewerbegebiet dargestellt, was der bereits gegenwärtigen Nutzung einschließlich der als Ausnahmen zulässigen Nutzungen wie Betriebswohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen, z.B. der Tiernotstation, entspricht. Zugleich wird somit, anders als bei der Darstellung einer gewerblichen Baufläche, die Entwicklung zu einem Industriegebiet ausgeschlossen.

Die gewerblichen Bauflächen dienen ferner der Unterbringung von Biomasseenergieanlagen und sogenannten „Sonnenfeldern“, also großräumigen Ansammlungen von Sonnenkollektoren, da noch keine konkreten Flächen hierfür, z.B. als sonstige Sondergebiete zur regenerativen Energieerzeugung, dargestellt wurden. Unter Berücksichtigung des Schutzes des Landschaftsbildes sind Biomasseenergieanlagen mit ihren teilweise hohen Siloanlagen am ehesten auf der gewerblichen Baufläche nord-östlich der Gingster Chaussee, als Nachfolgenutzung im alten „Industriegebiet“ südlich der Gingster Chaussee oder im Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“ westlich des Tilzower Wegs unterzubringen. Dabei ist im Gewerbegebiet aus immissionsschutzfachlichen Gründen nur eine kleinere Biomasseenergieanlage zulässig, die lediglich ein vereinfachtes immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG bedürfen und in Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV aufgeführt sind. Anlagen, die in der Spalte 1 dieses Anhangs aufgeführt sind, was für Biomasseenergieanlage eher der Regelfall ist, bedürfen eines festgesetzten Industriegebietes zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Zur Problematik von großflächigen landwirtschaftlichen Monokulturen, z.B. von Raps oder Sonnenblumen, zur Belieferung von Biomasseenergieanlage siehe Textteil zum neuen Landschaftsplan der Stadt. Zum Thema Windenergieanlagen als weitere Anlagen der regenerativen Energiegewinnung siehe unter Punkt 1.2.1.1 X. dieser Begründung.

| <b>Darstellung von gewerblichen Bauflächen (Bestand + Potential)</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|--|---------------------|
| Gewerbliche Bauflächen   | 52,5 ha             |
| Gewerbegebiete   | 44,9 ha             |
| gesamt   | 97,4 ha             |

### **3.1.4 Sonstige Sondergebiete**

Im Flächennutzungsplan sind insgesamt fünf sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Im sonstigen Sondergebiet 1 „SB-Warenhäuser, Fachmärkte, Versammlungsstätten kultureller Art und Vergnügungsstätten“ befinden sich großflächige Handelsbetriebe, Fachmärkte und ein Kinocenter. Diese Angebote werden im nahegelegenen sonstigen Sondergebiet 5 „SB-Warenhäuser“ durch einen weiteren Verbrauchermarkt ergänzt. Die Einrichtungen dienen sowohl der Versorgung der Stadt Bergen wie auch der des Umlandes und von Durchreisenden. Infolge seiner isolierten räumlichen Lage hängt die Wirtschaftlichkeit des sonstigen Sondergebietes 5 „SB-Warenhäuser“ von der Ansiedlung ergänzender Betriebe ab. Aufgrund der Schwäche des Einzelhandels in der Bergener Innenstadt kommen hierfür jedoch ausschließlich innenstadtverträgliche Marktsegmente in Frage.

Das sonstige Sondergebiet 2 „Ruhender Verkehr“ sichert den Standort des Parkbauwerks der Sana-Gruppe mit ca. 250 Stellplätzen. Die Einrichtung wird vorrangig durch Mitarbeiter und Besucher des Krankenhauses genutzt, steht aber auch Anwohnern und Gästen der Innenstadt zur Verfügung.

Die beiden verbleibenden sonstigen Sondergebiete schreiben die Standorte von touristischen Einrichtungen fest. Es handelt sich jeweils um saisonverlängernde Angebote, mit denen die Attraktivität Bergens für den Fremdenverkehr verbessert wird. Das sonstige Sondergebiet 3 „Sommerrodelbahn“ sichert den Standort der im Jahr 2005 in Betrieb genommenen Sommerrodelbahn am Rand des Rugard.

Das sonstige Sondergebiet 4 „Tierpark“ entspricht dem geplanten Affen- und Elefantenpark im Wald bei Tilzow. Neben der Haltung von Wildtieren und Einrichtungen, die zur Betreibung eines Tierparks notwendig sind, ist hier auch die Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung, ein Souvenirgeschäft und eine Betriebswohnung geplant. Die flächenhaften Darstellungen im FNP entsprechen in leicht abstrahierter Form weitgehend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33. Die Zweckbestimmung des SO 4 des FNP wurde hingegen in bewusster Abweichung zum VBB 33 mit der Bezeichnung „Tierpark“ allgemeiner gewählt, um nicht den FNP ändern zu müssen, wenn der Tierpark einmal eine Tierart wechseln oder ergänzen sollte.

Das im Flächennutzungsplan von 1999 enthaltene sonstige Sondergebiet „Teppich-Fachmarkt“ ist in der vorliegenden Planung nicht mehr dargestellt. Sein Erhalt ist kein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung. Die vorhandene Nutzung unterliegt dem Bestandsschutz. Mit Ausnahme des sonstigen Sondergebietes 4 sind alle sonstigen Sondergebiete baulich voll ausgenutzt, so daß das zusätzliche Baupotential in dieser Kategorie bei 4,0 ha liegt.

| <b>Darstellung von sonstigen Sondergebieten (Bestand + Potential)</b>  | <b>Umfang in ha</b> |
|--|---------------------|
| Sonstiges Sondergebiet 1 „SB-Warenhäuser, Fachmärkte, Versammlungsstätten kultureller Art, und Vergnügungsstätten“ | 5,0 ha              |
| Sonstiges Sondergebiet 2 „Ruhender Verkehr“  | 0,5 ha              |
| Sonstiges Sondergebiet 3 „Sommerrodelbahn“   | 1,5 ha              |
| Sonstiges Sondergebiet 4 „Tierpark“  | 2,4 ha              |
| Sonstiges Sondergebiet 5 „SB-Warenhäuser“  | 4,2 ha              |
| gesamt   | 13,6 ha             |

## 3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB werden unter anderem Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung, Schulen, soziale Einrichtungen, das Krankenhaus, sowie kulturelle Einrichtungen planerisch gesichert.

Als Standorte für den Bedarf der Stadt- und Amtsverwaltung Bergen werden das Rathaus, das „Benedix“-Haus und die Stadtbibliothek am Markt dargestellt. Für den Landkreis Rügen sind die zentralen Dienstgebäude in der Billrothstraße und in Rotensee aufgenommen. Mit der Polizeiinspektion, dem Amtsgericht, dem Finanz- und Straßenbauamt sowie der Außenstelle der Bundesagentur für Arbeit werden die Einrichtungen des Landes und des Bundes in Bergen berücksichtigt. Hinzu kommt der Sitz des ZWAR.

Schulische Einrichtungen sind an der Arndtstraße (Gymnasium), Breitsprecherstraße (Grundschule), Störtebeker Straße (Regionale Schule, Sonderschule), Königstraße (Grund- und Realschule), der Graskammer (ehemalige Berufsschule, jetzt Außenstelle des Gymnasiums) sowie der Schulstraße (Volkshochschule) vermerkt. Als soziale Einrichtungen sind die kommunalen Kinderbetreuungseinrichtungen in Rotensee und Süd, der kommunale Jugendclub in der Graskammer sowie die beiden Heime zur Betreuung pflegebedürftiger Menschen in Süd und an der Saßnitzer Chaussee dargestellt. Kirchliche Einrichtungen sind die evangelische Marienkirche und die katholische Kirche. Dargestellt sind zudem das Krankenhaus, die beiden Standorte der Feuerwehr, der Standort der Straßenmeisterei am Tilzower Weg, sowie als kulturelle Einrichtungen der Klosterhof und die Freilichtbühne am Rugard.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1999 sind die Standorte des früheren „Theodor-Billroth“-Gymnasiums sowie der Kreisverwaltung in der Dammstraße jetzt als Vorhalteflächen für öffentliche Zwecke und Wohnbauflächen dargestellt. Der Garten des Landratsamtes in der Billrothstraße wird jetzt als Grünfläche eingestuft. Der nicht öffentlich genutzte Schulsportplatz an der Königstraße wurde der dortigen Schule zugeordnet. Neu als Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind der Klosterhof, die Feuerwache Stralsunder Straße sowie der Sitz des Zweckverbandes. Aufgrund der unklaren Unternehmenspläne wurde auf eine Verortung der Post verzichtet.

| <b>Darstellung von Gemeinbedarfsflächen (Bestand + Potential)</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|---|---------------------|
| Öffentliche Verwaltung  | 11,0 ha             |
| Schulen   | 7,9 ha              |
| Sonstige  | 8,3 ha              |
| gesamt  | 27,2 ha             |

### **3.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Als Flächen für den überörtlichen Verkehr und die überörtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB sind sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie Bahnanlagen dargestellt.

Überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesstraßen 96 (Stralsund - Saßnitz), 196 (Bergen - Göhren), die Landesstraßen 301 (Gingst - Putbus) und 293 (Karow - Binz) sowie die Kreisstraßen in Richtung Buschvitz und Sehlen. Als örtliche Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Ortslage Bergen werden die Straßenzüge Graskammer - Ringstraße, Ruschvitzstraße - Feldstraße und die Straße der DSF eingestuft. Dazu kommen die Raddas-, Bahnhof-, Damm-, Billroth- und Königsstraße als Stichstraßen in die Innenstadt sowie die Rugardstraße als Erschließung des Rugard. Die geplante Ortsumgehung im Süden der Ortslage Bergen wird im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Vorhaltetrasse gestrichelt dargestellt. Im Laufe der Entwurfsphase kann es bezüglich der Trassierung noch zu geringfügigen Abweichungen im Sinne einer Optimierung kommen.

Mit Ausnahme der Rugardstraße entsprechen alle genannten Straßenzüge in ihrem Ausbaustand dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Durch die Straßenbauverwaltung des Straßenbauamts Stralsund sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vorbehaltlich der Bereitstellung von finanziellen Mitteln folgende Bauvorhaben geplant:

B 196: Radverkehrsanlage Bergen Königsstraße – L 293 Karow, voraussichtlich ab 2008, Radverkehrsanlage Abzweig L 293 Karow – Stadtgebietsgrenze, voraussichtlich ab 2007,

L 301: Ausbau OD Bergen, Knoten L 301/RÜG14, voraussichtlich ab 2011.

Standorte für den ruhenden Verkehr befinden sich entlang der Innstadttumfahrung (Putbusser Chaussee, Stralsunder Chaussee, Friedensstraße, Graskammer), oberhalb der Innenstadt (Rugard) sowie in der Bahnhofstraße, östlich und südlich des Marktes. Hiermit wird das Ziel verfolgt, sowohl an den Rändern der Innenstadt wie auch im Stadtzentrum selbst ausreichend öffentliche Stellflächen herzustellen. Die darüber hinaus für die Regelung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt und in den Wohngebieten erforderlichen kleinteiligen Stellflächen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

Die Standorte der vorhandenen Parkhäuser am Goldenen Brinken/Neue Straße sowie Billrothstraße wurden mit einem gesonderten Planzeichen gekennzeichnet. Das große Parkbauwerk des Sana-Krankenhauses an der Parkstraße wurde bereits als sonstiges Sondergebiet „Ruhender Verkehr“ (siehe unter Punkt 3.1.4) dargestellt.

Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) in Bahnhofsnähe ist im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Als Bahnanlagen sind die Bahnstrecken Stralsund - Saßnitz sowie Bergen - Putbus dargestellt. Hinzu kommt der Betriebsbereich des Bahnhofs Bergen. Alle Bahnverbindungen sollen langfristig erhalten bleiben. Dies gilt auch für die Strecke nach Putbus, die einen direkten Anschluß an die Kleinbahn „Rasender Roland“ in die Badeorte Binz, Lauterbach und Göhren ermöglicht. Die Strecken besitzen eine große Bedeutung für den Tourismus. Änderungen gegenüber dem Flächennutzungsplan 1999 betreffen die Einstufung der Rugardstraße als Hauptverkehrsstraße, die veränderte Anordnung von öffentlichen Stellplatzanlagen und die Herausnahme des Anschlussgleises im Gewerbegebiet „Tilzow-Hof“.

| <b>Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|--|---------------------|
| Bahnanlagen  | 24,4 ha             |
| Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen   | 42,4 ha             |
| gesamt   | 66,8 ha             |

### 3.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan werden Flächen für Versorganlagen und für die Abwasserbeseitigung sowie der Verlauf von Hauptversorgungsleitungen (Elektrizität, Erdgas) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird der Standort des Umspannwerkes der EON/Edis in Süd planerisch gesichert. Als Versorgungsanlage für Erdgas ist das Heizkraftwerk der EWE mit der Gasstation in Rotensee vermerkt. Anlagen zur Versorgung mit Fernwärme sind die beiden Heizkraftwerke in Rotensee (Träger: EWE) und Süd (Träger: Wärmeversorgung Rügen). Als Anlagen zur Wasserversorgung sind die beiden Wasserwerke des Zweckverbandes in Süd und im Ortsteil Karow dargestellt. Als Fläche für die Abwasserbeseitigung ist die Kläranlage des Zweckverbandes östlich der Ortslage Bergen festgeschrieben. Flächen für die Abfallentsorgung sind in Bergen nicht vorhanden.

Als Hauptversorgungsleitungen wurden die Führungen der 110 kV-Freileitungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Diese benötigen gemäß DIN VDE 0210 einen Schutzbereich von 23 m beiderseits der Trassenachse (gesamt 46 m). Dieser Schutzbereich ist von jeder Bebauung freizuhalten. Gleichfalls dargestellt wird die Trasse der für den Zeitraum 2010 geplanten zusätzlichen Einspeiseleitung zum Umspannwerk Bergen. Für Freileitungen, die das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, wie zwischen Silvitz und den Dollahner Höhen, sollte langfristig eine Erdverkabelung angestrebt werden. In Plan wurden zudem die Gashochdruckleitungen der EWE nachrichtlich übernommen. Diese sind in der Regel mit einer Erddeckung von ca. 1 m verlegt. Das Fernwirkkabel liegt unmittelbar neben der Leitung und hat die gleiche Erddeckung. Die Breite des Schutzstreifens richtet sich nach dem DVGW - Arbeitsblatt G 463. Sie beträgt in der Regel 8 m.

| <b>Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|---|---------------------|
| Versorgungsanlagen  | 4,0 ha              |
| Abwasserbeseitigung   | 8,5 ha              |
| gesamt  | 12,5 ha             |

### 3.5 Siedlungsgeprägte Grünflächen

Ein großer Teil des Bereichs der Ortslage Bergen ist als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Hierunter fallen öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Friedhöfe, Spielplätze, Sportplätze), ein Tiergehege sowie Kleingärten.

Zu den innerstädtischen Parkanlagen gehören neben dem Kirchplatz auch die „Hängenden Gärten“ sowie der Garten des Alten Landratsamtes. Am Rand der Innenstadt liegen der Waldpark „Raddas“ und die Parkanlage am Rugardweg. Weitere Parks befinden sich im Bereich von Kiebitzmoor sowie in Rotensee, wo zusätzlich ein Wald- und Landschaftspark hergestellt werden soll. Friedhöfe sind der Alte und Neue Friedhof. Als Spielplatz wird die Spielfläche am Rugardweg vermerkt. Die Darstellung von Sportplätzen wird auf das „Ernst-Moritz-Arndt-Stadion“, den Sportplatz an der Ringstraße sowie die Motocrossbahn am Rugard beschränkt. Die übrigen Sportanlagen werden nicht öffentlich genutzt und sind daher als untergeordnete Bestandteile der jeweiligen Einrichtungen zu betrachten.

Grünflächen mit privatem Charakter sind das geplante Tiergehege sowie die Dauerkleingärten. Das etwa 7,5 ha große Tiergehege ist Bestandteil eines touristischen Großvorhabens im Tilzower Wald (siehe auch Abschnitt 3.1.4). Als Dauerkleingärten sind alle zusammenhängenden Gartenkolonien im Stadtgebiet dargestellt. Dies betrifft die Kolonien am Granitzblick und südlich des Stadtteils Süd, die Kolonie an der Friedensstraße sowie, außerhalb der Ortslage, die Kolonie an der Stralsunder Chaussee. In diesen Dauerkleingärten ist keine bauliche Verfestigung oder Entwicklung der Gebiete in Richtung Wohngebiete mit dauerhafter Wohnnutzung oder Wochenendhausgebiete zu erwarten und auch nicht beabsichtigt. Ausgenommen hiervon sind die Kolonien am Neuen Weg und an der Bahnlinie nach Saßnitz, deren Erhalt gegenüber einer möglichen baulichen Entwicklung bzw. einer Einbeziehung in den angrenzenden Wald eine geringere Bedeutung eingeräumt wird. In Verbindung mit Wald- und Wasserflächen stellen die dargestellten Grünflächen eine fast vollständige Eingrünung des Ortsrandes her.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan 1999 wurden u.a. der Klosterhof, der Schießplatz am Rugard, die Schulsportplatz der Schule an der Königsstraße, der Mehrzweckplatz am Teteler Landweg und die Fläche unterhalb der Hochspannungsleitung an der Bahnlinie nach Putbus anderen Nutzungen zugeordnet. Neu als Grünflächen aufgenommen wurden die Gartenkolonie am Granitzblick, der Kirchplatz, der Garten des Alten Landratsamtes, das Tiergehege und eine öffentliche Parkanlage auf dem Schulgelände des früheren Billroth-Gymnasiums.

| <b>Darstellung von Grünflächen</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|------------------------------------|---------------------|
| Parkanlagen                        | 40,6 ha             |
| Dauerkleingärten                   | 32,6 ha             |
| Sonstige                           | 26,7 ha             |
| gesamt                             | 99,9 ha             |

### 3.6 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Oberflächengewässer. Dazu gehören Fließgewässer (Bäche, Gräben) sowie Stillgewässer (Seen, Teiche, Moore, Sölle). Mit dem Kleinen Jasmunder Bodden wird das Plangebiet im Norden zudem durch ein Boddengewässer begrenzt. Da die vorhandenen Bäche und Gräben nur einen geringen Querschnitt aufweisen, ist die Darstellung von Gewässern auf die größeren, in der Topographischen Grundkarte 1:10.000 enthaltenen Stillgewässer beschränkt. Eine Veränderung oder Neuanlage von Gewässern ist nicht geplant.

Der größte See im Planungsgebiet ist der Nonnensee. Dieser bis in die dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts vorhandene See war bis zu seiner fast vollständigen Entwässerung ein ökologisch bedeutsames Feuchtgebiet. Hier kamen eine Vielzahl von heute im Bestand gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vor. Anfang der 1990er wurde die Wiedervernässung des Nonnensees geplant. Durch einen technischen Defekt des Schöpfwerks 1993 stieg der Wasserspiegel des Nonnensees wieder an und es entstand ein ca. 75 ha großer Flachwassersee, der sich in nur wenigen Jahren zu einem bedeutenden Brut-, Rast- und Nahrungsplatz, insbesondere für Vögel entwickelt hat. Weitere, das Siedlungsbild Bergens prägende, Stillgewässer sind das Hofstätter Moor an der Bahnlinie Stralsund – Saßnitz, der Rotensee am Rand des gleichnamigen Stadtteils und der Kiebitzmoorteich.

Im Zentrum des Plangebietes sind zudem Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vermerkt. Hierbei handelt es sich um die in den Jahren 1974 und 1981 ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete „Bergen“ und „Karow“ mit den Trinkwasserschutzzonen II und III (siehe Abschnitt 1.2.4.1). Neu hinzugekommen ist die Zone IV des Wasserschutzgebietes Sehlen als Ausläufer am Rande des Bergener Stadtgebietes im Ortsteil Tilzow.

Maßgaben für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses werden im FNP nicht getroffen. Der Uferbereich des Kleinen Jasmunder Boddens soll von einer Bebauung und künstlichen Schutzbauten befreit bleiben und ist als Fläche für die natürliche Sukzession dargestellt. Zusätzlich gilt hier ein Gewässerschutzstreifen von 200 m gemessen ab der Mittelwasserlinie (siehe Abschnitt 1.2.3.1). Derzeit ist das Gewässer aufgrund der schlechten Wasserqualität für eine Badenutzung gesperrt. Die Änderung dieses Zustandes erfordert eine weitere Reduzierung der Schadstoffeinleitungen und die Verbesserung des Wasseraustausches.

| <b>Darstellung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|--|---------------------|
| Wasserflächen  | 66,8 ha             |
| gesamt   | 66,8 ha             |

### 3.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Der größte Teil des Plangebietes wird von Flächen für die Landwirtschaft und für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB eingenommen. Damit werden notwendige Flächen für die Land- und Forstwirtschaft planerisch gesichert. Zugleich werden damit wichtige Frei- und Erholungsräume von einer baulichen Nutzung freigehalten.

Etwa 2.335,2 ha des Stadtgebietes entfallen auf Flächen für die Landwirtschaft. Diese Bereiche werden überwiegend als Ackerland und zu einem geringeren Teil als Dauergrünland genutzt. Bestimmend sind weiträumige, durch einzelne Wirtschaftswege und kleinere Waldstücke unterbrochene, Feldeinteilungen. Die in der Feldflur gelegenen Ortsteile mit den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden werden den landwirtschaftlichen Flächen zugeordnet. Neben der Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion kommt diesen auch eine wichtige Funktionen bei der Sicherung des Naturhaushaltes zu.

Größere Waldgebiete sind auf dem Buhlitz-Dollahner Hügelland, dem Rugard und bei Tilzow dargestellt. Hinzu kommen Flächen am Nonnensee, bei Neklade und in den Randbereichen der Ortslage Bergen. Angestrebt wird damit die Schaffung zusammenhängender Waldgebiete auf den für die Landwirtschaft weniger geeigneten Höhenzügen. Zugleich sollen die Ränder der Siedlungsbereiche besser eingegrünt werden. Durch Aufforstungsmaßnahmen (auch im Rahmen von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) und die natürliche Wiederbewaldung von Brachen soll der Waldanteil von jetzt 10,2 % langfristig auf über 22 % erhöht werden. Angestrebt wird eine nachhaltige Forstwirtschaft mit einem hohen Anteil standortgerechter Laubbäume. Neben wirtschaftlichen Belangen sind dabei auch die Interessen des Naturschutzes und der erholungssuchenden Bevölkerung zu berücksichtigen.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan 1999 kam es bei den Flächen für Landwirtschaft und Wald zu umfangreichen Änderungen: Durch die Rücknahme von Bauflächen hat sich der Anteil von landwirtschaftlichen Flächen am Rand der Ortslage Bergen erhöht. Gleichzeitig wurden landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Verlandungszonen des Nonnensees und des kleinen Jasmunder Boddens als Flächen für die natürliche Sukzession eingestuft. Auf dem Buhlitz-Dollahner Höhenzug trat Wald an die Stelle von Sukzessionsflächen. Auf dem Rugard wurde die Waldfläche durch Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen sowie im Flächennutzungsplan ausgenommener Flächen erheblich ausgeweitet.

| <b>Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|--|---------------------|
| Landwirtschaft   | 2.259,5 ha          |
| Wald   | 1.092,5 ha          |
| gesamt   | 3.346,6 ha          |

### 3.8 Sukzessionsflächen

Im neuen Flächennutzungsplan sind Sukzessionsflächen als Flächen für die natürliche Sukzession als gesonderte flächige Darstellungsart ausgewiesen. Das sind Außenbereichsflächen, die weder den Flächen für die Landwirtschaft, noch denen für Wald oder den Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB zugeordnet werden konnten. Rechtlich ermöglicht wird diese eigene Darstellungskategorie durch die nicht abschließende Auflistung der möglichen Darstellungen des § 5 Abs. 2 BauGB, ablesbar an dem Wort „insbesondere“.

Die Sukzessionsflächen sind nicht gleichbedeutend mit den überlagernden Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und mit den gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommenen Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (siehe Punkt 4.2 dieser Begründung), die jeweils auch Flächen für die Landwirtschaft oder die für Wald überlagern können, ohne eine eigene flächige Darstellungsart auszubilden. Der räumliche Umfang der Maßnahmenflächen ist der aktuellen Fortschreibung des Landschaftsplans von 2007 zu entnehmen.

Die Sukzessionsflächen entsprechen vielmehr weitgehend den waldfreien Biotopen der eutrophen Moore, Sümpfe und Ufer, dem Grünland und Grünlandbrachen der Fortschreibung des Landschaftsplans von 2007.

| <b>Sukzessionsflächen</b> | <b>Umfang in ha</b> |
|---------------------------|---------------------|
| gesamt                    | 209,9 ha            |

### 3.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich mehrere Altablagerungen und Altstandorte, die im Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V aufgeführt sind. Einige der Altstandorte wurden mittlerweile nach Auskunft des Landkreises Rügen saniert, siehe die entsprechende Vermerke weiter unten.

#### Altablagerungen:

| BEZEICHNUNG                        | ORTSTEIL          | STRASSE                         | FLUR | FLURSTÜCK        |
|------------------------------------|-------------------|---------------------------------|------|------------------|
| Deponie Tilzow Hof ehem. Kiesgrube | Tilzow            |                                 | 3    | 9; (2)           |
| Moor Neklade                       | Neklade           |                                 | 2    | 9; (8)           |
| Müllkippe Bahnübergang Storchen    | Bergen            | am Bahnübergang                 | 1    | 251 oder 53      |
| Müllkippe Trips                    | Trips             |                                 | 1    | 43 (42; 45; 2/2) |
| ehem. Deponie Rugard (Garagen)     | Bergen            |                                 | 6    | 24               |
| Deponie Tilzower Chaussee          | Bergen            | Tilzower Chaussee               | 19   | 46/2, 44/2, 31/7 |
| wilde Kippe Tilzow Dorf            | Tilzow            |                                 | 1    | 36               |
| vermülltes Soll Tilzow             | Tilzow            |                                 | 3    | 61               |
| vermülltes Soll Tilzow             | Tilzow            |                                 | 3    | 63               |
| Deponie Kluptow                    | Kluptow/<br>Karow |                                 | 1    | 87; (89)         |
| Müllkippe Seidler                  | Bergen            | Ringstraße/Chaussee             | 17   | 41               |
| Müllhang Lubkow                    | Kluptow           | An der B 196a zum Ufer          | 2    | 2/2; (6)         |
| Soll bei Dalkvitz                  | Dumsevitz         | Soll auf dem Feld vor Dumsevitz |      |                  |
| Deponie Sportplatz Ringstraße      | Bergen            | Ringstraße                      |      |                  |

**Altstandorte:**

| BEZEICHNUNG   | ORTSTEIL | STRASSE                     | FLUR  | FLURSTÜCK            |
|---|----------|-----------------------------|-------|----------------------|
| Technikstützpunkt mit Tankstelle                                    | Neklade  |                             | 1     | 25 oder 26           |
| Tankstelle LPG Karow  | Karow    |                             | 1     | 6/2; 9/2             |
| Tankstelle Rotensee elf-oil   | Bergen   | Stralsunder Str.            | 18    | 50/14                |
| Lager für Dünger und Pflanzenschutz<br><b>(vollständig saniert)</b> | Bergen   | Arkonastraße                | 12    | 205                  |
| ACZ   | Bergen   | Industriegelände            | 10    | 34/24; 34/25         |
| Tankstelle Ostseetrans<br><b>(saniert)</b>                          | Bergen   |                             | 9     | 12/14; (12/9)        |
| Werkstatt ehem. Kfz-PGH   | Bergen   | Stralsunder Str.<br>STABNOW | 3; 18 | 304/1 und<br>1;2;3:4 |
| Tankstelle BFT<br><b>(saniert)</b>                                  | Bergen   | Neuer Weg                   | 17    | 74/1                 |
| Tankstelle Kirchl. Gut  | Rugard   | Rugardstraße                | 6     | 24                   |
| Tankstelle Seegers Bergen   | Bergen   | Raddasstr. 32               |       |                      |

# 4 Nachrichtliche Übernahmen

## 4.1 Denkmalsgeschützte Anlagen nach Landesrecht

### A. Baudenkmale:

Im Gebiet der Stadt Bergen auf Rügen sind Baudenkmale bekannt (vgl. unten stehende Liste). Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

| Nr. | Lage   | Adresse               | Beschreibung des Denkmals  |
|-----|--------|-----------------------|--|
| 1   | Bergen | Bahnhofstraße         | Gedenkstätte für die Gefallenen der Roten Armee  |
| 2   | Bergen | Bahnhofstraße Nr. 34  | Bahnhof mit Empfangsgebäude, Lokschuppen, Güterboden und Stellwerken   |
| 3   | Bergen | Bahnhofstraße Nr. 37  | Villa  |
| 4   | Bergen | Bahnhofstraße Nr. 48  | Villa  |
| 5   | Bergen | Bahnhofstraße Nr. 50  | Wohnhaus   |
| 6   | Bergen | Bahnhofstraße Nr. 52  | Wohn- und Geschäftshaus  |
| 7   | Bergen | Bahnhofstraße Nr. 61  | Wohnhaus   |
| 8   | Bergen | Billrothstraße Nr. 1  | Wohnhaus (Superintendentur)  |
| 9   | Bergen | Billrothstraße Nr. 2  | Wohnhaus   |
| 10  | Bergen | Billrothstraße Nr. 3  | Wohnhaus   |
| 11  | Bergen | Billrothstraße Nr. 5  | Landratsamt  |
| 12  | Bergen | Billrothstraße Nr. 6  | Wohnhaus   |
| 13  | Bergen | Billrothstraße Nr. 11 | Friedhof mit Einfriedung, Grabkreuz und Grabwangen für Johann Jacob Grümbke, zwei Grabwangen, Gedenkstein für die Opfer des Faschismus |
| 14  | Bergen | Billrothstraße Nr. 12 | Wohnhaus   |
| 15  | Bergen | Billrothstraße Nr. 17 | Wohnhaus (Geburtshaus Theodor Billroths)   |
| 16  | Bergen | Billrothstraße Nr. 20 | Klosterhof mit ehem. Stiftsgebäude und Amtshaus, Werkstattgebäude, Rest des Refektoriums (sog. Pfortnerhaus) und Umfassungsmauer.      |
| 17  | Bergen | Billrothstraße Nr. 22 | Rentamt  |
| 18  | Bergen | Bergen                | Assessor-Willich-Haus, Wohnhaus, Auffahrt, Hof, Scheune, Stall und Garten  |
| 19  | Bergen | Calandstraße Nr. 3    | Wohnhaus   |
| 20  | Bergen | Calandstraße Nr. 8    | Krankenhaus  |
| 21  | Bergen | Dammstraße Nr. 8      | Wohnhaus   |
| 22  | Bergen | Dammstraße Nr. 29     | Wohnhaus   |
| 23  | Bergen | Dammstraße Nr. 43     | Wohnhaus mit Stallgebäude  |
| 24  | Bergen | Dammstraße Nr. 44     | Wohnhaus   |
| 25  | Bergen | Gingster Chaussee     | Güterboden und Empfangsgebäude (ehem. Kleinbahnhof)  |

|    |        |  |  |
|----|--------|--|--|
|    |        |  | Kleinbahnhof)  |
| 26 | Bergen | Joachimberg Nr. 4  | Wohnhaus   |
| 27 | Bergen | Joachimberg Nr. 9  | Wohnhaus und Stall   |
| 28 | Bergen | Kirchplatz   | Kirche St. Marien  |
| 29 | Bergen | Kirchplatz   | Grabplatten u. -wangen an der westlichen Klostermauer im Klosterhof (am ehemaligen Kreuzgang) bei St. Marien |
| 30 | Bergen | Kirchplatz Nr. 1   | Wohnhaus (Pfarrwitwenhaus)   |
| 31 | Bergen | Kirchstraße Nr. 1  | Wohn- und Geschäftshaus  |
| 32 | Bergen | Kirchstraße Nr. 3  | Pfarrhaus  |
| 33 | Bergen | Königsstraße   | Kirche, katholisch   |
| 34 | Bergen | Königsstraße Nr. 5   | Wohnhaus   |
| 35 | Bergen | Königsstraße Nr. 40  | Wohnhaus   |
| 36 | Bergen | Markt Nr. 1  | Wohnhaus   |
| 37 | Bergen | Markt Nr. 4  | Wohnhaus   |
| 38 | Bergen | Markt Nr. 5 / 6  | Rathaus  |
| 39 | Bergen | Markt Nr. 11   | Wohn- und Geschäftshaus  |
| 40 | Bergen | Markt Nr. 14   | Wohnhaus   |
| 41 | Bergen | Markt Nr. 18   | Wohnhaus   |
| 42 | Bergen | Markt Nr. 23   | Wohnhaus   |
| 43 | Bergen | Markt Nr. 27   | Gasthaus (Ratskeller)  |
| 44 | Bergen | Markt Nr. 28   | Wohnhaus und Speicher  |
| 45 | Bergen | Marktstraße Nr. 9 – 15 (hinter den Gebäuden mit Hofbebauung) | Terrassierung mit Stützmauern, sogenannte „Hängende Gärten“  |
| 47 | Bergen | Raddas   | Parkanlage   |
| 48 | Bergen | Raddasstraße Nr. 13  | Wohnhaus   |
| 49 | Bergen | Ringstraße Nr. 49  | Wohnhaus mit Stall   |
| 50 | Bergen | Rugard   | Kriegerdenkmal 1914 /18  |
| 51 | Bergen | Rugard   | Grabmal für die Gefallen der Befreiungskriege 1813 / 15  |
| 52 | Bergen | Rugard   | Ernst-Moritz-Arndt-Turm mit ehem. Wallanlage und Park  |
| 53 | Bergen | Schulstraße 1 / Billrothstraße                               | Gericht mit Gefängnistrakt   |
| 54 | Bergen | Schulstraße Nr. 6  | Ehem. Gartenhaus (Verwaltungsgebäude Landratsamt)  |
| 55 | Bergen | Stedaer Weg / Vieschstraße                                   | Gedenkstein der antifaschistischen Widerstandskämpfer  |
| 56 | Bergen | Vieschstraße Nr. 3   | Wohnhaus   |
| 57 | Bergen | Vieschstraße Nr. 4   | Wohnhaus   |
| 58 | Bergen | Wasserstraße Nr. 21  | Wohnhaus   |

## **B. Bodendenkmale:**

Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind mehrere Bodendenkmale bekannt (vgl. unten stehende Liste und die Kennzeichnung in der Planzeichnung), die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen. Zur Bedeutung der in der Planzeichnung vorgenommenen Farbdifferenzierung:

1. Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

2. Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallende Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmale rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

| <b>Nr.</b> | <b>Lage</b>     | <b>Adresse</b>        | <b>Beschreibung des Bodendenkmals</b>  |
|------------|-----------------|-----------------------|--|
| 1          | Bergen          |                       | Hügelgrab                              |
| 2          | Bergen          |                       | Hügelgrab                              |
| 3          | Bergen          |                       | Weihenstein "Mönch"                    |
| 4          | Bergen          |                       | Hügelgrab                              |
| 5          | Bergen          |                       | Windmühle                              |
| 6          | Bergen          |                       | Windmühle                              |
| 7          | Bergen          |                       | Windmühle                              |
| 8          | Bergen          |                       | Windmühle                              |
| 9          | Bergen          |                       | Windmühle                              |
| 10         | Bergen          |                       | Knaufhammeraxt                         |
| 11         | Bergen          |                       | Fundstreuung                           |
| 12         | Bergen          |                       | Fundstreuung                           |
| 13         | Bergen          |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 14         | Bergen          |                       | Fundstreuung                           |
| 15         | Bergen          |                       | Fundstreuung                           |
| 16         | Bergen          |                       | Brunnen                                |
| 17         | Bergen          |                       | Fundstreuung                           |
| 18         | Bergen          |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 19         | Bergen          |                       | Siechenhaus / Kloster / Kirche         |
| 20         | Bergen          |                       | Stadtkern / Siedlung                   |
| 21         | Bergen          | Billrothstraße Nr. 1  | Siedlung / Fundstreuung                |
| 22         | Bergen          | Billrothstraße Nr. 20 | Kloster der Benediktinerinnen / Kirche |
| 23         | Bergen          | Galgenberg            | Hinrichtungsstelle                     |
| 24         | Bergen          | Markt Nr. 27          | Grube                                  |
| 25         | Bergen          | Markt                 | Apotheke / Fundstreuung                |
| 26         | Dumsewitz       |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 27         | Dumsewitz       |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 28         | Dumsewitz       |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 29         | Dumsewitz       |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 30         | Dumsewitz       |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 31         | Dumsewitz       |                       | Schatzfund                             |
| 32         | Grühnsche Mühle |                       | Grab / Brandgrab                       |
| 33         | Kaiseritz       |                       | Hügelgrab                              |
| 34         | Karow           |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 35         | Krakow          |                       | Hügelgrab                              |
| 36         | Lubkow          |                       | Hügelgrab                              |
| 37         | Lubkow          |                       | Siedlung / Fundstreuung                |
| 38         | Lubkow          |                       | Wiesensoll / Siedlung / Fundstreuung   |

|    |                    |  |                                    |
|----|--------------------|--|------------------------------------|
| 39 | Neklade            |  | Siedlung / Fundstreuung            |
| 40 | Neklade            |  | Siedlung / Fundstreuung            |
| 41 | Nonnensee          |  | Fundstreuung                       |
| 42 | Reischvitzer Mühle |  | Windmühle                          |
| 43 | Rugard             |  | Befestigungsanlage (Wall / Graben) |
| 44 | Rugard             |  | Windmühle                          |
| 45 | Rugard             |  | Kultbau (Kloster / Kirche)         |
| 46 | Siggermow          |  | Siedlung / Fundstreuung            |
| 47 | Siggermow          |  | Siedlung / Fundstreuung            |
| 48 | Silvitz            |  | Opferstein / Grab                  |
| 49 | Zittvitz           |  | Hügelgrab                          |
| 50 | Zittvitz           |  | Siedlung / Fundstreuung            |
| 51 | Zittvitz           |  | Fischerbootsstelle                 |

Die genaue räumliche Zuordnung der Bodendenkmale ergibt sich aus der beim Landkreis geführten Denkmalliste für Bodendenkmale, die gemäß § 5 Abs. 5 DSchG M-V beim Nachweis eines berechtigten Interesses eingesehen werden kann.

## 4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes wurden die Küsten- und Gewässerschutzstreifen am Kleinen Jasmunder Bodden und am Nonnensee, das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ sowie die Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB übernommen. Der Umfang des Landschaftsschutzgebietes beträgt etwa 3.530 ha (84,5 % des Plangebietes).

Als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes wurden zudem die gesetzlich geschützten Biotope und Geotope, die Naturdenkmäler, die geschützten Landschaftsbestandteile sowie die geschützten Alleen und Baumreihen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Aus Gründen der Lesbarkeit ist die Darstellung der Schutzobjekte auf Symbole beschränkt; ihre genaue räumliche Ausdehnung ist der aktuellen Fortschreibung des Landschaftsplans von 2007 zu entnehmen.

An dieser Stelle sei außerdem erwähnt, dass beim Landkreis Rügen ein Verfahren zur Renaturierung des Polders „Nonnensee“ läuft.

# 5 Auswirkungen der Planung

## 5.1 Flächenbilanz

Bei der Überplanung des Gemeindegebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz<sup>23</sup>:

### Flächenverteilung 2006

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| ■ Bauflächen.....                     | 342,5 ha ( 8,2 %)    |
| davon Wohnbauflächen .....            | 189,7 ha ( 4,5 %)    |
| davon gemischte Bauflächen.....       | 41,8 ha ( 1,0 %)     |
| davon gewerbliche Bauflächen .....    | 97,4 ha ( 2,3 %)     |
| davon Sonstige Sondergebiete .....    | 13,6 ha ( 0,4 %)     |
| ■ Gemeinbedarfsflächen .....          | 27,2 ha ( 0,6 %)     |
| ■ Verkehrsflächen.....                | 66,8 ha ( 1,6 %)     |
| ■ Versorgungsanlagen.....             | 12,5 ha ( 0,3 %)     |
| ■ Siedlungsgeprägte Grünflächen ..... | 99,9 ha ( 2,3 %)     |
| ■ Wasserflächen.....                  | 66,8 ha ( 1,6 %)     |
| ■ Landwirtschaftliche Flächen .....   | 2.259,5 ha ( 54,1 %) |
| ■ Waldflächen.....                    | 1.092,5 ha ( 26,1 %) |
| ■ Sukzessionsflächen .....            | 209,9 ha ( 5,2 %)    |
| gesamt.....                           | 4.177,6 ha (100,0 %) |

Der Anteil der dargestellten Siedlungs- und Verkehrsfläche (Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen, siedlungsgeprägte Grünflächen) beträgt insgesamt 544,3 ha (12,9 % des Plangebietes). Auf landschaftlich geprägte Flächen (Wasser, Landwirtschaft, Wald, Sukzession) entfallen demgegenüber 3.633,3 ha (87,1 % des Plangebietes). Die Darstellungen für die Siedlungs- und Verkehrsfläche liegen damit leicht unterhalb der vom Statistischen Landesamt ermittelten gegenwärtigen Siedlungsfläche von 13,1 %.

## 5.2 Änderungen gegenüber dem Flächennutzungsplan 1999

Gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1999, geändert am 05.03.2001 und am 15.06.2006, ergeben sich eine Reihe von Änderungen. Insgesamt umfassen die geänderten Flächendarstellungen etwa 640 ha (ca. 15 % des Plangebietes). Hinzu kommen Änderungen symbolhafter Darstellungen, die in der Flächenbilanz nicht erfasst sind.

<sup>23</sup> Die Ermittlung der Zahlen erfolgte auf der Basis der digitalen Planzeichnung. Dabei wurden Abweichungen gegenüber dem Geltungsbereich von 4.177,0 ha für alle Flächenarten um den entsprechenden Faktor korrigiert.

Der Anteil der dargestellten Siedlungs- und Verkehrsfläche verringert sich gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1999 und seinen späteren Änderungen um 29,3 ha (- 0,7 %). Die größte Reduktion erfolgt im Bereich der Bauflächen: Die Wohnbauflächen verringern sich um 1,6 %, die gemischten Bauflächen um 0,2 % und die gewerblichen Bauflächen um 0,3 %. Leichte Zuwächse von 0,1 bzw. 0,2 % ergeben sich bei den Sonstigen Sondergebieten, Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsanlagen. Der Zuwachs an siedlungsgeprägten Grünflächen um 0,9 % resultiert in erster Linie aus der Darstellung des Tiergeheges im Südwesten des Plangebietes. Gegenüber der Siedlungs- und Verkehrsfläche erhöht sich der Anteil der landschaftlich geprägten Flächen um 59,3 ha (1,4 %). Die im Flächennutzungsplan von 1999 gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB für eine spätere Darstellung ausgenommenen Flächen von 30,0 ha sind in der vorliegenden Planfassung vollständig überplant.

Ein Teil der Änderungen ergibt sich auch aus der veränderten Kartengrundlage (z. B. der verringerte Anteil der Wasserflächen) oder einer veränderten graphischen Darstellung (z. B. der verringerte Anteil der Verkehrsflächen), so dass die veränderten Zahlenwerte nicht in jedem Fall mit einer planerischen Aussage verbunden sind.

### **Flächenverteilung 1999**

|   |                         | Änderung          |
|---|-------------------------|-------------------|
| ■ Bauflächen.....   | 410,0 ha ( 9,8 %)       | (- 1,6 %)         |
| davon Wohnbauflächen .....                                | 240,0 ha ( 5,7 %)       | (- 1,2 %)         |
| davon gemischte Bauflächen.....                           | 48,0 ha ( 1,2 %)        | (- 0,2 %)         |
| davon gewerbliche Bauflächen .....                        | 110,2 ha ( 2,6 %)       | (- 0,3 %)         |
| davon Sonstige Sondergebiete.....                         | 11,8 ha ( 0,3 %)        | (+ 0,1 %)         |
| ■ Gemeinbedarfsflächen .....                              | 19,6 ha ( 0,5 %)        | (+ 0,2 %)         |
| ■ Verkehrsflächen.....                                    | 77,7 ha ( 1,9 %)        | (- 0,3 %)         |
| ■ Versorgungsanlagen.....                                 | 9,6 ha ( 0,2 %)         | (+ 0,1 %)         |
| ■ Siedlungsgeprägte Grünflächen .....                     | 109,5 ha ( 2,6 %)       | (- 0,4 %)         |
| ■ Wasserflächen.....                                      | 70,0 ha ( 1,7 %)        | (- 0,1 %)         |
| ■ Landwirtschaftliche Flächen .....                       | 2.292,0 ha ( 54,9 %)    | (+ 1,0 %)         |
| ■ Waldflächen.....  | 941,1 ha ( 22,5 %)      | (+ 1,7 %)         |
| ■ Sukzessionsflächen.....                                 | 217,5 ha ( 5,2 %)       | (+ 0,1 %)         |
| ■ <u>aus dem Flächennutzungsplan ausgenommene Flächen</u> | <u>30,0 ha ( 0,7 %)</u> | <u>( - 0,7 %)</u> |
| gesamt.....   | 4.177,0 ha (100,0 %)    |                   |