raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

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

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

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

Stadt Bergen auf Rügen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 48
„Wohnanlage Raddasstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsexemplar

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 48 "Wohnanlage Raddasstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBL S. 1509), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 "Wohnanlage Raddasstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO).

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

Entgegen des Planeintrags ist ein Obergeschoss als zweites Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und auf mind. 80% der Außenwandlänge um mind 0,5 m gegenüber dem Erdgeschoss zurückbleibt.

I.1.3) Erdgeschossfußbodenhöhe

Sofern im Plan keine Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben ist, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe höchstens 20 cm oberhalb der Oberkante der erschließenden Straße liegen (gemessen mittig auf der befestigten Verkehrsfläche in der Mitte des Anschlusses des Baugrundstücks).

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Von den in der Planzeichnung angegebenen Pflanzstandorten für Einzelbäume kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

I.2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

***A 1* Pflanzung von Einzelbäumen**

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 5 standortheimischen Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume). Die Arten sind der Pflanzenliste 1 (Laubbäume) bzw. der Pflanzenliste 2 (Obstbäume) zu entnehmen.

Pflanzenliste 1 (Laubbäume)

Acer campestre (Feld-Ahorn in Sorten), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia var. Edulis (Edel-*Eberesche*), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Pflanzenliste 2 (Obstbäume)

Malus sylvestris (*Wild- Apfel*), Malus domestica (Kulturapfel in Sorten), Prunus domestica (Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Renekloden in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen in Sorten), Pyrus communis (Kultur-Birne in Sorten), Pyrus pyraster (Wild- Birne)

I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 der LBauO M-V)

II.1) Dachform

im WA 1: Dächer von Gebäuden sind als geneigte Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad auszuführen, ausgenommen hiervon bleiben Dächer von Nebenanlagen.

Im WA 2: Dächer von Gebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder als einseitiges Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad auszuführen, ausgenommen hiervon bleiben Dächer von Nebenanlagen.

II.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zur Dachform gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (6) BauGB) und HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Artenschutz

Zur Vermeidung der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten im Plangebiet nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist vor Beginn von Abbruch- und Rodungsarbeiten eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowohl im gesamten Gebäudebestand als auch im Gehölzbestand der Brachfläche vornehmen zu lassen (Fledermäuse u.a. Gebäude- und Höhlen bewohnende Tierarten, bodenbrütende und in Gebüschen brütende Vogelarten).

Falls der Eintritt von Verbotsbeständen gemäß §§39 und 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen ist, hat das LUNG M-V als für den Artenschutz zuständige Behörde zu entscheiden, ob Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind und ob Ausnahmen/Befreiungen erteilt

werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes (Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden sowie zur Rodung im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

III.3) Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen

Für den Baumbestand im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen in der seit dem 29. Juni 2001 geltenden Fassung. Abgängige Bäume sind gemäß §8 der Satzung durch Neupflanzungen zu ersetzen.

III.4) Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 6

1.1.) Geltungsbereich / Ziele der Planung 6
1.1.1.) Geltungsbereich 6
1.1.2.) Ziele der Planung 6
1.1.3.) Plangrundlage 6
1.2.) Übergeordnete Planungen 6
1.2.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan 6
1.2.2.) Erfordernisse der Raumordnung 7
1.2.3.) Sanierungsgebiet 7
1.3.) Zustand des Plangebietes 7
1.3.1.) Nutzungen im Plangebiet 7
1.3.2.) Lärm-/Schadstoffbelastung 7
1.3.3.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes 8

2.) Städtebauliche Planung 9

2.1.) Städtebaulicher Entwurf 9
2.1.1.) Bebauungskonzept 9
2.2.) Flächenbilanz 11
2.3.) Erschließung 11
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung 11
2.3.2.) Ver- und Entsorgung 11
2.4.) Festsetzungen 12

3.) Auswirkungen 12

3.1.) Abwägungsrelevante Belange 12
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 12
3.2.1.) Allgemeines 12
3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft 14
3.2.3.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 18
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit 19
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter 20
3.2.6.) Zusammenfassung 20

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Ziele der Planung

1.1.1.) Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 23, 24, 27 (teilw.), 28/1, 29, 30, 31, 32 (teilw.), 33 (teilw.), 34 (Flur 8, Gemarkung Bergen) und damit eine Fläche von gut 0,6 ha. Das Plangebiet liegt im Altstadtbereich der Stadt Bergen auf Rügen und umfasst rückwärtige ehemalige Gartenbereiche zwischen Raddasstraße und Parkstraße.

Angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Bergen auf Rügen liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Bereich der Planung liegt mit 2.622 qm deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm. Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände (Ruinen und Leerstände, Kap. 1.3.4) durch Maßnahmen zur Innenentwicklung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung baulich vorgeprägter Innenbereiche zur Reduzierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

1.1.3.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer aktuellen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Geodesia, Bergen, die im April 2011 durchgeführt wurde.

1.2.) Übergeordnete Planungen

1.2.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist wie der gesamte Baublock im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich, südlich ragt in den Baublock ein Sondergebiet (Parkhaus Krankenhaus) hinein.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt werden.

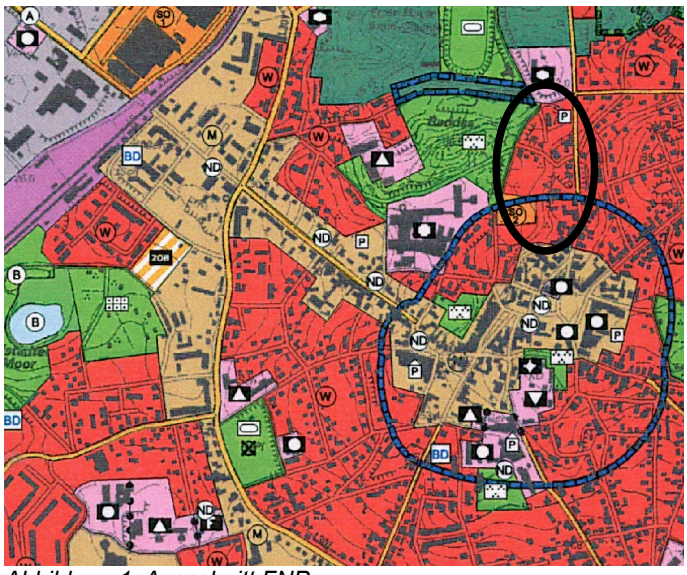

Abbildung 1: Ausschnitt FNP

1.2.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Stadt Bergen auf Rügen Mittelzentrum und regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort.

Die Stärkung der Innenstadt des Mittelzentrums als Wohnstandort entspricht den Plansätzen 4.1(3 und 6) sowie 4.2(2) des RREP VP.

1.2.3.) Sanierungsgebiet

Die südlichen und östlichen Randbereiche des des Plangebiets ragen in das förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“, das den gesamten Altstadtkern umfasst. Das Sanierungsgebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden.

Angesichts der Randlage werden die Ziele des Sanierungsgebiets nicht unmittelbar berührt.

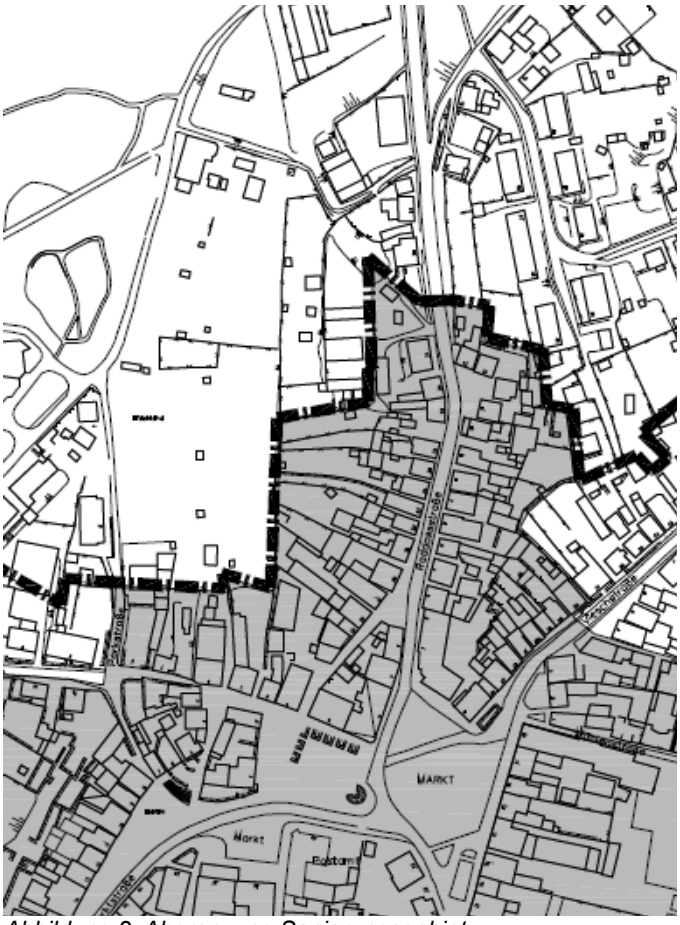

Abbildung 2: Abgrenzung Sanierungsgebiet

1.3.) Zustand des Plangebietes

1.3.1.) Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist ein derzeit nur wenig genutzter, rückwärtiger Blockinnenbereich zwischen Raddasstraße und Parkstraße. Neben ehemaligen Garagen und Werkstattgebäuden bestehen vor allem in den tieferliegenden Bereichen im Westen und Norden des Gebiets aufgelassene (verwilderte) Gärten. Das Plangebiet weist Höhen von 62 m bis 69 m (HN) auf und ist durch ein starkes, von Osten nach Westen (bzw. Norden und Süden) verlaufendes Gefälle gekennzeichnet.

Im Altlastenverdachtsflächen- Kataster des Landkreises Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gen. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz, die gern. §§ 5(3) und 9(5) BauGB zu kennzeichnen wären, registriert.

1.3.2.) Lärm-/Schadstoffbelastung

Lärmbelastung

Im Südwesten des Plangebiets grenzt in geringem Abstand das Parkhaus des SANA-Krankenhauses an, das von der Parkstraße erschlossen wird. Im Zuge des damaligen Genehmigungsverfahrens wurde die Lärmbelastung auf die Umgebung gutachterlich untersucht (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Immissionsschutz vom 22.01.2001, Bericht Nr. 46 629/5, Müller-BBM Berlin).

Von den 5 Parkebenen des Parkhauses befinden sich die unterste Parkebene zur Hälfte unterhalb der Geländeoberkante, während das oberste Parkdeck nicht überdacht ist´und den Schall frei abstrahlen kann. Bei insgesamt 390 Stellplätzen entfallen auf jede Parkebene ca. 79 Stellplätze. Der Öffnungsflächenanteil beträgt nach Norden und Osten 50%, nach Süden 40%.

Die Zahl der Parkbewegungen wurde wie folgt verteilt, wobei unberücksichtigt blieb,dass in Zeiten schwacher Belegung überwiegend die unteren Parkebenen genutzt werden.

Zeitpunkt	**Zufahrt**	**Untere Parkdecks**	**Oberes Parkdeck**
Tags (06.00 bis 22.00 Uhr)	158/h	143/h	15/h
Davon Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit			
Werktags 06.00 bis 07.00 Uhr	75/h	75/h	0/h
Werktags 20.00 bis 22.00 Uhr	47/h	43/h	4/h
So. u. Feiert. 06.00 bis 07.00 Uhr	54/h	52/h	2/h
So. u. Feiert. 13.00 bis 15.00 Uhr	108/h	98/h	10/h
So. u. Feiert. 20.00 bis 22.00 Uhr	34/h	31/h	3/h
Nachts lauteste Stunde	39/h	39/h	0/h

Für den Immissionsort Raddasstraße (IO2, Westfassade Wohnhaus) mit Abstand von 75 m in östliche Richtung vom Parkhaus und einer Höhenlage von 71 m HN wurden folgende Werte berechnet:

IO	**Tags (außerhalb Ruhezeit)**		**Tags (innerhalb Ruhezeit)**		**Nachts (lauteste Stunde)**	
	Lr	IWR	Lr	IWR	Lr	IWR
Raddasstraße	39 dB(A)	55 dB(A)	37 dB(A)	49 dB(A)	28 dB(A)	40 dB(A)

Die neue Wohnbebauung liegt in Richtung des IO Raddasstraße, jedoch in einem deutlich geringeren Abstand von nur ≥19 m zur rückseitigen Fassade des Parkhauses. Eine Halbierung des Abstands ergibt überschlägig eine Pegeländerung von +6dB(A), so dass bei einem Abstand von nur noch 18 m mit einer Zunahme von rund +12dB(A) zu rechnen ist. Damit wären die Immissionsrichtwerte gerade noch eingehalten.

Schadstoffbelastung

Bereits im Zuge der Bauleitplanung wurden die Geruchs- und Schadstoffbelastung umliegender Flächen durch das Parkhaus gutachterlich prognostiziert.

- Durch den TÜV Nord wurden 1999 die zu erwartenden Geruchsimmissionen untersucht. Die festgestellte Geruchsbelastung blieb in allen Fällen deutlich unterhalb der zulässigen 10% Überschreitungshäufigkeit.
- Durch den TÜV Nord wurden 1999 die zu erwartenden Belastungen durch Benzol-Immissionen untersucht. Die festgestellte Belastung blieb in allen Fällen deutlich unterhalb der zulässigen Zusatzbelastungsrichtwert von 2µg/m.
- Durch den TÜV Nord wurden 1999 die zu erwartenden Belastungen durch NOx-Immissionen untersucht. Die festgestellte Belastung blieb in allen Fällen deutlich unterhalb der zulässigen Immissions(grenz)werte von 160µg/m³ bzw. den I2-Wert von 200µg/m³.

1.3.3.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

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

Abbildung 3: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

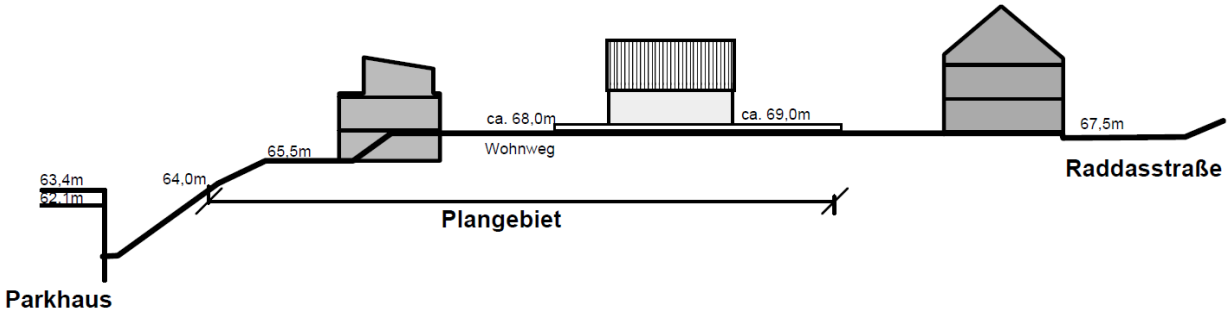

Abbildung 4: Schnitt durch das Plangebiet (West-Ost) von Parkhaus bis Raddasstraße

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

2.1.1.) Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan sieht eine neue Einfamilienhausbebauung im Inneren des Baublocks vor, die von einem zentralen Wohnweg erschlossen werden. Während die östliche Reihe vorwiegend giebelständig zur Straße ausgerichtet wird, orientiert sich die westliche Reihe entlang des Hangverlaufs und damit traufständig zur Straße.

Angesichts der Ausrichtung nach Westen sowie des Hangverlauf bietet insbesondere die westliche

Reihe eine hohe Wohnqualität in Innenstadtlage.

Die neue rückwärtige Bebauung wird sich angesichts einer geringeren Firsthöhe (nur ein Vollgeschoss oberhalb der Straße) gut in den Bestand einfügen. Angesichts des bewegten Geländes werden die Erdgeschossfußbodenhöhen im Plangebiet abschnittsweise differenziert festgesetzt. Die talseitigen Gebäude, die durch das starke Gefälle ein ausgebautes Untergeschoss erhalten, weisen wegen der günstigen Ausrichtung nach Westen sowie des freien Blicks eine bevorzugte Wohnsituation auf.

Abbildung 5: städtebaulicher Entwurf (raith, hertelt, fuß 4/2011)

2.2.) Flächenbilanz

Mit der Planung sind folgende Flächenausweisungen verbunden.

Flächenart	Größe	Maß	GR Gebäude	Bestand	GR gesamt	Bestand
Allgemeine Wohngebiete	5.508 qm	0,3	1.652 qm		2.479 qm	
Verkehrsflächen	820 qm				710 qm	
Gesamtes Plangebiet	**6.328 qm**		**1.652 qm**		**3.189 qm**	

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Zufahrt von der Raddasstraße über das städtische Grundstück 28/1 (bisher keine Verkehrsfläche). Die innere Erschließung wird angesichts des geringen Verkehrsaufkommens als private Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die zentrale Verzweigung ermöglicht ein Wenden der Versorgungsfahrzeuge im Plangebiet.

Für den Stellplatznachweis sind gemäß aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen ein bis zwei Stellplätze je Einfamilienhaus auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Netzerweiterung von der Raddasstraße bzw. dem nördlich angrenzenden Fußweg aus erschlossen werden. Sämtliche Medien wurden im Zuge der Stadtsanierung in den letzten Jahren erneuert.

Die Trinkwasserversorgung des Wohngebiets ist über das örtliche Wasserverteilungsnetz mit Anschluss in der Raddasstraße gesichert. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m^3/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 T 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 T. 1).

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem auf Grund der Geländehöhensituation in nördliche Richtung über den Fußweg (Flurstück 21) zur Schützenstraße. An den im Fußweg bereits liegenden Schmutzkanal kann angebunden werden. Der parallel verlaufende Regenwasserkanal muss je nach Abflussmenge evtl. bedarfsgerecht erweitert werden. Eine entsprechende Trasse zum Fußweg für Entsorgungsleitungen wird in der Planzeichnung vorgesehen. Die Leitung kann im gesteuerten Vortrieb verlegt werden, so dass Wurzelschäden an den angrenzenden Bäumen vermieden werden.
Das Niederschlagswasser kann nur über eine auf DN 300 zu erweiternde Regenentwässerungsleitung im Raddassteig abgeleitet werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Trafostation sowie mehrere 20-kV- und 0,4-kV-Kabel des Versorgers. Bei der Parzellierung sollte beachtet werden, dass die Kabel an die Grundstücksgrenzen umverlegt werden müssen; die zukünftige Trasse wird als Fläche für Leitungsrecht ausgewiesen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) oder durch Grundbucheintrag zu sichern.
Eine Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Angrenzend an Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließungsplanung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Dabei handelt es sich um Hausanschlussleitungen für zukünftig wegfallende Gebäude, so dass auf eine Sicherung verzichtet werden kann.

2.4.) Festsetzungen

Die mit der letzten Änderung der Landesbauordnung M-V bewirkte Bevorzugung geneigter Dächer gegenüber Staffelgeschossen wird durch eine gesonderte Festsetzung ausgeglichen.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

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

- *Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Stadtbereiche:* Die Stärkung des zentralen Ortsbereichs durch die Schaffung hochwertiger Baugrundstücke für Ein- und Zweifamiliengrundstücke mit hoher Wohnqualität (Sonne, Ausblick) ist für die langfristige Entwicklung der Stadt Bergen auf Rügen von hoher Bedeutung.
- Den *Belangen des Umweltschutzes* ist wegen der starken Vorbelastung (Lage im Siedlungsbereich) keine besondere Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Schutzgebiete / -objekte sind nicht vorhanden. Ökologische Aspekte (Bodenschutz), Schutz von Lebensräumen (Artenschutz bei Abrissarbeiten) sind zu berücksichtigen.
  Allgemein ist zu berücksichtigen, dass die Planung dem ökologisch begründeten Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. §1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

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

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines

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

Die Prüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Kursorisch betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima /

Luft, Landschaft / Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen naheliegender Natura 2000 Gebiete ist gegeben (vgl. 3.2.2)). Kumulativ zu berücksichtigende Planungen (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang) bestehen nicht. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO mit 2.622 qm weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm bleibt, entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume (§18 NatSchAG M-V).

Besondere Beachtung findet deshalb der Baumbestand auf privaten Grundstücken. Der Baumbestand auf öffentlichen Grundstücken wird pauschal als zu erhaltender bzw. bei Abgang zu ersetzender Bestand betrachtet. Für die Großgehölzbestände auf Privatgrundstücken (Einzelbäume, Baumgruppen, flächige Bestände) wurde im April 2011 eine Kartierung angefertigt, deren Ergebnis in Form einer Liste Bestandteil der Begründung ist. Die grafische Darstellung der Kronendurchmesser sowie die jeweilige Nummer gemäß Baumliste wurden ebenfalls in die Begründung übernommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:
Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

- *Anlagebedingt* sind die Zunahme der Versiegelung sowie der Verlust einzelner Gehölze zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind.
- *Betriebsbedintgte* Auswirkungen sind nicht erkennbar; die geplante Nutzung entspricht der in der Umgebung ausgeübten Nutzungen.
- Die *baubedingten* Auswirkungen durch Baumaßnahme und Verkehr (Baustellenfahrzeuge) sind angesichts der kurzen Dauer nicht erheblich und können deshalb vernachlässigt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wie die Einhaltung der zulässigen Fällzeiten bei Rodungen) sind zu berücksichtigen.

Alternativen/Nullvariante:

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht.

Durch die Lenkung von Investitionen in baulich vorgenutzte Bereiche kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen vermieden werden. Die Planung erreicht eine Stärkung der Innenstadt durch die Entwicklung als hochwertiger Wohnstandort und führt zu einer Beseitigung städtebaulicher Missstände (Leerstand und Brachen).

Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

3.2.2.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Klima

Bestand*:* Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund der geringer Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten. Die Auswirkungen des benachbarten Parkhauses sind gemäß Emissionsprognose aus den Genehmigungsunterlagen zum Parkhaus zu vernachlässigen.

Bewertung: Das Plangebiet besitzt weder besondere siedlungsklimatische Bedeutung noch sonstige Klimaschutzfunktionen, die über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind. Es stört keine Frischluftschneisen oder dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Die geringfügige Zunahme der Versiegelung im Vorbelasteten Raum wird das Lokalklima nicht verändern.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Kultosole vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern wird dieser Bodenfunktionsbereich mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung und Versiegelungen (ehemalige Garagen und Werkstattgebäude sowie aufgelassene/ verwilderte Gärten) sowie Terrassierung gekennzeichnet sind. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand: Still- und Fließgewässer sind im und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 25m.

Bewertung: Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar. Wasserschutzgebiete bzw. besonders schützenswerte Objekte sind im und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Pflanzen und Tiere

Bestand: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Umfeld des Plangebietes Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras- Buchenwald auf. Bei weiterer Nichtnutzung der Fläche würde sich dieser Bestand einstellen.

Das Plangebiet wird derzeit wenig genutzt. Neben ehemaligen Garagen und Werkstattgebäuden sind im Plangebiet auch Flächen ehemaliger Gartennutzung zu finden. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Flächen, die eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung (naturnahe Biotope und Nutzungstypen, gesetzlich geschützte Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen) können ausgeschlossen werden. In der Strauchschicht befinden sich überwiegend Brombeeren und Aufwuchs von Obstgehölzen. Die Vertreter der Baumschicht sind in Tabelle 1 dargestellt. Der Gehölzbestand ist mit Ausnahme einzelner Obstgehölze sukzessiv entstanden. Baumstandorte im Fundamentbereich von Gebäuden oder den davon übrig geblie-

benen Resten (Bodenplatten oder Ansammlungen von Schutt) sind im Falle eines Abbruchs nicht zu gewährleisten.

Nr.	Baumart	StU in m	Kr. Ø m	Bemerkungen	geplanter Umgang
1	Acer pseudoplatanus	2,43	10,00		F
2	Aesculus hippocastanum	2,65	12,00	außerhalb des Plangebietes	F
3	Aesculus hippocastanum	3,20	14,00	außerhalb des Plangebietes	E
4	Aesculus hippocastanum	2,35	15,00	außerhalb des Plangebietes	E
5	Pyrus communis	1,15	6,00		
6	Pyrus communis	1,10	6,00		
7	Pyrus communis	0,95	6,00		
8	Salix spec.	0,95	7,00		E
9	Picea abies	0,88	5,00		E
10	Acer pseudoplatanus	75, 28	5,00	zweistämmig	F
11	Prunus avium	1,26	8,00		E
12	Juglans regia	1,24	8,00		E
13	Acer pseudoplatanus	0,55	6,00		F
14	Acer pseudoplatanus	0,60	3,00		E
15	Acer platanoides	0,70; 0,72	6,00	zweistämmig, Zwiesel	F
16	Ulmus glabra	0,74; 0,50; 0,61	5,00	3-stämmig	F
17	Ulmus glabra	0,96	8,00		E
18	Acer pseudoplatanus	0,49	5,00		
19	Acer pseudoplatanus	stbu	5,00	mehrstämmig, Stammumfänge unter 0,50 m	F
20	Acer pseudoplatanus	1,90	7,00		E

Tabelle 1: Bestand Gehölze

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes, Baum bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
F = Fällung, Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass
stbu = Stammbusch (mehrstämmig)

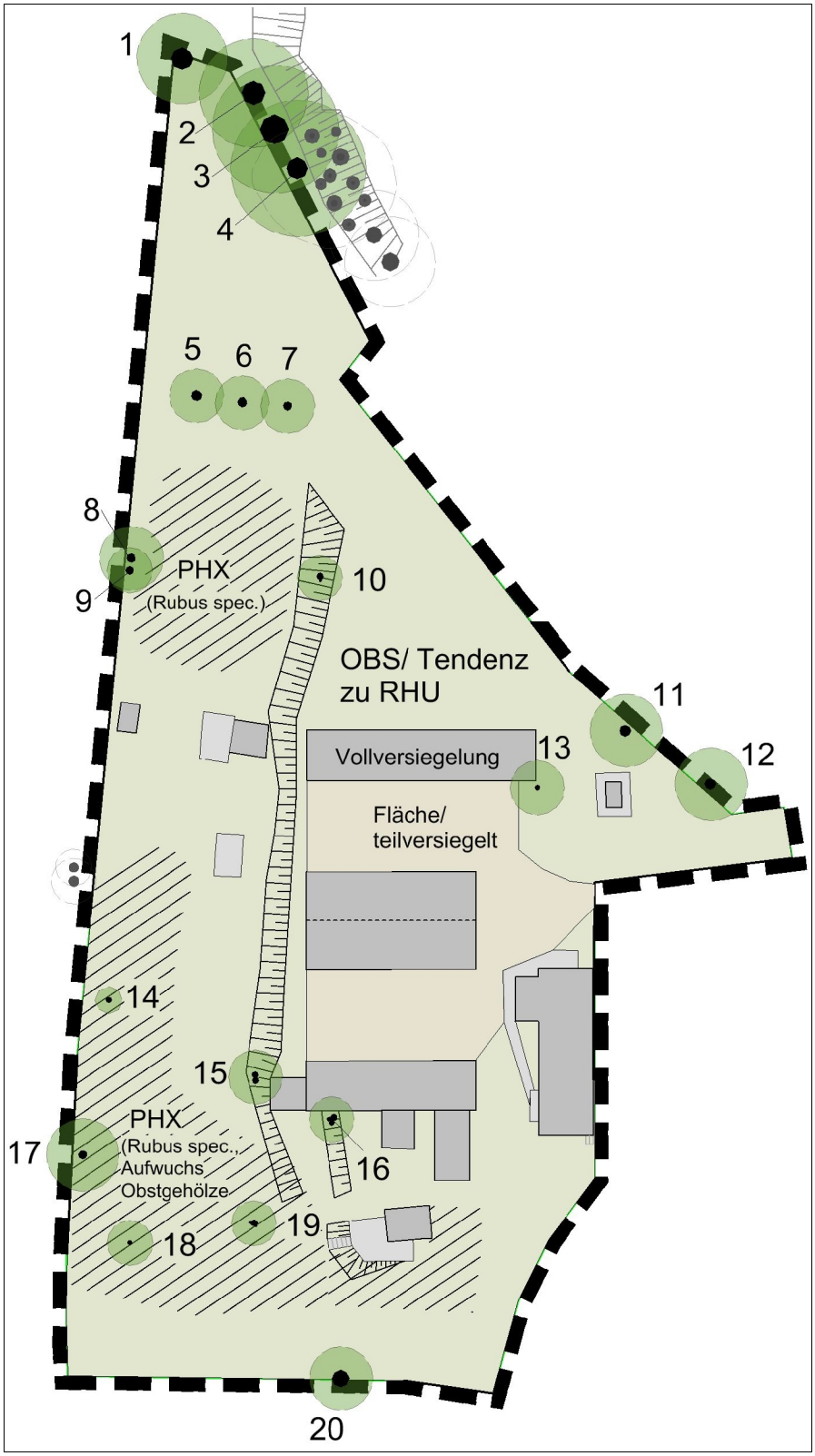

Abbildung 6: Bestand Biotoptypen

Legende Biotope
OBS Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete
RHU Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
PHX Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten

Die Krautvegetation zeigt eine starke Stickstoffbelastung nahezu der gesamten ehemals gärtnerisch genutzten Fläche. Teile der Gartengrundstücke werden nach wie vor gärtnerisch genutzt.

Pflanzen / Bewertung: Im Plangebiet wurden Siedlungsbiotoptypen ohne nennenswerten floristischen Wert vorgefunden. Besonders geschützte Biotope gem. §20 NatSchAG M-V sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

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

Das Plangebietes liegt im Wirkbereich benachbarter Nutzungen (Wohnnutzung, Parkhaus). Es bietet den kartierten Siedlungsbiotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer. Vorkommen von Amphibien und Fischottern können aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer oder Gewässersysteme vorhanden) im Plangebiet vollständig ausgeschlossen werden. Nennenswert Vorkommen von Reptilien sind nicht bekannt.

Vögel: Der Gehölzbestand im Gelände wurde im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Brutstätten hin untersucht. Ebenfalls wurden die Gebäude des Plangebietes, soweit zugänglich, untersucht. Es wurden keine Brutstätten festgestellt.

Fledermäuse: Der Gebäudebestand wurde, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen hin untersucht. Es wurden keine Spuren dahingehend entdeckt. Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum von Fledermäusen werden die Gebäude als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (keine Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Auch für die Nutzung als Wochenstuben werden sie als ungeeignet eingeschätzt. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude besitzen Dächer aus Wellasbest, in deren Nischen für manche Fledermausarten eine Tagesquartiernutzung möglich wäre. Die Fledermäuse würden in der näheren Umgebung des Plangebietes mit Wald- und Gehölzstrukturen geeignete Jagdreviere vorfinden. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurde an keinem Gebäude festgestellt.

Der Gehölzbestand im Plangebiet weist keine nennenswerten Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Bereich des Plangebietes nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005). Entsprechend wurde das Plangebiet hinsichtlich möglicher Habitate für den Fischotter betrachtet. Die Darstellung im Umweltkartenportal erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen, worin eine gewisse Ungenauigkeit in der Ansprache des betroffenen Gebiets begründet liegt. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der Störwirkung durch den Menschen stark eingeschränkt. Da im oder in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Gewässer (Fließ- oder Stillgewässer) und somit geeignete Habitate vorhanden

sind, erscheint es als Teillebensraum für den Fischotter als höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten in Form einer artenschutzrechtlichen Kontrolle zu prüfen. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, die im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen wäre.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Landschaftsbild
Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit *Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland* eingeordnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Altstadtbereiches von Bergen und gehört dem Landschaftsbildraum *Urbaner Raum* (Nr. Urban 74) an. Vom Vorhaben sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Strukturen betroffen. Stadt- und landschaftsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört.

Das Plangebiet liegt zwischen der Raddasstraße und der Parkstraße. Es wird im Norden und Süden durch Wohnbebauungen begrenzt. Die Raddasstraße sowie weitere Wohnbebauungen grenzen im Osten an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich ein Parkhaus für das nahe gelegene Krankenhaus. Die wichtigsten Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet sind die Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes (Altstadtbereich Bergen) sowie die Vorbeeinträchtigung durch vorhandene Versiegelungen (ehemalige Garagen und Werkstattgebäude, Gartenlauben und sonstige Schuppen, teils bereits zusammengebrochen). Es sind keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Vorbelastung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern gering. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen (Bäume mit einem Stammumfang unter 100cm) wird gemäß Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen, vom 29.06.2001 ausgeglichen. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Geschützt sind auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,50 Meter beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,30 Metern hat. Der Schutz gilt ebenfalls für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 und 2 nicht erfüllt sind, sowie nach dieser Satzung vorgenommene Ersatzpflanzungen ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang. Eiben (Taxus spec.) sind grundsätzlich und unabhängig von den in Abs. 1 genannten Kriterien geschützt.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

- Naturdenkmale, Alleen und einseitige Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern,
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern,
- denkmalgeschützten Parkanlagen,
- Kleingartenparzellen in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz,
- Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und Obstplantagen, soweit sie erwerbsgärtnerischen Zwecken dienen, Obstbäume ausgenommen deren Wildformen

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen

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

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	**Anzahl Bäume als Kompensation** (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
50 - 75	1	*10, 13, 15 (2), 16 (2)*	6,00
Gesamt			**6,00**

Tabelle 2: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für die gem. Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen kompensationspflichtigen Bäume sind im Plangebiet 6 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang ab 100cm werden gemäß Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen.

Gemäß §18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich.

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

Durch nicht zu vermeidende Erdarbeiten im Wurzelbereich der Bäume Nr. 3 und Nr. 4 ist mit einem Wurzelverlust von max. 25% je Baum zu rechnen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass ist bei einem Verlust der Wurzeln von 25% ein Ausgleich mit 0,5 Bäumen vorzunehmen. Zusätzlich ist ein fachgerechter Nachschnitt im geschädigten Wurzelbereich sowie in der Krone auszuführen.

Im Fall der Bäume 1 und 2 werden derart viele Starkwurzeln gekappt, dass die Standsicherheit oder das Überleben der Bäume in Frage steht, so dass von einem Totalverlust auszugehen ist. Eine Fällgenehmigung wurde durch die Unter Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Baumfällung wird parallel zum Bauleitplanverfahren gestellt.

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §18 NatSchAG M-V wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	**Anzahl Bäume als Kompensation** (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
> 150 - 250	2	*1*	2,00
> 250	3	*2*	3,00
25% Wurzelverlust	0,5	*3, 4*	1,00
Gesamt			**6,00**

Tabelle 3: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für die gem. §18 NatSchAG M-V kompensationspflichtigen Bäume sind innerhalb der Stadt Bergen auf Rügen 6 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Standorte werden durch die Stadtverwaltung festgesetzt. Das Kompensationsverhältnis entspricht den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007.

Bilanz: Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff gem. Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen, sowie gem. §18 NatSchAG M-V als ausgeglichen.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

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

Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, deren unmittelbare Umgebung von menschlicher Nutzung (Wohnbebauung) geprägt ist. Es dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Neubaus von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern einschließlich derer Erschließungsflächen. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar. Es grenzen keine schutzbedürftigen sensiblen Nutzungen an das Plangebiet. Erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen. Siedlungsbezogene Freiräume und Grünzüge werden vom Vorhaben nicht berührt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt

für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

3.2.6.) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 48 „Wohnanlage Raddasstraße“ der Gemeinde Bergen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

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

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Stadt Bergen auf Rügen
Oktober 2011