

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
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 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 „Wohnen im Park“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a/b BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Stadt Bergen auf Rügen

Satzungsfassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl als Höchstmaß,
- maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß in Bezug auf NHN. Letztere darf mit untergeordneten Bauteilen um 2,00m überschritten werden.

I.1.3) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Carports zulässig, sofern ein Abstand von 1,5m zum Kronentraufbereich der geschützten Bäume B0503 eingehalten wird.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

I.2.2) Nebengebäude und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern ein Abstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich der geschützten Bäume eingehalten wird.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Der gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

A1 Schutz des Altbaumbestandes. Der Kronentraufbereich der Altbäume im Bereich derzeitiger Grünflächen ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung – Mindesthöhe 1,5 m – zu schützen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzeinrichtung ist während der Bauarbeiten funktionstüchtig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind als wasserdurchlässig zu konstruieren.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 und 3) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

II.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 Anzei-

ge, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

II.2) Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere nicht auszuschließen (u.a. Fledermäuse, Gartenrotschwanz). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)

Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier) von Fledermäusen im September oder April auszuführen.

Abbruchvorbereitende Maßnahmen (Minimierungsmaßnahmen)

- vor dem Abbruch sollten alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Dachplatten, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrfrei bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden
- Spalten und offene Fugen im Mauerwerk sollten unmittelbar vor dem Abbruch nochmals auf Fledermäuse überprüft werden

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zur Kompensation von Fledermausquartierverlusten und Brutplatzverlusten:

Brutvögel

- Montage von zwei Halbhöhlen- und zwei Höhlenbrüterkästen an Gebäuden / Bauwerken / Bäumen im unmittelbaren Umfeld

Fledermäuse

- nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Fledermausquartiere betroffen
- sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) u.a. bei der Demontage von Wellasbestplatten o.ä. Fledermäuse oder Quartiere vorgefunden werden, sind diese nachträglich zu bilanzieren. Die konkreten Maßnahmen werden durch die öBB festgelegt.

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.

II.3) Monitoring

Für die durchgeführten Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

II.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflgearbeiten im Baumbestand B 0503 dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Sonstige Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.5) Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bergen auf Rügen

Für den Baumbestand im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung vom 17.10.2016). Zu entfernende Bäume sind gemäß § 10 der Satzung durch Neupflanzungen zu ersetzen.

II.6) Baumbestand mit Schutz nach Beschluss des Rates des Kreises vom 6. Oktober 1988 (B 0503 Baumbestand Gelände des Rates des Kreises Rügen in Bergen)

Fäll- und Pflegearbeiten im Baumbestand B 0503 dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

II.7) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

II.8) Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der TWSZ III der Wasserfassung Bergen. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19.74 vom 13. März 1974 beschlossen und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 85 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen sind zu beachten und ggf. die untere Wasserbehörde zu konsultieren).

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	6
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	6
1.2) Ziele der Planung	6
1.2) Notwendigkeit der Planung.....	7
1.2) Plangrundlage	8
1.3) Übergeordnete Planungen	8
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung	8
1.3.2) Darstellung im FNP.....	9
1.4) Zustand des Plangebiets	9
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	9
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	10
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Nutzungskonzept / Begründung zentraler Festsetzungen.....	10
2.1.1) Nutzungskonzept	10
2.1.2) Begründung zentraler Festsetzungen	11
2.1.3) Flächenbilanz.....	12
2.1.4) Erschließung.....	12
<u>Verkehrliche Erschließung</u>	12
<u>Ver- und Entsorgung</u>	12
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange	13
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen	14
3.2.1 Allgemeines / Methoden.....	14
3.2.2 Natur und Landschaft.....	15
3.2.3 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	24
3.2.4 Schutzgebiete	25
3.2.5 Kultur und Sachgüter	25
3.2.6 Mensch	25
3.2.7 Zusammenfassung	25

1) Grundsätze

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage von Bergen auf Rügen zwischen der Billrothstraße sowie der Gartenstraße in rückwärtiger Lage zu letzteren. Es umfasst Teile des Flurstücks 171/11 der Flur 14 Gemarkung Bergen mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 5.900 qm.

Die Planung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden. Vorhabenträger der Planung ist die Grundstücksgemeinschaft Schröder / Kramer, Schult Kruse Straße 1 in 18546 Sassnitz.

1.2) Ziele der Planung

Die Vorhabenträger sind Eigentümer des Planungsgrundstückes und damit auch der ehemaligen Immobilie des Landkreises in der Billrothstraße. Gleichmaßen sind sie auch Eigentümer der ehemaligen Landkreisimmobilie in der Gartenstraße.

Bei dem Erwerb der Grundstücke musste ein Nachnutzungskonzept für die Bestandsbebauung vorgelegt werden. Das Konzept der Vorhabenträger, im ehemaligen Verwaltungsbereich eine seniorengerechte Residenz zu etablieren, erhielt den Vorzug vor anderen Konzepten und fand auch Anklang im Stadtrat. Die Sanierung des Gebäudes Gartenstraße ist in der Zwischenzeit abgeschlossen, die Nutzung aufgenommen. Eine Baugenehmigung für das Gebäude Billrothstraße liegt vor. Mit der vorliegenden Planung soll nun der letzte Baustein planungsrechtlich seiner Realisierung zugeführt werden. Dabei wird die Bestandsbebauung, das ehemalige Heizwerk, durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Entwicklungsfläche hat durch ihre Nähe zur Innenstadt einen städtebaulich besonderen Stellenwert.

Die Planungsziele sind:

- die Befriedung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen sowie der Belange von Freizeit und Erholung,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Im § 1a BauGB heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“,
- die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, und zwar des jahrelang leerstehenden Heizhauses, das typologisch ungeeignet im Bestand und von der schlechter Substanz nur unter unwirtschaftlichen Umständen einer alternativen Nutzung zugeführt werden kann.
- die Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler innerstädtischer Versorgungsbereiche. Mit der Nachverdichtung durch Wohnungsangebote wird mit der Kaufkraft der Neubürger das kleinräumlich geprägte Wirtschaftsangebot der Innenstadt im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gestärkt.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- die Entwicklung von 15 seniorengerechten Wohnungen, als Ergänzung zu der bestehenden (Gartenstraße) bzw. genehmigten (Billrothstraße) Seniorenresidenz zu einer wirtschaftlich tragfähigen Funktionseinheit als barrierefreies Wohnen und Betreutes Wohnen mit Pflegestation
- die Sicherung der bestehenden Parkanlage als wohnungsnaher Erholungsbereich.

1.2) Notwendigkeit der Planung

Das Grundstück ist im westlichen Bereich durch das bestehende Heizhaus baulich vorgeprägt sowie nördlich wie westlich von bestehender Nachbarbebauung umgeben. Die Fläche ist im Grunde nach § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten und bebaubar. Die Nachbarbebauung ist grundsätzlich geeignet, um die Art des Plangrundstücks zu bestimmen. Das vorliegende Bauvorhaben ist im Maß der Bebauung jedoch nur bedingt aus der Nachbarbebauung abzuleiten, da insbesondere eine Bebauung in der zweiten Reihe nur ansatzweise im Norden vorhanden ist. Aus diesem Grund ist zur Erlangung von Baurecht die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig. Mit der Planung kann mit dem Vorhaben der große Bedarf an Wohnraumversorgung für ältere und behinderte Menschen befriedet werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Das Planverfahren soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) durchgeführt werden. Mit der Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist - abgesichert über einen städtebaulichen Vertrag- eine Bauverpflichtung des Vorhabenträgers verbunden. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Satzungsgebende Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB sind nicht anzuwenden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde die für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen inneren Erschließungskosten für das Flurstück 171/11 zu übernehmen. Die Gemeinde wird kostenfrei gestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Das Plangebiet ist bebaut und Teil eines größeren Gebäude- und Parkensembles dessen Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben worden ist. Nachdem die anderen Gebäude des Ensembles eine Baugenehmigung erhalten haben, soll der Bereich des letzten der drei Gebäude einer neuen Nutzung mit einer Maßnahme der Innenentwicklung als Bauland wieder aktiviert werden. Auf Grund der Vorprägung kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach Battis / Krautzberger / Löhr kommen für das Instrument des „§ 13a BauGB insbesondere Gebiete in Betracht, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. von § 34 BauGB zu bewerten sind“.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Plangebiet (Ellipse);
Bildquelle: www.geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de

Mit der Planung wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von mehr als 20.000qm nicht überschritten.

Ein weiterer Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, besteht nicht. Zwar wurden und werden östlich und westlich Anlagen für betreutes Wohnen derselben Firma errichtet, aber auch diese sind nicht geeignet, anhand ihres Umfangs Vorhaben zu begründen, die in der Summe gemeinsam mit der vorliegenden Planung über 20.000qm Grundfläche liegen.

Auch wird durch das vorliegende Verfahren keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Tatsächlich ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beur-

teilen und erfüllt damit nicht die Eingangsvoraussetzung für eine UVP. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Anwendung des Planungsinstruments *Bebauungsplan der Innenentwicklung* ist zulässig.

1.2) Plangrundlage

Die Plangrundlage beruht auf einer Vermessung des Büros *Krawutschke Meißner Schönemann* aus Bergen auf Rügen vom März 2016.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird Bergen auf Rügen als Mittelzentrum festgelegt. Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Darüber hinaus haben die Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales eine große Bedeutung. Die Mittelzentren tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern werden den Mittelzentren die Funktionen und Aufgaben zentraler Orte wie Siedlungsentwicklung (Programmpunkt 4) oder Infrastrukturentwicklung (Programmpunkt 6) zugewiesen. Jeweils als Ziele der regionalen Raumentwicklung formuliert heißt es zur Siedlungsentwicklung, dass die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte sind. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln (Pkt. 4.1.3) und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Pkt. 4.1.4).

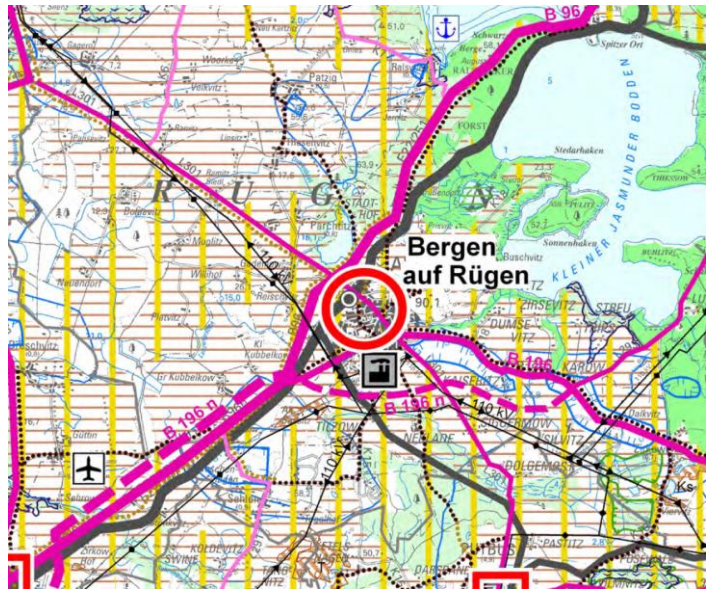


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen; Bildquelle: www.geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de

Unter dem Punkt 6. Infrastrukturentwicklung / 6.1 Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge heißt es:

(1) In allen Teilräumen der Planungsregion ist in zumutbarer Entfernung, unter Berücksichtigung der Mobilität, allen Bevölkerungsgruppen der gleichberechtigte und diskriminierungsfreie Zugang zu Leistungen des Bildungs- und Gesundheitswesens, zu kulturellen und sportlichen Angeboten sowie zur sozialen und technischen Infrastruktur zu gewährleisten.

(2) Die Leistungen sollen in allen Teilräumen der Planungsregion in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang vorgehalten werden. Der Versorgung in der Fläche dienen sowohl die Konzentration der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten und z. T. in den Siedlungsschwerpunkten als auch die Schaffung mobiler Angebote.

Der demographische Wandel wirkt sich grundlegend auf die Sicherung der Daseinsvorsorge aus. Stark sinkende Bevölkerungszahlen und gravierende Änderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung führen vor allem in den dünn besiedelten ländlichen Räumen zu Problemen bei der Gewährleistung einer angemessenen Infrastrukturversorgung. Die Abnahme der Einwohnerzahlen führt zu einer sinkenden Nachfrage nach Leistungen der Daseinsvorsorge, in der Folge zur Gefährdung qualitativer Mindeststandards, zur Unterschreitung wirtschaftlicher Tragfähigkeitsgrenzen und schließlich zur Ausdünnung der Angebote. Wichtig für die Sicherung der Lebensqualität im Ländlichen Raum ist ein angepasstes und zumutbares Niveau der Daseinsvorsorge, das den jeweiligen Nachfrage- und Auslastungsverhältnissen entspricht. Auch unter schwierigen finanziellen Bedingungen muss eine angemessene Grundversorgung sichergestellt werden. Dazu müssen die Infrastruktur und die Dienstleistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge auf wenige, aber zukunftsfähige räumli-

che Schwerpunkte konzentriert werden. Zentrale Orte sind geeignete Instrumente zur Sicherung einer angemessenen Infrastrukturversorgung. Gleichzeitig gewinnt die Sicherung der Erreichbarkeit dieser Angebote und Leistungen an Bedeutung.

1.3.2) Darstellung im FNP

Die Stadt Bergen auf Rügen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich im Grenzbereich zwischen Grünfläche/Parkanlage und als Wohnbauflächen ausweist. Nördlich grenzen Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Bestimmung „Öffentliche Verwaltung“ an. Dies bezieht sich auf die mittlerweile aufgegebene Nutzung der Verwaltung des Landkreises. In der Zwischenzeit sind hier nördlich die Städtische Sparkasse und westlich Betreutes Wohnen angesiedelt. Im östlichen Bereich besteht eine Baugenehmigung ebenfalls für Betreutes Wohnen, als Bestandteil der Gesamtanlage, für die die vorliegende Planung den abschließenden Baustein darstellt. Für den nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein flächenhaftes Bodendenkmal ausgewiesen, dessen Veränderung oder Beseitigung genehmigungspflichtig ist.

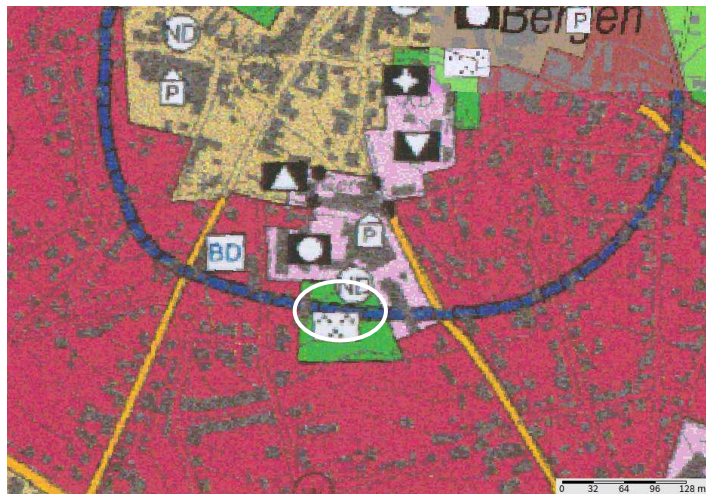


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen; Bildquelle: www.geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de

Außerdem besteht laut Flächennutzungsplan angrenzend oder im Bereich des Plangebiets ein Naturdenkmal, das jedoch über die Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht bestätigt ist.

Der Flächennutzungsplan ist in einem Maßstab von 1:10.000 dargestellt. Eine parzellenscharfe Abgrenzung ist zeichnerisch nicht vorhanden, sodass hier einerseits eine überschießende Genauigkeit geltend gemacht werden kann. Andererseits handelt es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden kann (§13a (2) 2 BauGB).

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist zum einen geprägt durch die Bestandbebauung des leerstehenden Heizhauses. Prägendes Merkmal ist hier insbesondere der Schornstein, der alle Bestandsbebauung im Umfeld mit einer Höhe von 26,00m (80,35m ü. HN) deutlich überragt. Östlich des Heizhauses liegt eine Parkanlage mit einem sehr prägenden Baumbestand sowie im südlichen Bereich eine Parkplatzanlage, die in früheren Zeiten den Besuchern des Landkreises zur Verfügung stand.



Abbildung 4: Blick auf das ehemalige Heizhaus mit Schornstein und Parkbereich. Im Hintergrund erkennbar ist das bereits genutzte Gebäude für Betreutes Wohnen in der Gartenstraße; Bildquelle: raith hertelt fuß

Außerdem besteht im Bereich der Parkanlage eine Zisterne, die im Zusammenhang mit einer ursprünglichen Erweiterung des Landkreises aus dem Jahre 1992 bereits errichtet wurde.

Das Umfeld ist baulich heterogen. Südwestlich ist Wohnbebauung vorhanden, Nordwestlich wurde besagter Bereich des Betreuten Wohnens bereits seiner Funktion übergeben. Im Norden besteht Leerstand eines ehemals als Wohngebäude genutzten Hauses. Im Nordosten schließt das Grundstück der Sparkasse Bergen auf Rügen an und im Osten besteht der Hauptsitz des ehemaligen Landkreises Rügen. Im Süden besteht eine innerstädtische Brache.



Abbildung 5: Zufahrtsbereich an der Billrothstraße zwischen dem ehemaligen Landkreisgebäude (links), das zukünftig Bestandteil der Anlage für betreutes Wohnen sein wird, und dem Sparkassengebäude (rechts), im Hintergrund sind die Bäume der Parkanlage sowie der Schornstein des ehemaligen Heizhauses zu erkennen; Bildquelle raith hertelt fuß

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der TWSZ III der Wasserfassung Bergen. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19.74 vom 13. März 1974 beschlossen und hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 85 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen sind zu beachten und ggf. die untere Wasserbehörde zu konsultieren).

Das Plangebiet liegt ansonsten außerhalb von Schutzgebieten. In der näheren Umgebung ist das Gebäude des ehemaligen Landkreises, Billrothstraße 5 in der Denkmalliste des Landkreises als Nummer 56 geführt.

Die Parkanlage wurde am 14.11.2002 aus dem Denkmalstatus entlassen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept / Begründung zentraler Festsetzungen

2.1.1) Nutzungskonzept

Für den Erwerb des Immobilienensembles des ehemaligen Landkreises wurde im 2015 seitens der Vorhabenträger im Rahmen eines Bieterwettbewerbs ein Nachnutzungskonzept für den Bereich der baulichen und freiräumlichen Anlagen des ehemaligen Landkreises Rügen vorgelegt. Die Gesamtanlage war auf Grund von Umstrukturierungen zum Landkreis Vorpommern-Rügen fusioniert und mit seinem Hauptsitz in die Hansestadt Stralsund umgezogen.

Die betroffenen Grundstücke werden und wurden in unterschiedlichen Bauabschnitten realisiert. Im November 2016 wurde der 1. Bauabschnitt des Konzeptes mit 18 Seniorenwohnungen in der Gartenstraße fertigstellen können. Mittlerweile liegt die Baugenehmigung für die Billrothstraße vor. Mit der Bebauung der alten Heizhausfläche mit weiteren ca. 15 seniorengerechten Wohnungen sowie der Herrichtung der Außenanlagen, also der vorliegenden Planung, wird das Projekt planungsrechtlich und baulich abgeschlossen.

Das Konzept für den Bereich Heizhaus sieht den Rückbau des alten Heizwerkes und die Erstellung eines Neubaus an gleicher Stelle vor. Der hochbauliche Bereich soll als barrierefreies Wohnen und Betreutes Wohnen mit Pflegestation genutzt werden. Grundsätzlich kann die Wohnbebauung von Personen bezogen werden, für die z.B. die selbstständige Führung eines eigenen Haushaltes nur mit Einschränkungen möglich ist bzw. von Personen, die dies für sich in Zukunft erwarten. Bei eintretender Pflegebedürftigkeit können die Bewohner in der vertrauten Umgebung verbleiben und sich in vertrauter Umgebung pflegen lassen. Diese Kombination von Alterswohnungen und Pflege gibt es so in der Stadt Bergen und auf der Insel Rügen noch nicht.

Standort und Nutzungskonzept sind eng mit einander verbunden. Insbesondere mit zunehmendem

Alter ist es von Vorteil, wenn die Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind und in der Nähe des Wohnorts liegen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt der Bergener Markt mit Einkaufsmöglichkeiten, der Post und verschiedenen anderen Einrichtungen. Die direkte Nähe zum Klosterhof, mit der Kirche, dem Museum bietet Verweilmöglichkeiten und Abwechslung genauso wie die hofbildende Lage der Umgebungsbebauung mit dem zentralen Park,

Die Planung sieht vor:

Der Neubau soll auf der bereits vorgenutzten Fläche entstehen, auf dem sich derzeit das Heizwerk mit einer Höhe von ca. 6 Metern befindetet. Der geplante Neubau steht im Bereich des Geländeversatzes und wird zur tiefer gelegenen Parkseite ein Geschoss mehr aufweisen als zur Gartenstraße. Der geplante Eingangsbereich wird auf der Ostseite des Gebäudes liegen. Gleiches gilt für einen Großteil der Balkone. Die Stellflächen für PKW sind auf dem schon jetzt vorhandenen Parkplatz der ehemaligen Landkreisverwaltung vorgesehen, erschlossen von der Billrothstraße.

2.1.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. „Anlagen für soziale Zwecke, die sich teilweise mit Anlagen für gesundheitliche Zwecke überschneiden können, sind in Allgemeinen Wohngebieten vielgestaltig zulässig. Sie sind gewissermaßen Randerscheinungen, die mit den Wohnbedürfnissen im weiteren Sinne im Zusammenhang stehen“ (Fickert/Fieseler, §4 Rd. 6.3, 2014). Im vorliegenden Fall kann der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auch nicht entgegengehalten werden, das die Nutzung als Betreutes Wohnen als Zweckbestimmung der Eigenart des Gebiets oder auch der Umgebung widerspricht. Gerade angesichts der bereits bestehenden westlich angrenzenden Wohnnutzung (Eigenheim, betreutes Wohnen) fügt sich die anvisierte Nutzung ohne weiteres in die Umgebung ein.

In Abgrenzung zu einer Ausweisung als Reines Wohngebiet ist auch die Städtebauliche Lage zu betrachten. Der bestehende Ortskern (im Flächennutzungsplan als M-Fläche ausgewiesen) grenzt im Norden an den Block an, in dem das Plangebiet liegt. Die Flächen sind als Mischgebietsflächen zu bewerten. Das Plangebiet ist von der M-Fläche ca. 80m entfernt. Angrenzende Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Die Entwicklung zu einem Reinen Wohngebiet mit den entsprechenden Schutzbedürfnissen ist in der konkreten Innenstadtlage vor allem vor dem Hintergrund einer gebotenen Nachverdichtung städtebaulich das falsche Signal. Dies gilt auch für die Nachbarschaft, die bei einer Ausweisung des Plangebiets als Reines Wohngebiet in ihren möglichen weiteren Nutzungsrechten (die mindestens in der Kategorie eines Allg. Wohngebietes einzuschätzen sind), eingeschränkt wären.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der zentrumsnahen Lage des Plangebiets ist auch eine gewisse Dichte bzw. relativ hohe Ausnutzung des Plangebiets verbunden. Insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass im östlichen Bereich eine für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehende Grünanlage ausgewiesen wird, kann das Maß der Bebauung bis an den oberen Rand des in § 17 BauNVO mit 0,4 Grundfläche ausgenutzt werden. Gesunde Wohnverhältnisse sind auf Grund ausreichender Abstände zu den Nachbarbebauungen und auf Grund der erwähnten Grünanlage gewährleistet.

Im Bebauungsplan wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Insbesondere da ein starker Geländeversatz besteht, wird auf eine Angabe der Vollgeschosse verzichtet, da letztere

Eine 50%-ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soll zulässig sein. Insbesondere im südwestlichen Bereich sollen Nebenanlagen für die Bewirtschaftung der Grünanlage und eine PKW-Unterstellmöglichkeit für den Hausmeister der Anlage zulässig sein.

Grünfläche

Die bestehenden Grünflächen sind öffentlich zugänglich. Dies ergibt sich bereits aus der Erschließung für die Neubebauung, die von der Billrothstraße aus angedacht ist. Mit dieser Zuwegung ist die Grünanlage potenziell öffentlich zugänglich, dennoch ist keine Ausweisung als öffentliche Grünflä-

che vorgesehen. Die Grünfläche ist im Eigentum der Vorhabenträger. Es soll insbesondere den Bewohnern der angrenzenden Einrichtungen (Altenwohnen) dienen. Vor allem wenn sich die Tendenz fortsetzt, dass die Grünfläche als Auslauffläche für die Hunde der umliegenden Hundehalter genutzt wird, behält sich der Eigentümer ein Kontrollrecht über die Grünfläche bzw. die Errichtung eines eingeschränkten Zugangs (Zugangstor) vor. Mit einem eingeschränkten kontrollierten Zugangsrecht wird die Grünfläche als private Grünfläche dargestellt.

2.1.3) Flächenbilanz

Die Versiegelung des Bestandes besteht aus dem Heizhaus, dem zugeordneten Schornstein sowie den nördlich des Heizhauses liegende Stellplatz. Die bestehenden Stellplätze im südlichen Bereich der Grünanlage werden gleichbleibend als Verkehrsfläche dargestellt.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung*	Versiegelung Bestand	Zusätzliche Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	2.238 qm	895 qm	1.343 qm	560 qm	783 qm
Grünfläche	2.777 qm	---	---	---	---
Verkehrsfläche (Bestand)	870 qm		871 qm	871 qm	---
Gesamtgebiet	5.885 qm		2.214 qm		783 qm

* gem. § 19(4) BauNVO

2.1.4) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das projektierte Gebäude ist Bestandteil eines Gebäude- und Nutzungsensembles, das in seiner Gesamtheit sowohl über die Gartenstraße als auch über die Billrothstraße an die bestehende öffentliche Erschließung angeschlossen ist. Von dieser Doppellerschließung profitiert auch das Plangebiet, wobei die Haupteerschließung von der Billrothstraße aus vorgesehen ist. Dies entspricht der Erschließungsstruktur der Vorgängernutzung, die Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Bestand und im Anschluss daran nachgewiesen.

Angesichts der geringen Größe des Vorhabens ergeben sich keine wesentlich geänderten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung. In die Ausführungsplanung ist die Straßenverkehrsbehörde einzubeziehen.

Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Der Anschluss des Gebäudes ist gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung gesondert zu beantragen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die Herstellung der Anschlussleitung für das Baufeld ist gesondert gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung zu beantragen. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem auf Grund der Geländehöhensituation in südliche Richtung über die Gartenstraße.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 T 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 T. 1).

Niederschlagswasser: Im Bereich der Grünanlage besteht eine Zisterne, die für die Sammlung des Niederschlagswassers verwendet werden kann. Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG, § 40 Abs. 1, 4 LWaG M-V. Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 Abs. 2 Wasserhaus-

haltsgesetz und ist dem ZWAR gern. § 40 Abs. 2 LWaG vom Grundsatz her zu überlassen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder nachweislich versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V).

Allgemeines / Voraussetzungen

Die Schaffung ordnungsgemäßer Erschließungsanlagen für das Gebäude erfolgt auf formalen Antrag entsprechend den Bestimmungen in unseren vorgenannten Anschlusssatzungen und den anerkannten Regeln der Technik. Das Grundstück grenzt nur an die öffentliche Verkehrsfläche der Billrothstraße. Der Anschluss erfolgt an die dortigen Einrichtungen. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages wird nicht erforderlich.

Elektroversorgung / Telekommunikation: Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Die Errichtung eines Breitbandnetzes ist von Seiten des ZWARs nicht vorgesehen.

Müllentsorgung: Angesichts der Nutzung des Areals als Gesamtanlage erfolgt die Sammlung des anfallenden Abfalls an je einer zentralen Stelle in Sammelboxen sowohl am Gebäude in der Billrothstraße wie auch am Gebäude in der Gartenstraße.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Müllfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen/-wege und nicht ohne weiteres Stichstraßen befahren. Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft kann einen Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle festlegen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen sowie der Belange von Freizeit und Erholung,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Im § 1a BauGB heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“,
- die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, und zwar des jahrelang leerstehenden Heizhauses, das typologisch ungeeignet und von schlechter Substanz nur unter unwirtschaftlichen Umständen einer alternativen Nutzung zugeführt werden kann.
- die Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler innerstädtischer Versorgungsbereiche. Mit der Nachverdichtung durch Wohnungsangebote wird mit der Kaufkraft der Neubürger das kleinräumlich geprägte Wirtschaftsangebot der Innenstadt im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets gestärkt.
- Die Belange des Natur- und Umweltschutzes: Angesichts einer für Habitatstrukturen geeig-

neten Altbausubstanz sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1 Allgemeines / Methoden

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne üblicherweise ein Umweltbericht zu erstellen. 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. Demzufolge entfällt bei einem Verfahren nach § 13a BauGB die Notwendigkeit eines Umweltberichts.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. 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.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen zu berücksichtigen.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) bzw. im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Auf Grund des jahrelangen Leerstandes des Heizhauses und der vermuteten habitatgebenden Strukturen wurde daher eine Faunistische Kartierung beauftragt.

Die Umweltbetrachtung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Abschnitten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Dabei werden die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt:

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

- Durch die Planung entsteht anlagebedingt ein Biotopverlust im Umfeld des Bestandsgebäudes durch die Zunahme der Versiegelung bzw. Überbauung. Bezogen auf den bereits bestehenden Umfang der Versiegelung im Plangebiet ist die Veränderung jedoch nicht erheblich, so dass sich der Wasserhaushalt sowie die klimatische Situation am Standort nicht ändern werden.
- Im Zuge der Umsetzung der Planung wird das Bestandsgebäude abgebrochen. Damit gehen die bestehenden Lebensräume geschützter und streng geschützter Arten verloren, so dass zur Aufrechterhaltung der Population entsprechende Ersatzhabitate zu berücksichtigen bzw. anzubieten sind.
- Hinsichtlich des Landschaftsbilds wird durch den Abbruch des aus vielen Richtungen sichtbaren Schornsteins die Stadtsilhouette aufgewertet.
- Betriebsbedingte Auswirkungen werden vor allem durch die erweiterte Nutzung im Plangebiet verursacht. Die Anzahl der zusätzlichen Bewohner, welche künftig die zentrale Parkanlage nutzen, ist jedoch überschaubar und im Verhältnis zur bestehenden Anzahl an Anwohnern als nicht erheblich zu betrachten.
- Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt, da die Fläche bereits baulich vorgeprägt bzw. aktuell bebaut und mit versiegelten / Teilversiegelten Flächen ausgestattet ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung: Die all-

gemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Das Gebiet würde in seinem jetzigen Bestand als brachgefallenes Funktionsgebäude erhalten bleiben. Ein zunehmender Verfall der verlassenen Gebäude und Erschließungsflächen wäre nicht zu verhindern. Die bestehende Möglichkeit zur Behebung des städtebaulichen Missstands sowie zur qualitätvollen Entwicklung des baulich vorge nutzten Bereichs würde nicht genutzt werden.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein bereits bebautes, durch diverse Gebäude und umfangreiche flächig versiegelte Freiflächen geprägtes Areal, so dass die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Zielstellung des Bodenschutzes entspricht (vgl. § 1a BauGB).

3.2.2 Natur und Landschaft

Klima / Luft

Bestand / Bewertung: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ }^{\circ}\text{C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ }^{\circ}\text{C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von $17\text{ }^{\circ}\text{C}$ entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 l/m^2). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der vorhandene aufgelockerte Baumbestand im Gebiet werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten, klimatisch relevanten Landschaftsräume. Der lockere Baumbestand der zentralen Parkanlage bleibt weitestgehend erhalten.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokal-klimatische Situation nicht, so dass kein schutzgutgebundener Kompensationsbedarf entsteht. Das Maß der zusätzlich zulässigen Bebauung ist nicht geeignet Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu verursachen.

Boden

Bestand / Bewertung: Für das innere Stadtgebiet von Bergen sind im Umweltkartenportal des Landesflächig Kultusole ausgewiesen. Südlich angrenzend herrschen sickerwasserbestimmte Sande vor. Wertgebende Bodenbildungen sind im Gebiet nicht ausgeprägt. Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist mit dem alten Heizhaus einschließlich Schornstein sowie vorhandenen PKW-Stellflächen und versiegelten Wegen bereits Vorbeeinträchtigungen im Sinne des Schutzgutes auf.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Planung umfasst überwiegend durch Bebauung geprägte Flächen innerhalb eines bereits langfristig bebauten Gebietes mit anteiligen Versiegelungen. Zusätzliche Versiegelung innerhalb des Gebietes ist durch den Bau der geplanten Gebäude nicht zu vermeiden, jedoch werden diese in moderatem Umfang ausgeführt.

Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert (Flächenrecycling durch Wiedernutzung einer Brachfläche) und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt, wie auch das weitere Umfeld des Plangebietes, innerhalb der Schutzzone II der Wasserfassung Bergen (MV_WSG_1546_05).

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit >250 mm/a als hoch eingestuft. Die Geschütztheit ist aufgrund der sandigen Deckschichten gering. Der Grundwasserflurabstand wird als anthropogen verändert eingestuft.

Für die Versickerung von Regenwasser bestehen gute Voraussetzungen, so dass unverschmutztes Oberflächenwasser im Gelände anteilig dem lokalen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht einen bereits teilweise versiegelten Bereich. Durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt. Eine Gefährdung des Schutzguts Wasser ist anlage- und nutzungsbedingt nicht zu vermuten.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung des Plangebiets wird erhöht. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

Pflanzen und Tiere

Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

bzw. weitere Schutzobjekte sind innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist aufgrund der Lage innerhalb der Stadt Bergen auf Rügen für das Plangebiet keine Vegetationseinheit aus.

Umgebend werden auf vergleichbaren Standorten Buchenwälder mesophiler Standorte (Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald) ausgewiesen.

Der Planbereich umfasst den Standort eines Heizhauses mit separatem Schornstein und eines vorhandenen, wassergebunden ausgebauten PKW-Stellplatzes sowie angrenzende parkartig gestaltete Grundstücksflächen. Die Grünfläche ist durch einen locker im Gebiet angeordneten alten Einzelbaumbestand geprägt. Der überwiegende Teil des Alt-Baumbestandes ist als Naturdenkmal B 0503 geschützt. Alters- bzw. standortbedingt weist der Baumbestand bereits Beeinträchtigungen in der Vitalität auf.

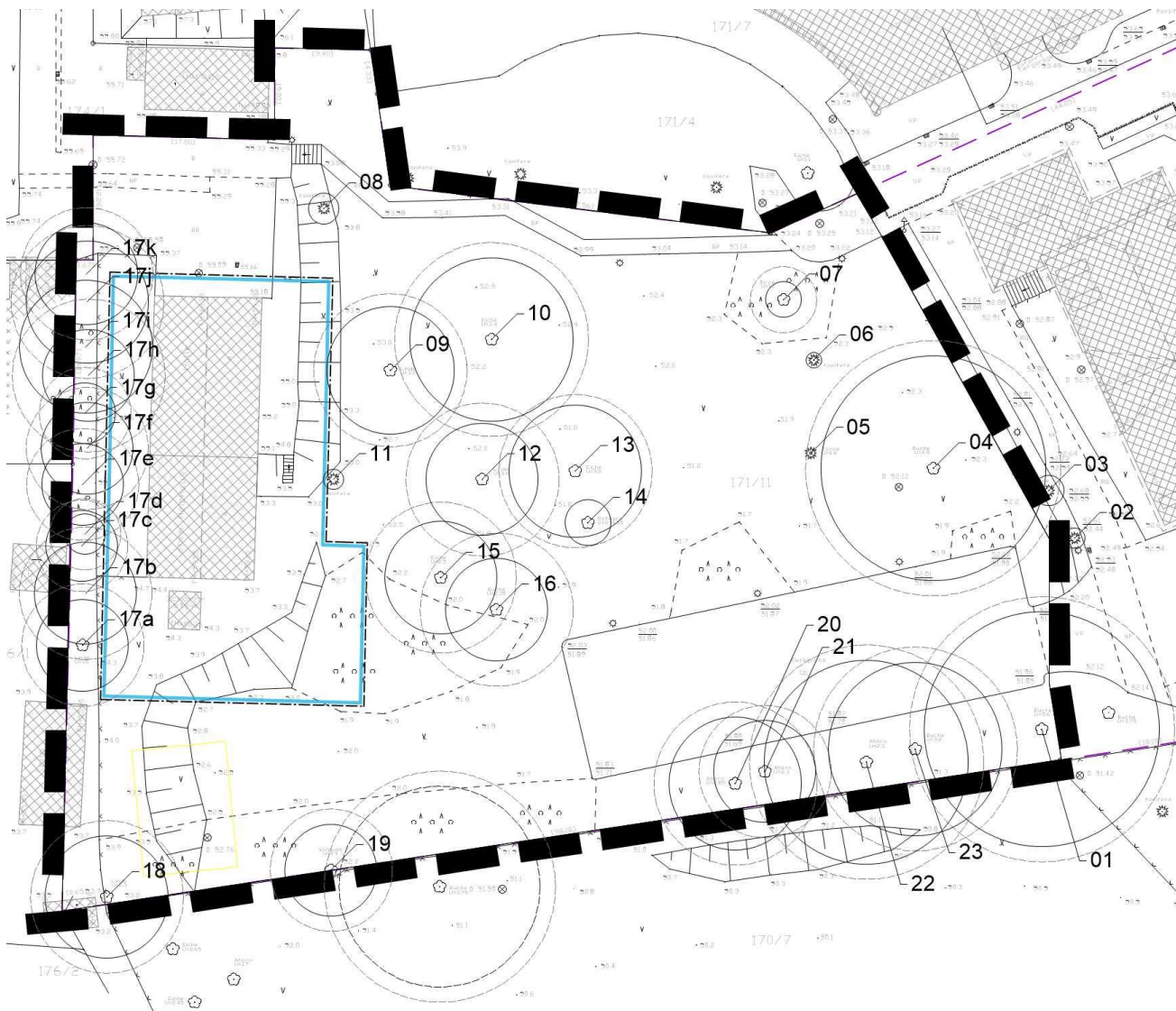


Abbildung 6: Darstellung der Baumstandorte mit Baumkronen und erweitertem Wurzelbereich

Der Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in m	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
1	Fagus sylvatica	360	23	starker Efeubewuchs, hängende Äste Wurzelraum durch Hochborde und ausgebauten Parkplatz vorbeeinträchtigt	B0503	E
2	Juniperus communis	-	2	außerhalb des Geltungsbereichs		
3	Taxus baccata ‚Fastigiata‘	-	3	Strauch, außerhalb des Geltungsbereichs	§	
4	Fagus sylvatica f. purpurea	480	22	Regenwasserzisterne, Grundfläche 45 m² im Kronentraufbereich vorhanden	B0503	E
5	Abies spec.	80	-	gerodet		
6	Taxus baccata ‚Fastigiata‘	-	1,5	Strauch	§	

Nr.	Baumart	StU in m	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
7	Pyrus spec.	120	3,5	innerhalb eines Gebü- sches aus Prunus lauro- cerasus, stark reduzierte Krone, beeinträchtigt durch Wurzeldruck des Gehölzes	B0503	E
8	Chamaecyparis lawsoniana	-	3	Strauch		F
9	Tilia cordata	310	13	abnormaler Wuchs (kan- delaberartig), stark redu- zierte Krone, starker Längsriss im Stamm, ab- sterbende Triebspitzen	B0503	F
10	Quercus robur	340	16	hoher Schaft, Starkastab- brüche, reduzierte Krone	B0503	E
11	Taxus baccata ‚Fasti- giata‘	-	2	Strauch	§	F
12	Acer platanoides	360	11	starker Efeubewuchs, leicht schräger Wuchs	B0503	E
13	Quercus robur	300	13	schräger Wuchs, einseiti- ge Krone (wegen Nr. 12)	B0503	E
14	Crataegus spec.	55, 55	4,5	evtl. Gallwespenbefall, Rindenoberfläche verän- dert, Zwiesel ab 50 cm	B0503	
15	Acer platanoides	250	11	schräger Wuchs, starker Efeubewuchs	B0503	E
16	Fagus sylvatica	235	10	Rindenschäden an der Basis, einseitige Krone (wegen Nr. 15)	B0503	E
17a	Tilia cordata	160	9	reduzierte Krone, hoher Kronenansatz, Zwiesel, nachlassende Vitalität	§§	
17b	Fagus sylvatica	160*	9	hoher Kronenansatz, schräger, schlanker Wuchs	§§	
17c	Acer platanoides	140*	7	hoher Kronenansatz, ein- seitige Krone	§§	
17d	Crataegus spec.	< 100 cm	4	im Unterwuchs, krumm- wüchsig, einseitige Krone	§	
17e	Acer pseudoplatanus	< 100 cm	8	hoher Kronenansatz, Kro- ne absterbend	§	
17f	Acer platanoides	160*	9	hoher Kronenansatz, ein- seitige Krone, viel Totholz	§§	
17g	Acer platanoides	< 100 cm	6	hoher Kronenansatz, stark reduzierte Krone	§	
17h	Fagus sylvatica	< 100 cm	9	hoher Kronenansatz	§	
17i	Acer platanoides	160*	13		§§	
17j	Acer platanoides	160*	12		§§	
17k	Acer pseudoplatanus	180*	10		§§	
18	Tilia cordata	230	12	teilweise reduzierte Krone, Wucherung am Stamm	B0503	E

Nr.	Baumart	StU in m	Kronen Ø in m	Bemerkungen	Status	gepl. Umgang
19	Juglans regia	90	9	reduzierte Vitalität, innerhalb der Zaunanlage wild gewachsen, Schrägstand	§	E
20	Acer pseudoplatanus	205	13	starker Efeubewuchs, reduzierte Krone Wurzelraum durch Hochborde und ausgebauten Parkplatz vorbeeinträchtigt	B0503	E
21	Acer pseudoplatanus	230	10	starker Efeubewuchs, reduzierte Krone Wurzelraum durch Hochborde und ausgebauten Parkplatz vorbeeinträchtigt Stammriss unterhalb des Kronenansatzes, 1,5 m lang, überwallt, Befall mit Schwefelporling	B0503	E
22	Acer platanoides	230	20	starker Efeubewuchs Wurzelraum durch Hochborde und ausgebauten Parkplatz vorbeeinträchtigt	B0503	E
23	Fagus sylvatica	320	17	hängende Äste, Totholz Wurzelraum durch Hochborde und ausgebauten Parkplatz vorbeeinträchtigt	B0503	E

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 18.05.2017, Bearbeiter: K. Fuß, V. Zimmermann

* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit geschätzt

§ Geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen (in der Fassung vom 29.06.2001)

§§ Geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

B0503 Bestandteil des Naturdenkmals B0503

E=Erhalt

F= Fällung

Einzelbaumschutz

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. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschicht setzt sich aus unterschiedlichen heimischen und nichtheimischen Arten zusammen, Obstbäume im Gartenbereich sind nicht erfasst. Der Bestand ist generell gekennzeichnet durch sehr alte Bäume. Der Baumbestand im Plangebiet, welcher nicht Bestandteil des Naturdenkmals B0503 ist, fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Bergen bzw. des § 18 NatSchAG M-V. Baumfäll- und Pflegearbeiten im Baumbestand B 0503 sind grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

Der Kronentraufbereich der Bäume ist einschließlich eines Schutzstreifens im Radius von 1,5 m ab der Traufkante von jeglicher baulicher Beanspruchung freizuhalten (gem. DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV Baumpflege).

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 und dadurch aus artenschutz-

rechtlichen Verbotstatbeständen ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung erwachsen kann.

Durch das Büro Zoologische Gutachten & Biomonitoring (Henrik Pommeranz) wurden am 12.04.2017 sowie am 29.05.2017 artenschutzfachliche Kontrollen durchgeführt. Es erfolgte eine Untersuchung auf aktuelle oder zeitweise Vorkommen und typischen Nutzungsspuren (Nester, Kot) mittels Leiter, LED-Strahler und Endoskop sowie eine Erfassung singender, warnender und futtertragender Altvögel sowie bettelnder Jungvögel mit folgenden Ergebnissen:

Brutvögel

- am 29.05.17 warnte ein Gartenrotschwanz-Männchen intensiv am Gebäude, der Brutplatz befindet sich vermutlich am Gebäude selbst (am kleineren Gebäudeschornstein) oder im unmittelbaren Umfeld (Gebüsch), es konnte keine Fütterung o.ä. beobachtet werden
- am Gebäude konnten keine Hinweise auf weitere Brutvögel / Brutvorkommen vorgefunden werden - insbesondere wurde auf Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling und hier auch auf ältere aktuell unbesetzte Brutplätze geachtet
- Zweit- und Drittbruten der Arten Hausrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Kohl- und Blaumeise sind durch die nischenreiche Struktur des Gebäudes im Zeitraum von April bis August jederzeit möglich.

Fledermäuse

- Fledermausquartiere wurden nicht vorgefunden, Ausflüge weniger Einzeltiere können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden - im Ausflugszeitraum kam es zum Zuflug mehrerer Zwerg- und Mückenfledermäuse aus dem näheren Umfeld, diese begannen umgehend in Nähe des Gebäudes zu jagen und haben damit die Ausflugbeobachtung erschwert
- größere Sommerquartiere (insbesondere Wochenstuben) können aktuell sicher ausgeschlossen werden; eine nachträgliche Besiedlung des Gebäudes ist jedoch aufgrund der vorhandenen Quartiermöglichkeiten und der Lage des Gebäudes (Anbindung an Gehölzstrukturen, bevorzugte Beschattung des Gebäudes - günstig für früheren Ausflug und späteren Einflug) jederzeit möglich
- oberirdische Winterquartiere können jahreszeitlich bedingt nicht erfasst werden, sind aber aufgrund der Gebäudestruktur und Nutzungsaufgabe (aktuell keine oder nur wenige frostfreie Bereiche) weitestgehend ausgeschlossen
- für unterirdische Winterquartiere (feuchte, frostfreie Keller) liegen keine Hinweise vor

Zudem wurde das Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals ergaben für das Gebiet ein positives Vorkommen des Fischotter sowie ein Totfundeintrag.

Fischotter: Die Darstellung der Fischottervorkommen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005) erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Demnach liegt das Plangebiet in einem Messtischblattquadranten mit nachgewiesenem Fischottervorkommen (Mtbq 1546-4). Ein Totfund ist ca. 1.000 m südöstlich an der B 196 registriert.

Die besten Überlebenschancen hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen.

Fließgewässer sind im weiten Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines von Bebauung umgebenen Blockes, so dass die Art weder vernetzte Gewässer-Biotopstrukturen vorfindet noch sonstigen Anreiz hat, sich im Umfeld des Plangebietes aufzuhalten.

Vögel:

Im Frühjahr 2017 wurde eine Brutvogelkartierung für Gebäudebrüter durchgeführt, um die Auswirkungen der zeitnahen Abbrucharbeiten des Heizhauses mit Schornstein zu begutachten.

Fledermäuse: Im Frühjahr 2017 wurden die baulichen Anlagen auf aktuelle oder zeitweise besetzte Fledermaus- Sommer- und Zwischenquartier hin untersucht.

Im untersuchten Gebäudebestand wurden keine frostfreien oder frostbeständigen Räumlichkeiten festgestellt. Auch unterirdische bzw. frostsichere bauliche Anlagen konnten auf dem Gelände nicht vorgefunden werden. Somit können Winterquartiere im Untersuchungsgebiet weitestgehend ausgeschlossen werden.

Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen (nach § 44 BNatSchG)

Da ein Teil zum Abbruch vorgesehenen Garagen und Gartenlauben Fledermaus-Sommer- und -Zwischenquartieren sowie Brutplätze aufweist, sind durch die vorgesehenen Abbrucharbeiten Zerstörungen geschützter Lebensstätten unausweichlich. Ferner sind Tötungen von Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien und Amphibien während der Abbrucharbeiten und Aufräumarbeiten insbesondere in den besonders sensiblen Zeiträumen möglich.

<u>Zerstörung</u> von Sommer- und Zwischenquartieren im Rahmen von Abbrucharbeiten	► Quartierzerstörung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 3
<u>Zerstörung</u> von Sommer- und Zwischenquartieren im Rahmen Abbrucharbeiten <u>zur Quartierzeit</u> (direkte Tötung durch Gewalteinwirkung)	► Tötung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1
<u>Zerstörung</u> von Brutplätzen im Rahmen von Abbrucharbeiten	► Brutplatzzerstörung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 3
<u>Zerstörung</u> von Brutplätzen im Rahmen von Abbrucharbeiten <u>während der Brutzeit</u> (direkte Tötung insbesondere nichtflügender Jungvögel durch Gewalteinwirkung)	► Tötung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1
<u>Zerstörung</u> von Sommerrückzugsplätzen (Reptilien) während des Sommerzeitraums und <u>Zerstörung</u> von Überwinterungsplätzen (Reptilien und Amphibien) während der Überwinterung.	► Tötung - Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Abs. 1, Nr. 1

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- der Abbruch sollte vorzugsweise im September oder im April erfolgen; in diesem Zeitraum ist das Eingriffspotenzial als relativ gering einzuschätzen, da:
 - die Reproduktion noch nicht eingesetzt hat / Bruten noch nicht begonnen haben oder Jungtiere bereits flügge sind,
 - Fledermäuse in diesen Zeiträumen über eine recht hohe Mobilität verfügen
- eine Verschiebung des Abbruchvorhabens in die sensiblen Zeiträume (Mai bis August und Oktober bis März) birgt ein ungleich größeres Gefährdungspotenzial in sich, da:
 - bei einem Abbruch von Ende Mai bis Mitte August Fledermauswochenstuben betroffen sein können; der Verlust von adulten Weibchen und Jungtieren ist dann wahrscheinlich
 - in Gebäuden und Bauwerken grundsätzlich Fledermaus-Zwischenquartiere ggfs. auch - Winterquartiere zu erwarten sind (insbesondere in milden Wintern); in der kühleren Jahreszeit ist die Mobilität der Fledermäuse stark eingeschränkt, was eine sofortige Flucht unmöglich macht; bei 5°C benötigen die Tiere mind. 30 Minuten bis zur vollen Flugfähigkeit von Mai bis August können Brutplätze betroffen sein, die Zerstörung besetzter Nester (Gelege) und die Tötung nichtflügender Jungvögel ist dann sehr wahrscheinlich

Bei den absehbaren Abbrucharbeiten können mögliche Auswirkungen durch ein optimiertes Abbruchmanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Abbruchvorbereitende Maßnahmen

- vor dem Abbruch sollten alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Dachplatten, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand entfernt werden um Tie-

- re ausfindig und gefahrfrei bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden
- Spalten und offene Fugen im Mauerwerk sollten unmittelbar vor dem Abbruch nochmals auf Fledermäuse überprüft werden

CEF-Maßnahmen

§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sieht die Möglichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor und gilt nach seinem Wortlaut nur für die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und eingeschränkt für die nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Letztlich sind CEF-Maßnahmen aber auch bei einer Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zulässig. „Führen die vorgezogenen CEF-Maßnahmen dazu, dass die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, dürfte sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern, so dass der Tatbestand des Verbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt ist.“ (LOUIS, 2009). Eine Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden ist hierbei in jedem Falle erforderlich (vgl. Leitfaden Artenschutz in M-V, FROELICH&SPORBECK, 2010).

Folgende CEF-Maßnahmen sind zur Kompensation von Fledermausquartierverlusten und Brutplatzverlusten möglich:

Brutvögel

- Montage von zwei Halbhöhlen- und zwei Höhlenbrüterkästen an Gebäuden / Bauwerken / Bäumen im unmittelbaren Umfeld

Fledermäuse

- nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Fledermausquartiere betroffen
- sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) u.a. bei der Demontage von Wellasbestplatten o.ä. Fledermäuse oder Quartiere vorgefunden werden, sind diese nachträglich zu bilanzieren.

Für die Kompensation eines größeren Gebäudequartiers wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartier-Kastens 2FTH an einem Gebäude im näheren Umfeld, süd- bis südwestexponiert, Hanghöhe: mind. 5 m, freier An- und Abflug (Bezug: <http://www.schwegler-natur.de>)

Für Einzeltierquartiere / kleinere Quartiere an Gebäuden besteht die Möglichkeit diese auch durch Baumkästen zu ersetzen. Für deren Effizienz insbesondere für die Arten Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus liegen ausreichend gute Erfahrungen vor. Für die Kompensation von Einzeltierquartieren / kleineren Quartieren wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Montage einer Fledermaushöhle 2F (universell) je aufgefundenem Einzeltierquartier*) an Bäumen oder Gebäuden im näheren Umfeld, Hanghöhe: mind. 5 m, freier An- und Abflug (Bezug: <http://www.schwegler-natur.de>)
- Montage von drei Fledermaushöhlen 2F (universell) je aufgefundenem kleineren Quartier*) an Bäumen oder Gebäuden im näheren Umfeld, Hanghöhe: mind. 5 m, freier An- und Abflug (Bezug: <http://www.schwegler-natur.de>)

*) .. Entscheidung durch öBB im Rahmen der Dachplattendemontage

Tiere / Bewertung: Im Rahmen von zwei Begehungen konnte ein Brutvorkommen des Gartenrotschwanzes am Gebäude bzw. im unmittelbaren Gebäudeumfeld ermittelt werden. Weitere Brutnachweise gelangen vorerst nicht.

Für größere Fledermausquartiere (Wochenstuben) liegen aktuell keine Hinweise vor. Nachweise kleinerer Quartiere gelangen ebenfalls nicht, können jedoch in Hinblick auf die Gebäudesituation (vorhandenen Quartiermöglichkeiten und Lage des Gebäudes) nicht sicher ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, die Quartiersituation abschließend im Rahmen der öBB bei der Entnahme von Verkleidungen zu prüfen.

Als optimale Abbruchzeiträume werden die Monate September und April empfohlen. In den übrigen Monaten ist ein höheres Gefährdungspotenzial für geschützte Arten zu erwarten. Es werden weitere Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen empfohlen.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen ist mit der sach- und fachgerechten Umsetzung der empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen weitestgehend ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung der Baufeldfreimachung der Zeitpunkt für ein optimales Abbruchmanagement (Abbruchzeiten) einzuhalten. Die Fällungen der Bäume und der Beginn der Baufeldfreimachung ist den zuständigen Behörden anzuzeigen.

- Dem *Tötungs- und Störungsverbot* (§ 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) kann durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei Festlegung der Bauzeiten Rechnung getragen werden.
- Das *Schädigungsverbot* (§ 44 (1) Nr. 1 und 3) wird projektbezogen durch entsprechende (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen, die die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sichern, vermieden werden können. Hierzu gehört das Anbringen von Fledermaus- und Nistkästen.

Bei hinsichtlich der Umsetzung zeitlich nicht bestimmbar Maßnahmen im Bestand muss die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange zeitnah zur Realisierung der Maßnahme erneut erfolgen. Da die Besiedlung von Gebäuden und Gehölzen sehr dynamisch ist, sind Artenschutzbelange projektbezogen für die jeweiligen Vorhaben mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Zustand nach Durchführung: Das Quartier wird als ruhiges, locker bebautes Gebiet mit Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung entwickelt. Durch die wirksame Begrenzung des Versiegelungsgrades werden auch zukünftig ausreichend Gartenflächen bestehen bleiben. Entlang der Verkehrsflächen werden auf öffentlichen Flächen zusätzliche Gehölzpflanzungen angelegt sowie zur Einrahmung des Plangebietes. Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen der wertgebenden Artengruppen (Fledermäuse, gebäudebewohnenden Vögel, Reptilien und Amphibien) sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bergen auf Rügen, umgeben von bis zu 4-geschossiger Bebauung im Norden und Westen. Richtung Süden dominieren zweigeschossige Gebäude mit geringerer Baumasse. Der Block-Innenbereich weist einen alten Baumbestand einer ehemals größeren Parkanlage auf.

Der vorhandene und zum Abbruch vorgesehene Schornstein des Heizhauses ist in der Stadt Bergen von verschiedenen Standorten aus, auch aus größerer Entfernung, sichtbar. Das Heizhaus selbst liegt in zweiter Reihe hinter einer alten Zeilenbebauung und ist trotz der Lage am südexponierten Hang der Stadt Bergen aufgrund des vorhandenen Gebäudes sowie des umgebenden Baumbestandes aus keiner Richtung stadtbildwirksam.

Bezogen auf Vielfalt und Eigenart ist der Baumbestand von besonderem Wert.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Durch den Abbruch der Altbauung werden bestehende Belastungen (Schornstein) abgebaut.

Die Sicherung des Baumbestandes erhält ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet das konzipierte Gebäude in die Landschaft ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Der Charakter des Orts- bzw. Landschaftsbildes wird bewahrt. Durch den Rückbau des Heizhauses mit Abbruch des Schornsteins wird die teils negativ wahrgenommene Präsenz des Schornsteins im Stadtbild beseitigt.

3.2.3 Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten dabei 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.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. 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.

Zudem sind im Plangebiet Bäume als Bestandteile des Naturdenkmals B0503 vorhanden. Veränderung an diesem Baumbestand (Baumfäll- und Pflegearbeiten) sind nur nach Genehmigung durch die UNB zulässig.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die gemeindliche Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Bergen auf Rügen (Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung vom 17.10.2016) zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 70 Zentimeter beträgt und gleichzeitig wenigstens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 Zentimetern gemessen in einer Höhe von 1,3 Metern über dem Erdboden aufweist. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 130 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes und bestimmt sich wie folgt:

- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes bis zu 75 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes 75 cm – 99 cm, sind zwei Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Die Kronen der Bäume mit den Nummern 17a bis 17k reichen bis in den Bereich des Baufensters. Die Kronenansätze sind jeweils sehr hoch, so dass eine Bebauung möglich erscheint, auch ohne die Bäume zu entnehmen. Vorsorglich erhalten diese Baumstandorte jedoch keine Erhaltungsfestsetzung.

Baum Nr. 9 des gem. Beschluss des Rates des Kreises vom 6. Oktober 1988 (B 0503 Baumbestand Gelände des Rates des Kreises Rügen in Bergen) geschützten Gehölzbestandes weist bereits starke Vitalitätsverluste auf. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind aufgrund der Nähe zum abzubrechenden Gebäude, der Geländesituation und der geplanten Neubebauung weitere Beeinträchtigungen des Standortes (hier des Wurzelbereichs) nicht zu vermeiden. Baum Nr. 9 wird daher nicht zum Erhalt festgesetzt. In einem separaten Antrag wird um die Ausnahme vom Schutz des Einzelbaumes als Bestandteil des geschützten Baumbestandes ersucht. Das Kompensationserfordernis wird nach Baumschutzkompensationserlass ermittelt. Demzufolge sind beim festgestellten Stammumfang des zu fällenden Baumes von 3,10 m voraussichtlich 3 Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die erforderliche Kompensationspflanzung ist zur langfristigen Sicherung eines prägenden Gehölzbestandes innerhalb der Grünfläche des Geltungsbereiches zu erbringen.

Vorhabenbedingt sind aktuell keine weiteren Fällungen von geschützten Bäumen vorgesehen. Sollten im Zuge der weiteren Projektentwicklung Baumfällungen (insb. Nrn. 17 a-k) erforderlich werden,

sind diese entsprechend zu beantragen. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt.

3.2.4 Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Die nächsten Europäischen Schutzgebiete liegen sowohl hinsichtlich bau-, anlage- oder betriebsbedingter Auswirkungen außerhalb des möglichen Einwirkbereichs der Planung. Eine kausal dem Vorhaben zuzurechnende funktional oder anderweitig begründete Inanspruchnahme geschützter Flächen besteht nicht. Auch eine stoffliche Belastung der o.g. Gebiete kann ausgeschlossen werden. Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht absehbar. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele der bestehenden FFH- und SPA Gebiete zu beeinträchtigen.

Naturschutzgebiet

Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet ist das NSG *Insel Pultz*, welches in 3.700 m Entfernung jenseits des Wirkbereiches von Stadt und Plangebiet liegt. Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des NSG sind nicht absehbar.

Landschaftsschutzgebiet

Das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet von Bergen ist in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung vom Landschaftsschutzgebiet Ostrügen umgeben. Durch die zentrumsnahe Lage des Plangebiets ist keinerlei Beeinträchtigung des Schutzgebiets durch das Vorhaben absehbar.

3.2.5 Kultur und Sachgüter

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Landratsamtes (Billrothstraße 5) wird durch das Vorhaben in seiner Denkmaleigenschaft einschließlich seiner schützenswerten Umgebung (Ensembleschutz) nicht beeinträchtigt.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt zur Hälfte in einer als Bodendenkmal ausgewiesenen Fläche.

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.

3.2.6 Mensch

Vor allem östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohngebiete. Derzeit ist das Plangebiet zu großen Teilen unzugänglich und erschwert die Anbindung des küstennahen Erholungsraums (Kurpark mit Spielplatz) von Osten.

Im Zuge der Umsetzung wird das Plangebiet für die Öffentlichkeit geöffnet, so dass die Anbindung des Kurparks verbessert und damit das Wohnumfeld aufgewertet wird. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Insgesamt wird sich die Situation des Schutzguts Mensch durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstands sowie die Öffnung des Plangebiets verbessern.

3.2.7 Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Tiere und Pflanzen	erhebliche Beeinträchtigung	Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG) sowie Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Mensch	positive Entwicklung	-

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Bergen auf Rügen, Oktober 2017