



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

Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnen im Billrothgarten“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 30 cm), darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO)

b) Über die Angabe in der Planzeichnung hinaus ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,2 m gegenüber dem darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

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

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

a) Tiefgaragen einschließlich der Bauwerke für Zufahrt / Zugang sowie Garagengeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, sind in den angegebenen Bereichen (Flächen für TGa) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern ein Abstand von 2,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten wird.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

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

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

b) **A1** Schutz des Altbaumbestandes. Der Kronentraufbereich der Altbäume 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.

c) **A2** Schutz des Jungbaumbestandes. Der Kronentraufbereich der 9 Stück entlang der südlichen Grundstücksgrenze neu angepflanzten Bäume ist gegenüber dem Baufeld vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung - Mindesthöhe 1,50 m – abzugrenzen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzeinrichtung ist während der Bauarbeiten funktionstüchtig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 (2) WHG kann auch im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit gern. Arbeitsblatt DWA-A 138 sichergestellt ist. Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

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

II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.3) 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) in der jeweils aktuellen Fassung.

II.4) Trinkwasserschutzgebiet / Schutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets der Wasserfassung Bergen (MV_WSG_1546_05), gemäß Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974. Es sind Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen zu beachten.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnen im Billrothgarten“

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	5
1.1) Lage des Plangebiets	5
1.2) Ziele der Planung	5
1.3) Verfahren	5
1.4) Plangrundlage	5
1.3) Übergeordnete Planungen	6
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung	6
1.3.2) Darstellung im FNP	6
1.4) Zustand des Plangebiets	6
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	6
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	7
1.4.3) Altlasten.....	7
2) Städtebauliche Planung	9
2.1) Nutzungskonzept.....	9
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	10
2.3) Flächenbilanz	11
2.4) Erschließung	12
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	14
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen	15
3.2.1) Allgemeines / Methoden.....	15
3.2.2) Natur und Landschaft.....	16
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	28
3.2.4) Schutzgebiete	29
3.2.5) Kultur und Sachgüter, kulturelles Erbe	30
3.2.6) Mensch / menschliche Gesundheit	30
3.2.7) Zusammenfassung	30

1) Grundsätze

1.1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage von Bergen auf Rügen zwischen Billrothstraße sowie Gartenstraße. Es umfasst die Flurstücke 170/7, 170/1, 167/2 (teilw.), 160/6, 160/5, 160/3, 160/15 (teilw.), 160/17, 160/19, 160/22, 160/25, 160/24 (teilw.) sowie die angrenzenden Teilflächen der angrenzenden Straßengrundstücke von Gartenstraße (Flst. 10) und Billrothstraße (Flst. 16, 156/1) alle Flur 14 der Gemarkung Bergen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1,25 ha.

1.2) Ziele der Planung

In der Stadt Bergen auf Rügen fehlt es an altersgerechten Mietwohnungen. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ will im Rahmen einer Erweiterung ihres Wohnungsbestandes den Bereich der Billrothgärten bebauen.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäuser zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung als Ergänzung und Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB).

Dabei bietet nicht zuletzt die rechtliche Verfasstheit des Eigentümers als Wohnungsgenossenschaft eine langfristige Gewähr dafür, dass die Mietwohnungen als solche erhalten bleiben. Bei Wohnungsgenossenschaften bestimmen nicht die Renditeerwartungen einzelner Anleger die Mieterhöhung, sondern der Einklang aus betriebswirtschaftlichem Nutzen und sozialer Vertretbarkeit. Genossenschaften müssen keine fremden Aktionärs- oder Gesellschafterinteressen bedienen, deshalb können sie in ihre Häuser investieren. Den Nutzen hat die Gemeinschaft durch stabile Mieterstrukturen und sichere Unternehmen.

1.3) Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen Baublocks, der allseitig vom Siedlungsbereich umgeben ist.

Mit der Planung wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 qm deutlich unterschritten. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf knapp 3.700 qm.

Auch bei Berücksichtigung der Kumulation mit dem in Aufstellung befindlichen, direkt nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51 „Wohnen im Park“ wird die zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht erreicht. Durch die Planung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Natura 2000-Gebiete bzw. deren maßgebliche Gebietsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich;
Quelle: www.umweltkarten.de M-V

1.4) Plangrundlage

Die Plangrundlage beruht auf einer Vermessung des Büros *Krawutschke Meißner Schönemann* aus

Bergen auf Rügen vom September 2014.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 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 (RREP) 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 RREP); die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Pkt. 4.1.4 RREP).

Mit der Entwicklung innerstädtischer Flächen für den Wohnungsbau entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

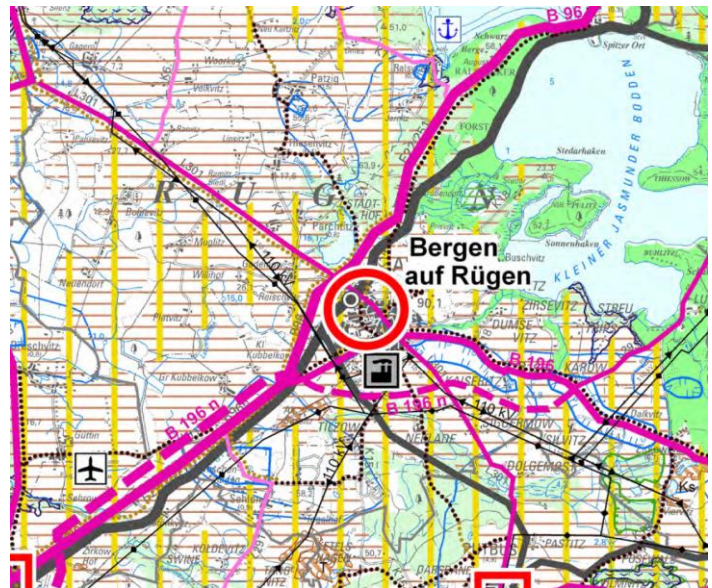


Abbildung 2: Karte RREP

1.3.2) Darstellung im FNP

Die Stadt Bergen auf Rügen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich im Wesentlichen als Wohnbauflächen ausweist. Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der maßstabsbedingten Ungenauigkeit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den nördlich anschließenden Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung dar. Mit der Kreisgebietsreform und der Aufgabe des Standorts des früheren Landkreises Rügen an der Billrothstraße ist diese Ausweisung hinfällig. Der Bereich soll als Wohnbaufläche entwickelt werden; der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 51 „Wohnen im Park“ anzupassen sein.

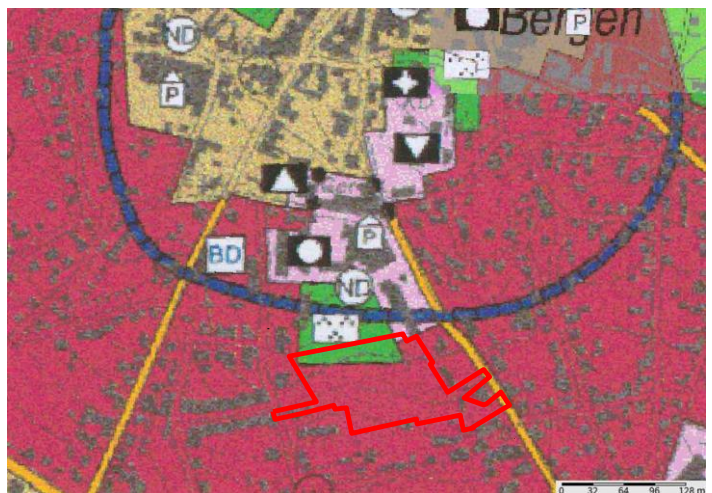


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen;

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus einem derzeit unbebauten Grundstück im Blockinnenbereich zwischen Gartenstraße und Billrothstraße (vgl. Abbildung 1). Die Altbebauung wurde nach der Wende abge-

rissen. Das Gelände steigt nach Norden in mehreren Sprüngen um rund 5 m an und wird über Zufahrten sowohl von der Billroth- als auch der Gartenstraße aus erschlossen.

Prägendes Element ist der wertvolle Baumbestand (v.a. Eichen, Buchen).

Die umliegende Bebauung besteht vor allem aus ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, zum Teil mit ausgebauten Dachgeschossen. Nach Norden schließt der parkartig gestaltete Freiraum des früheren Verwaltungssitzes des Landreises an, der zukünftig für Wohnzwecke genutzt wird (vgl. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Wohnen im Park", zulässige Neubebauung im Bereich des ehem. Heizhauses mit Firsthöhe von 65,7m NHN). Prägend ist hier bisher der aus dem Historismus stammende Altbau des früheren Landratsamts (Billrothstr. 5) mit einer Traufhöhe von >10 m und einer Firsthöhe von ca. 16 m über Gelände sowie der sich daran in nördlicher Richtung anschließende Neubau der Sparkasse (Schulstraße 4, Traufhöhe an der südwestlichen Parkfassade >15 m). Auch das Gebäude Gartenstraße 1 im Nordwesten des Parks weist mit drei Geschossen und einer Länge von knapp 50 m einen vergleichbaren Maßstab auf.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Das Plangebiet liegt wie der umliegende Siedlungsbereich innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets der Wasserfassung Bergen (MV_WSG_1546_05), gemäß Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974.

Nördlich in geringer Entfernung besteht das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Kreisverwaltung (Billrothstraße 5), in der Denkmalliste des Landkreises als Nummer 56 geführt. Die dazugehörige Parkanlage wurde am 14.11.2002 aus dem Denkmalstatus entlassen.

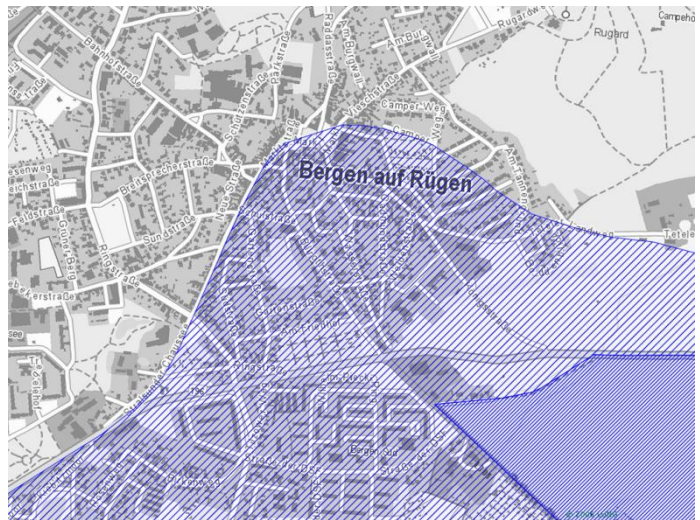


Abbildung 4: Trinkwasserschutzgebiet Quelle Umweltkarten M-V

1.4.3) Altlasten

Für das Plangebiet wurden durch das Ingenieurbüro Weiße im Jahr 2015 eine Baugrunduntersuchungen sowie detaillierte Beurteilungen der Altlastensituation durchgeführt. (Siehe Baugrunduntersuchung 01/074/14 vom 14.11.2014, 1. Ergänzungsuntersuchung 01/074/14-E1 vom 12.12.2014, 2. Ergänzungsuntersuchung 01/074/14-E2 vom 15.06.2015) und 3.- Ergänzungsuntersuchung 01/074/14-E3 vom 26.08.2015.

Angesichts früherer Nutzungen ist die vorhandene Schadstofffracht teilweise nicht unerheblich. Zink und PAK sind typisch für Bauschuttreste. Bereits kleinste Mengen von teerhaltigen Dachdichtungsbahnen lösen erhöhte Analysewerte von PAK aus. Für Bodenmaterial, das anthropogen geprägt bzw. umgelagert wurde, ist die festgestellte Belastung durchaus normal. Der natürlich gewachsene Erdstoff unterhalb der Deckschichten war frei von Hinweisen auf schädliche Verunreinigungen. Die darüber in den Deckschichten festgestellten Schadstoffe sind weitgehend fest gebunden, so dass kaum die Gefahr diffuser Einträge in tiefere Schichten besteht.

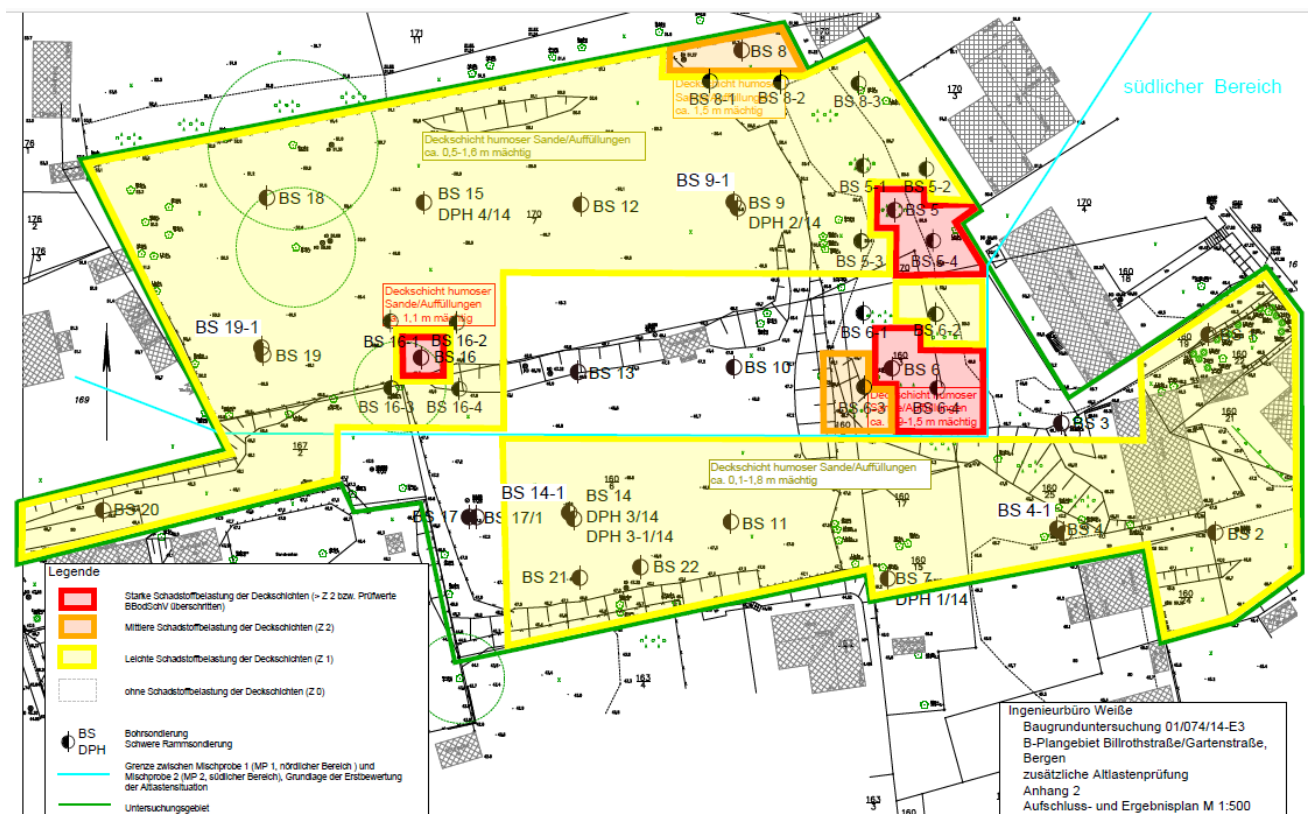


Abbildung 5: Aufschluss und Ergebnisplan der 3. Ergänzungsuntersuchung, Ingenieurbüro Weiße

Auf Grund der festgestellten Überschreitungen von Grenzwerten gemäß der BBodSchV ist eine gefahrlose Nutzung für Teilbereiche als Wohnstandort bislang nicht gegeben. Die in den Gutachten ausgewiesenen Hotspotbereiche sind um die Bohrspurungen BS 5 und 5-4, BS 6 und 6-4 sowie BS 16, wie sie im Ergebnisplan (vgl. Abbildung 5) mit $Z > 2$ ausgewiesen sind, im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes auszubauen und zu entsorgen. Damit wären auch die Belange der BBodSchV hinsichtlich einer eventuellen Gefährdung des Schutzgutes Mensch in einem dort zu errichtenden Wohngebiet ausgeräumt.

Die bei Tiefbauarbeiten anfallenden mit Z1 bzw. Z2 charakterisierten Bodenschichten (Deckschicht aus humosen Sanden und Auffüllung, 0,4 bis 1,5 m) sind von den darunter lagernden Bodenschichten getrennt auszubauen. Für die einzelnen Bodenschichten gilt folgendes:

- Die mit Z 1 charakterisierten Bodenschichten können vor Ort wieder eingebaut werden, wenn sie in technischen Bauwerken in wasserdurchlässiger Bauweise, wie Straßen, Wegen, Verkehrsflächen (Ober- und Unterbau) oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht von Erdbauwerken eingesetzt werden und wenn nachgewiesen wird, dass die Zuordnungswerte Z1.1 im Eluat unterschritten werden (Nachweis mit 3. Ergänzungsuntersuchung erfolgt).
- Die mit Z 2 charakterisierten Bodenschichten (AP 1 von BS 6-3 und AP 1 von BS 8) können vor Ort wieder eingebaut werden, wenn sie in technischen Bauwerken unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Einbau unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht) verwendet werden. Damit wäre sichergestellt, dass die erhöht vorhandenen Schwermetalle Blei, Quecksilber und Zink sowie die PAK nicht durch Regenwasser gelöst und in tiefere Schichten, gegebenenfalls bis zum Grundwasser (das B-Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III der Wasserversorgung Bergen) transportiert werden können.

Können die anfallenden Aushubböden auf dem Grundstück nicht vor Ort verwertet werden, sind zur Entscheidung für eine anderweitige Verwertung die Eluatwerte der anfallenden Aushubböden gemäß der LAGA TR Boden Tabelle II. 1.2-3 zu untersuchen. Hierzu sollte mindestens je angefangene 500 m³ Boden eine Eluatprobe durchgeführt werden.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll der Bereich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Bereits die rechtliche Verfasstheit des Eigentümers (Wohnungsgenossenschaft „Rugard“) bietet langfristig die Gewähr dafür, dass ausschließlich Mietwohnungen entstehen werden, die auch dauerhaft als solche erhalten bleiben.

Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen sollen unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen werden und eine sozial gemischte Bevölkerungsstruktur entstehen.

Der zugrundeliegende städtebauliche Testentwurf sieht für das Gelände ein Ensemble unterschiedlicher Gebäude vor, die sich von Norden nach Süden höhenmäßig mit dem Hang abstaffeln. Durch das nach Süden abfallende Gelände und die versetzte Anordnung der Gebäude entstehen für die Wohnungen gute Ausblicke. Die konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht eine gute Belichtung und passive Solarenergienutzung.

Die einzelnen Gebäude gliedern das Gelände und bilden unterschiedlich nutzbare Freiräume. Der wertvolle Baumbestand bleibt erhalten und wird in die Abfolge der Freibereiche eingebunden. Die Parkierung soll, bis auf wenige Parkplätze an der Zufahrt, in einer zentralen Tiefgarage untergebracht werden.



Abbildung 6: Testentwurf und Geländeschnitt mit zulässiger Bebauung in Nord-Süd-Richtung, Stand Mai 2017, ohne Maßstab

Auf der Grundlage des städtebaulichen Testsentwurfs wurde durch den Vorhabenträger Anfang 2018 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Hochbauentwürfe erstellt. Die Vorzugsvariante sieht zur Kostenoptimierung eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Gebäude vor, wobei die räum-

liche Grunddisposition sowie die höhenmäßige Abtreppung entsprechend des Geländeverlaufs grundsätzlich beibehalten werden.



Abbildung 7: Grundrisse und Schaubild, Architekturbüro Mittelbach, Stralsund



2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben Wohngebäuden sind in Wohngebieten regelmäßig ergänzend Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit den Wohnbedürfnissen im weiteren Sinne im Zusammenhang stehen, zulässig.

Ausgeschlossen bleiben aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO solche Nutzungen, die sich nicht auf die Bedürfnisse des Gebiets orientieren und damit Störungen und Verkehr ins Gebiet hineinbringen würden. Dies gilt zuerst für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, aber auch für Anlagen für die Verwaltung und Tankstellen. Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der innerstädtischen, zentrumsnahen Lage des Plangebiets ist auch der Anspruch auf eine städtische Bebauung und damit auf eine angemessene bauliche Ausnutzung des Plangebiets verbunden. Dabei ist die Bedeutung gemeinschaftlicher Freiflächen zu berücksichtigen.

Mit einer GRZ von 0,3 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Die aufgelockerte Bebauung sichert gemeinschaftliche Freiräume und ermöglicht den Erhalt des prägenden Baumbestands.

Die angestrebte Geschossigkeit liegt zwischen zwei und drei Vollgeschossen und wird abschnittsweise differenziert festgelegt. Zusätzlich ist jeweils ein Staffelgeschoss zulässig, das dem Volumen nach einem nicht anrechnungsfähigen Dachgeschoss entspricht. Voraussetzung ist die Reduzierung auf 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses sowie das Einrücken der Außenwand. Der geforderte Rücksprung von 1,2 m bemisst sich nach dem Maß, das erforderlich ist, um eine Zunahme der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V (und damit eine Belastung für die Nachbargrundstücke) auszuschließen (3,0 m Wandhöhe * 0,4 h = 1,2 m). Mit der Beschränkung des geforderten Rücksprungs auf 80% der Außenwandlänge soll zur Vermeidung unnötiger Aufwendungen die Ausbildung durchgehender Treppenhäuser ermöglicht werden.

Auch die GFZ von 0,75 schöpft die Obergrenzen der BauNVO nicht aus. Die Festsetzung ermöglicht damit eine Geschossfläche rund 9.233 qm, die jedoch voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft werden wird. Maximal kann für das Wohngebiet mit zukünftig rund 175 Einwohnern gerechnet werden (bei 80% Wohnfläche/BGF und 42 qm Wohnfläche/EW).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die grundsätzliche Baukörperkonfiguration wird durch Baugrenzen (Baufenster) vorgegeben. Dabei soll ein angemessener Spielraum für die Umsetzung (z.B. hinsichtlich der Anordnung von Balkonen und Vorbauten) erhalten werden. Die gesetzlichen Abstände nach § 6 LBauO M-V sind auch gegenüber Gebäuden auf dem eigenen Grundstück einzuhalten; so dass angemessene Gebäudezwischenräume gesichert sind.

Auf die Ausweisung einer Bauweise kann angesichts der durch die Baufenster vorgegebenen Bauungsstruktur verzichtet werden. Die Einhaltung der Grenzabstände nach § 6 LBauO M-V ist durch die Baufenster sichergestellt.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem im Schutz des prägenden Baumbestands sowie der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte v.a. hinsichtlich flächiger Versiegelungen.

Die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird trotz einer zentralen innerstädtischen Lage bewusst nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V). Die Durchgrünung wird durch die Realisierung der Kompensationspflanzungen für unvermeidbare Einzelbaumverluste auf dem Grundstück unterstützt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche über das nach § 19(4) BauNVO zulässige Maß werden allgemein an die Bedingung geknüpft, dass eine intensive Dachbegrünung angelegt wird. Bei mind. 30 cm durchwurzelbarer Aufbaudicke ist eine Begrünung mit hohen Stauden und kleineren Sträuchern möglich, zudem wird eine gewisse Wasserrückhaltung gewährleistet. Damit werden die Bedingungen, die an die Zulassung weiterer Überschreitungen in § 19(4) BauNVO geknüpft sind (Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens) berücksichtigt.

Anfallendes Oberflächenwasser kann im Planbereich zur Versickerung gebracht werden soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V.

2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	GFZ	Zulässige Geschossfläche
Allgemeines Wohngebiet	12.311 qm	0,3	3.693 qm	6.156 qm*	0,75	9.233 qm
Verkehrsfläche (Bestand)	192 qm			192 qm		
Gesamtgebiet	12.503 qm		3.693 qm	6.348 qm		9.233 qm

* Überschreitung bis GRZ 0,5

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet wird eine Geschossfläche von rund 9.233 qm zugelassen, die jedoch voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft werden wird. Maximal kann für das Wohngebiet bei voller Ausschöpfung der GFZ mit zukünftig theoretisch bis zu 175 Einwohnern gerechnet werden (bei 80% Wohnfläche/BGF und 42 qm Wohnfläche/EW).

2.4) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt mit Zufahrten sowohl an der Gartenstraße als auch der Billrothstraße an.

Die innere Erschließung wird über private Straßen und Wege erfolgen. Die privaten Straßen im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Zur Sicherstellung des geforderten zweiten Rettungsweges aus den Nutzungseinheiten (Wohnungen) ab einer Fensterbrüstungshöhe von mehr als 8 m von Oberkante Gelände sind Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr (Drehleiter) einzuplanen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

Verkehrserzeugung

Durch die Entwicklung wird das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Gemeindestraßen (Billrothstraße, Gartenstraße) zunehmen, jedoch keine einen anderen Straßenquerschnitt bedingende Stärke erreichen.

Zusätzlicher Verkehr entsteht durch die neuen Wohngebäude. In Wohngebieten kann überschlägig mit rund 175 Einwohnern gerechnet werden. Nach den *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006) kann damit zukünftig folgendes Verkehrsaufkommen erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezahl ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer mittleren Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen bei 175 Einwohnern 648 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/ Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 583 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besuchsverkehr (5%) werden 29 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner zu addieren.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung trotz günstiger Lage zum Stadtzentrum sowie zu Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung, soziale Infrastruktur) der Anteil der nichtmotorisierten Wege konservativ mit 40%, der ÖPNV-Anteil mit 10% angesetzt, so dass für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 50% der Wege verbleiben. Bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergibt sich:

Einwohnerverkehr: $583 \cdot 50\% / 1,2 =$
Besucherverkehr: $29 / 1,2 =$
Wirtschaftsverkehr $175 \cdot 10\% =$

243 Kfz-Fahrten
24 Kfz-Fahrten
18 Kfz-Fahrten - gesamt 285 Kfz/24h

Das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen beläuft sich damit auf eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von 285 Kfz/24 h und verteilt sich auf Gartenstraße und Billrothstraße. Angesichts der Vorbelastung ist der zusätzliche Verkehr gering.

Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung: Die Trinkwasserversorgung der geplanten Wohnbebauung ist über das örtliche Wasserverteilungsnetz des ZWAR mit Anschluss in der Gartenstraße bzw. Billrothstraße gesichert. Der Anschluss bzw. die Anschlüsse des Grundstückes ist / sind gemäß § 9 (3) Wasserversorgungssatzung gesondert zu beantragen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann gleichfalls über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Die Herstellung der Anschlussleitung / Anschlussleitungen für das Grundstück ist / sind gesondert gemäß § 5 (1) Abwasseranschlusssatzung zu beantragen. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 T 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 T. 1).

Mit Erreichung der Planziele bildet das Plangebiet eine wirtschaftliche Einheit i.S. § 2 Wasserversorgungssatzung, § 2 Nr. 10 Abwasseranschlusssatzung. Die Schaffung ordnungsgemäßer Erschließungsanlagen für dieses Grundstück erfolgt auf formalen Antrag des Bauherrn entsprechend den Bestimmungen in den geltenden Anschlusssatzungen des ZWAR und den anerkannten Regeln der Technik. Auf Grund des Umfangs der grundstückseigenen wassertechnischen Erschließungsanlagen sollte deren Planung mit dem ZWAR abgestimmt werden. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist nicht erforderlich.

Niederschlagswasser: Dem ZWAR obliegt im Plangebiet die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG bzw. § 40 LWaG M-V. Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen. Die Entsorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden (Trennkanal).

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 (3) Nr. 2 LWaG M-V).

Elektroversorgung: Eine ausreichende Versorgung im geplanten Bereich mit Elektroenergie ist derzeitig abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Gasversorgung: Eine Versorgung mit Gas ist über die anliegenden Netze abgesichert. Bei der inneren Erschließung plant der Versorgungsträger EWE NETZ GmbH die Mitverlegung von 1x PE d63 Verteilungsleitung.

Telekommunikation: Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Versorgungsträger notwendig. Nach Aussage der Deutsche Telekom Technik GmbH ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und der Anbindung gegebenenfalls eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Müllentsorgung: Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Sat-

zung 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.

Angesichts der Nutzung des Areals als Gesamtanlage erfolgt die Sammlung des anfallenden Abfalls an je einer zentralen Stelle in Sammelboxen sowohl an der Billrothstraße als auch an der Gartenstraße. Da die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und keine Betriebsgelände befahren dürfen, erfolgt die Bereitstellung an den bestehenden öffentlichen Straßen. Die Sammelboxen sind als Nebenanlagen im Baugebiet zulässig.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. Mit der Entwicklung einer innerstädtischen Fläche für einen genossenschaftlichen Mietwohnungsbau wird die Wohnversorgung der örtlichen Bevölkerung verbessert und der regionalen Funktion der Stadt Bergen auf Rügen als Mittelzentrum (vgl. RREP) entsprochen.
- die Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler innerstädtischer Versorgungsbereiche. Mit der Nachverdichtung wird das Wohnungsangebot des innenstadtnahen Wohngebiets verbreitert und damit gemischte Bevölkerungsstrukturen befördert. Die zusätzlichen Einwohner werden die Kaufkraft der Bevölkerung und damit die fußläufig erreichbaren Versorgungsbereiche im Stadtzentrum (zentraler Versorgungsbereich) sowie in der Putbuser Chaussee (Nahversorgungsstandort EDEKA) stärken.
- die Belange des Bodenschutzes, d.h. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gem. § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; 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. Schadstoffbelastungen sind zu fachgerecht beseitigen.
- die Belange des Natur- und Umweltschutzes: Im Plangebiet besteht ein wertvoller, nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen geschützter Baumbestand. Der gesetzlich geschützte Altbaumbestand des nördlich angrenzenden Areals ist - soweit bei einer sinnvollen Nutzung möglich - zu berücksichtigen.

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

Das Plangebiet ist frei von baulichen Nutzungen. Angesichts der rückwärtigen Lage fügen sich derzeit Neubauten nach § 34 BauGB - einige Randbereiche ausgenommen – nicht ein, so dass die Planung Voraussetzung für eine Bebauung ist. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen des bestehenden Wohngebiets (als Abwehranspruch gegen störende Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der deutlichen Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf. Nutzungskonflikte sind angesichts einer auch in der Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung nicht zu erkennen.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Die größeren Baumassen werden bewusst im Norden des Plangebiets konzentriert. Mit einem Abstand von rund 9 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze bleibt dabei ein Grenzabstand deutlich über das Erfordernis nach § 6 LBauO M-V sichergestellt. (Bei einer erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H wäre ein Heranrücken bis auf ca. 4 bis 5 m zulässig!) Die geplante Bebauung entspricht zudem größtmäßig der im Norden anschließenden Bebauung des ehem. Landratsamts (Billrothstr. 5, Traufhöhe von >10 m und Firsthöhe ca. 16 m). Zum Vergleich: die dreigeschossigen Neubauten im Plangebiet werden bei üblichen Geschosshöhen eine Traufhöhe von vorr. 9 bis 10 m sowie eine Firsthöhe (bei Staffelgeschoss) von vorr. 12 bis 13 m aufweisen. Zudem ist der Geländesprung zu beachten: der angrenzende Parkplatz des ehem. Landratsamts liegt bereits gut 1,5 m oberhalb des nördlichen Bauplatzes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 "Wohnen im Park" entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Anlage (bzw. den Erhalt) des großen Parkplatzes festschreibt. Der auf dem nördlichen Nachbargrundstück im Bereich des ehem. Heizhauses geplante Neubau wird eine zulässige Firsthöhe von max. 65,7 m NHN aufweisen können (vgl. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Wohnen im Park") und damit in absoluten Höhen die Neubebauung im Plangebiet überragen.

Durch die Nachverdichtung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der auf den angrenzenden Gemeindestraße (Gartenstraße, Billrothstraße) zu einer Verkehrszunahme führt. Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrsmenge (vgl. Abschnitt 2.4.1; zusätzliche Verkehrsmenge (DTV) 285 Kfz/24 h) wird angesichts der Vorbelastung sowie der Verteilung auf mehrere Straßen nicht zu einer spürbaren Verkehrszunahme im Ort führen.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1 Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit eines Umweltberichts; zudem 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.

Im Folgenden soll überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Entwicklung eines Wohngebiets mit Gebäuden und Nebenflächen / Erschließungsanlagen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Auf der 1,2 ha großen Fläche werden knapp 3.700 qm Gebäudegrundfläche bzw. rund 6.150 qm Gesamtversiegelung (incl. innerer privater Verkehrsfläche) zugelassen, wobei die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft werden. Der Gehölzbestand wird weitestgehend zum Erhalt festgesetzt.
Angesichts der Umschließung durch bestehende Siedlungsflächen werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer maßvollen Intensivierung der Wohnnutzung (ca. 175 Einwohner im rückwärtigen Gartenbereich). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch

Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen.

- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Oberbodens sowie des Baumbestands während der Baumaßnahmen, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf rückwärtigen Gartenflächen nachverdichtet. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3 bzw. einer GFZ von 0,75. Die Dichte liegt damit deutlich unter den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein innerstädtisches Grundstück. Durch die Bebauung werden innerstädtische Baulandpotenziale genutzt, was dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht (vgl. § 1a BauGB). Die zentrale Lage mit einer fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie wichtiger Versorgungsangebote (Schule, Ärzte, Nahversorgung) entspricht dem Ziel städtebaulicher Integration (Stadt der kurzen Wege), befördert die Nutzung alternativer Verkehrsmittel (günstiger Modal-Split) und unterstützt die Vermeidung klimaschädlicher Emissionen.

3.2.2) Natur und Landschaft

Klima / Luft / Folgen des Klimawandels

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 $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$. 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 relativen Küstennähe, der Topografie sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort trotz der innerstädtischen Lage als klimatisch weitgehend ungestört anzusprechen. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Umgebung ist reich mit Großgrün strukturiert, so dass keine thermischen Belastungen auftreten. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten, klimatisch relevanten Landschaftsräume. Zahlreiche Altbäume bleiben erhalten. Der Baumbestand wird durch Anpflan-

zung von Einzelbäumen als Ersatzpflanzung des vorhabenbedingt zu entnehmenden Baumbestandes ergänzt. Die zulässige Überschreitung der Versiegelung wird an eine intensive Begrünung der Dachflächen im entsprechenden Maß mit mindestens 30 cm Substratstärke geknüpft. Die Wasserspeicherfunktion des Substrates sowie das Laub der Bepflanzung mindern thermische Belastungen und halten Wasser im Plangebiet zurück. Übermäßige thermische Belastungen werden durch Verdunstungskühle und Beschattung vermieden.

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.

Fläche / 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.

Das Plangebiet weist durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Terrassierung sowie ehemals vorhandener Bebauung bereits Vorbeeinträchtigungen im Sinne des Schutzgutes auf. Angesichts früherer Nutzungen ist auch die vorhandene Schadstofffracht teilweise nicht unerheblich (vgl. Abschnitt 1.4.3). Zink und PAK sind typisch für Bauschuttreste. Bereits kleinste Mengen von teerhaltigen Dachdichtungsbahnen lösen erhöhte Analysewerte von PAK aus. Für Bodenmaterial, das anthropogen geprägt bzw. umgelagert wurde, ist die festgestellte Belastung durchaus normal. Der natürlich gewachsene Erdstoff unterhalb der Deckschichten war jedoch frei von Hinweisen auf schädliche Verunreinigungen. Die darüber in den Deckschichten festgestellten Schadstoffe sind weitgehend fest gebunden, so dass kaum die Gefahr diffuser Einträge in tiefere Schichten besteht.

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.

Auf Grund der festgestellten Überschreitungen von Grenzwerten gemäß der BBodSchV sind bei der Umsetzung entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Die in den Gutachten ausgewiesenen Hotspotbereiche sind um die Bohrsondierungen BS 5 und 5-4, BS 6 und 6-4 sowie BS 16, wie sie im Ergebnisplan (vgl. Abbildung 5) mit $Z > 2$ ausgewiesen sind, im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes auszubauen und zu entsorgen. Die bei Tiefbauarbeiten anfallenden mit Z1 bzw. Z2 charakterisierten Bodenschichten (Deckschicht aus humosen Sanden und Auffüllung, 0,4 bis 1,5 m), sind von den darunter lagernden Bodenschichten getrennt auszubauen. Für die einzelnen Bodenschichten gilt folgendes:

- Die mit Z 1 charakterisierten Bodenschichten können vor Ort wieder eingebaut werden, wenn sie in technischen Bauwerken in wasserdurchlässiger Bauweise, wie Straßen, Wegen, Verkehrsflächen (Ober- und Unterbau) oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht von Erdbauwerken eingesetzt werden und wenn nachgewiesen wird, dass die Zuordnungswerte Z1.1 im Eluat unterschritten werden (Nachweis mit 3. Ergänzungsuntersuchung erfolgt).
- Die mit Z 2 charakterisierten Bodenschichten (AP 1 von BS 6-3 und AP 1 von BS 8) können vor Ort wieder eingebaut werden, wenn sie in technischen Bauwerken unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Einbau unter einer wasserundurchlässigen Deckschicht) verwendet werden. Damit wäre sichergestellt, dass die erhöht vorhandenen Schwermetalle Blei, Quecksilber und Zink sowie die PAK nicht durch Regenwasser gelöst und in tiefere Schichten, gegebenenfalls bis zum Grundwasser (das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III der Wasserversorgung Bergen) transportiert werden können.

Können die anfallenden Aushubböden auf dem Grundstück nicht vor Ort verwertet werden, sind zur Entscheidung für eine anderweitige Verwertung die Eluatwerte der anfallenden Aushubböden gemäß der LAGA TR Boden Tabelle II. 1.2-3 zu untersuchen. Hierzu sollte mindestens je angefangene 500 m³ Boden eine Eluatprobe durchgeführt werden.

Der Bodenschutz wird ansonsten durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden bewusst nicht ausgeschöpft. Die zulässige Überschreitung der Versiegelung gegenüber dem Regelfall nach § 19 (4) BauNVO wird an eine intensive Begrünung der Dachflächen im entsprechenden Maß mit mindestens 30 cm Substratstärke geknüpft. Die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserspeicherfunktion, werden auf diesen Flächen erhalten bzw. wieder hergestellt.

Zustand nach Durchführung: Die Planung umfasst einen vorbeeinträchtigten Standort innerhalb des Siedlungsbereichs. Die zulässige Versiegelung bleibt mit einer Grundfläche von rund 6.150 qm vergleichsweise gering und liegt auch bei Kumulation mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51 „Wohnen im Park“ deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm im Sinne des § 13 a BauGB.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet bestehen keine Fließ- oder Stillgewässer. Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Vorhabens sind keine nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässer vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet liegt, wie auch das weitere Umfeld des Plangebietes, innerhalb der Schutzzone III der Wasserfassung Bergen (MV_WSG_1546_05).

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit >250 mm/a als hoch eingestuft. Die Geschütztetheit 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 innerstädtischen, vor Rückbau der Alt-Bebauung bereits langjährig baulich genutzten Bereich und vermeidet Eingriffe in bisher unveränderte Naturräume.

Die zulässige Überschreitung der Versiegelung wird an eine intensive Begrünung der Dachflächen im entsprechenden Maß mit mindestens 30 cm Substratstärke geknüpft. Ein übermäßiger Abfluss wird durch den Erhalt der Wasserspeicherfunktion des Bodens minimiert. Weiterhin wird angestrebt, unverschmutztes Oberflächenwasser soweit möglich, im Geltungsbereich zur Versickerung zu bringen.

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

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Pangebiet sowie in dessen Wirkungsbereich befinden sich keine gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope. FFH-Arten bzw. FFH-Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht registriert. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine wertgebenden Strukturen auf.

Der Einzelbaumbestand ist nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Bergen bzw. § 18 NatSchAG M-V geschützt. Alleebäume sind nicht vorhanden.

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen potenziellen natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet aufgrund seiner urbanen Lage keine Pflanzengesellschaft aus. Die umliegende Landschaft wird als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald beschrieben, etwas tiefer liegende Bereiche sind dem Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald zugewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich einer dieser Komplexe auch im Plangebiet einstellt, sollten die Nutzung aufgegeben werden.

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah inmitten des dicht besiedelten Stadtgebietes von Bergen auf Rügen. Die umliegende Bebauung wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und weist eine gute Grünstruktur auf. Der zentrale Bereich ehemaliger Bebauungen ist großflächig eingezäunt und wird ganzjährig als Ziegenweide genutzt. Die Artenvielfalt ist aufgrund des hohen Nutzungsdrucks gering. Aufgrund dieser Merkmale wurde der Bereich dem Biotoptyp Tiergarten/Wildgehege (PTT)

zugeordnet. In der Baumschicht dominieren *Ulmus glabra*, *Betula pendula* sowie *Acer platanoides*. Auffällig imposant sind einige alte *Quercus robur*, *Acer platanoides* sowie eine *Platanus acerifolia* die aufgrund ihrer ausladenden Kronen und ihres guten Zustandes einen wertvollen Bestandteil des Grundstücks bilden. Entlang des südlichen Randes wurde jüngst zur Abgrenzung gegenüber den Nachbargrundstücken eine Baumreihe unterschiedlicher Arten gepflanzt.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befinden sich grenznah weitere wertvolle Altbäume (Buchen und Ahorne), deren Kronen in den Geltungsbereich hineinragen und planerisch zu berücksichtigen sind.

Die Zufahrten zum Grundstück werden teilweise mit den Nachbarn geteilt und sind daher intensiv genutzt. Auf den übrigen Flächen konnten sich Siedlungsgebüsche mit überwiegend heimischen Gehölzarten (PHX) sowie ein artenreicher Zierrasen (PEG) etablieren.

Folgende Abbildung zeigt eine Übersicht der Biotoptypen sowie die Baumkartierung im Plangebiet:



Abbildung 2: Biotoptypen sowie Baumbestand Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Legende der Biotoptypen:

- PEG (13.3.1) Artenreicher Zierrasen
- PER (13.3.2) Artenarmer Zierrasen
- PTT (13.6.2) Tiergarten/Wildgehege
- PGZ (13.8.4) Ziergarten
- OVF (14.7.2) Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVU (14.7.3) Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt
- OVW (14.7.4) Wirtschaftsweg, versiegelt



Abbildung 4: Biotoptypen sowie Baumbestand Detailplan West (unmaßstäblich)

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Sta-tus	Um-gan-g
32	Fagus sylvatica	3,2	18	allgemein vital, jedoch zunehmend durch Efeu im Kronenbereich beeinträchtigt	S §	E
33	Fagus sylvatica	3,6	23	allgemein vital, jedoch zunehmend durch Efeu im Kronenbereich beeinträchtigt	S §	E
34	Fagus sylvatica	3,2	20	Stammriss, überwallt, Befall mit Schwefelporling	S §	E
35	Acer platanoides	2,3	17	starker Efeubewuchs	S §	E
36	Acer pseudoplatanus	2,3	10	starker Efeubewuchs, reduzierte Krone	S §	E
37	Acer pseudoplatanus	2,05	13	starker Efeubewuchs, reduzierte Krone	S §	E
38	Ulmus glabra	*1,25	10	frei stehend	S §	E
39	Betula pendula	1,54	5	Stammschäden, schräg, einseitig durch Kronendruck	S §	
40	Betula pendula	0,83	3	Efeu, schräg, im Kronendruck stehend	S	
41	Betula pendula	1,48	5	Efeu, schräg, im Kronendruck stehend	S §	
42	Ulmus glabra	0,9	6	Efeu, Stammrisse, schräg, im Kronendruck stehend	S	
43	Ulmus glabra	*nicht einsehbar	8	Totholz	S §	E
44	Thuja occidentalis	*1,40	5	schräg	S §	F
45	Thuja occidentalis	*0,8	5	mehrstämmig	S	
46	Ulmus glabra	*á 0,7	5	2-stämmig	S §	F
47	Fagus sylvatica	*2,51	15	freistehend, sehr schöner Wuchs	S §	E
48	Quercus robur	*2,20	15	freistehend, sehr schöner Wuchs	S §	E
49	Acer platanoides	*1,25	8	im Kronendruck stehend	S §	E
50	Quercus robur	*2,50	10	im Kronendruck stehend	S §	E
51	Quercus robur	*2,20	8	im Kronendruck stehend	S §	E
52	Acer platanoides	*2,50	10	im Kronendruck stehend	S §	E
53	Ulmus glabra	*0,94	6	im Kronendruck stehend	S	E
54	Ulmus glabra	*1,25	8	im Kronendruck stehend	S §	E
55	Fagus sylvatica	*0,94	8		S	E
56	Juglans regia	*1,57	8	im Kronendruck stehend, außerhalb	S §	
57	Aesculus hippocastanum	*1,57	8	im Kronendruck stehend	S §	F
58	Ulmus glabra	*á 0,63	8	4-stämmig	S §	F
59	Acer platanoides	*1,25	8		S §	F
60	Acer platanoides	*1,25	12	2-stämmig	S §	F
61	Acer platanoides	*1,25	8	2-stämmig	S §	F
62	Acer platanoides	*0,95	10	im Kronendruck stehend	S	E
63	Betula pendula	*0,95	8	im Kronendruck stehend	S	
64	Acer platanoides	*1,25	8	im Kronendruck stehend	S §	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	Umgang
65	Fraxinus excelsior	*1,25	8	im Kronendruck stehend	S §	
66	Tilia spec.	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
67	Tilia spec.	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
68	Crataegus monogyna	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
69	Crataegus monogyna	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
70	Prunus cerasifera „Nigra“	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
71	Prunus cerasifera „Nigra“	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
72	Crataegus monogyna	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
73	Crataegus monogyna	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
74	Prunus cerasifera „Nigra“	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E
75	Prunus cerasifera „Nigra“	0,16	1	neu angepflanzt, Ersatzpflanzung, Standort nicht eingemessen	S	E

aufgenommen am 14.10.2014, Kartierer: A. Stahr, aktualisiert am 06.07.2017 K. Fuß

S geschützt nach Baumschutzsatzung Bergen a. Rügen; **§** geschützt nach gesetzlichem Baumschutz

F Fällung vorhabenbedingt, **E** Erhalt zum Schutz des Ortsbildes

* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit bzw. eingezäuntem Privatgrundstück nur geschätzt

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht mehrheitlich Biototypen der Siedlungsbereiche. Das Plangebiet im Zentrum der Stadt Bergen war bereits längjährig baulich genutzt. Die Beeinträchtigung bisher ungenutzter Flächen wird durch erneute Nutzung dieser Flächen vermieden. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Der rahmende Baumbestand bleibt im überwiegenden Anteil erhalten und wird, soweit möglich, zum Erhalt festgesetzt. Die Altbäume des nördlich benachbarten Grundstücks werden durch einen angemessenen Abstand der Bebauung zur Kronentraufe berücksichtigt.

Die zulässige Überschreitung der Versiegelung wird an eine intensive Begrünung der Dachflächen im entsprechenden Maß mit mindestens 30 cm Substratstärke geknüpft. Entsprechend wird der Verlust dauerhaft begrünter Fläche minimiert.

Zustand nach Durchführung: Das Gelände wird mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Es entstehen versiegelte Erschließungswege, PKW-Stellplätze sowie Terrassen. Die den Gebäuden zuzuordnenden Freiflächen erhalten eine gärtnerische Gestaltung. Ein Großteil der Bäume wird in die Gestaltung integriert.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Bestand/Bewertung: 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.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Durch das Büro Zoologische Gutachten & Biomonitoring (Henrik Pommeranz) wurden am 12.04.2017 sowie am 29.05.2017 auf den nördlich angrenzenden Flächen artenschutzfachliche Kontrollen durchgeführt, die sich jedoch auf die dort bestehenden ungenutzten Gebäude konzentrierten. Hinweise auf relevante Vorkommen außerhalb der Altgebäude wurden nicht festgestellt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus				
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus				
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus				
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfledermaus				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus				
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler				
Nyctalus noctula	Abendsegler				
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus				
Pipistrellus	Zwergfledermaus				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
pipistrellus	dermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarbflermaus				
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht erforderlich
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmu-				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	schel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus laticornis	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbinder Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzen-schwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Jurinea cyanoidea	Sand-Silberschärpe				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Februar 2016)

Das Plangebiet präsentiert sich aktuell als eine mit Altbäumen bestandene und von Ziegen gepflegte Rasenfläche zentrumsnah, innerhalb der Stadt Bergen auf Rügen. Allseitig schließen intensive bauliche Nutzungen an.

Das Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten. Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann. Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche.

Das Grundstück selbst ist mit Ausnahme eines untergeordneten Ziegenstalls frei von Gebäuden. Dieser ist nicht geeignet, als Winterlebensraum oder Reproduktionsraum für Fledermäuse zu fungieren. Der Ziegenstall wird in Vorbereitung der Neuerschließung abgerissen.

Vögel: Am und im Ziegenstall konnten bei der Begehung am 06.07.2017 keine Nester festgestellt werden. Die Bäume im Plangebiet bieten ein gewisses Habitatpotenzial für Arten der Generalisten unter den Brutvögeln. Im Zuge der Begehung konnten aktuell keine Nester oder Höhlungen gesichtet werden.

Fledermäuse: In der Innenstadt von Bergen auf Rügen sind Vorkommen von Fledermäusen bekannt, so z.B. in der nahegelegenen Kirche. Der alte Baumbestand des Plangebietes kann Fledermäusen als Tagesquartier dienen. Darüber hinaus bieten umliegende Gebäude und vorhandene Gehölze Nischen und potenzielle Unterschlüpfе als Tages-, sowie Sommerquartier. Winterquartiere in den Bäumen bzw. im Ziegenstall können ausgeschlossen werden.

Der Altbau Bestand bleibt weitestgehend erhalten, ebenso der Altbau Bestand der Umgebung. Ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Minimierung und Vermeidung: 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 oder wertgebende Habitatstrukturen.

Die vorgesehene bauliche Dichte vor allem der östlichen Baugrundstücke liegt mit einer GRZ von 0,3 bewusst unterhalb der Grenzwerte des § 17 BauNVO für Wohngebiete und sieht eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung vor.

Zustand nach Durchführung: Das Quartier wird als ruhiges, locker bebautes Gebiet mit Wohnnutzung entwickelt. Durch die wirksame Begrenzung des Versiegelungsgrades werden auch zukünftig ausreichend Gartenflächen bestehen bleiben. Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen der Artengruppe Fledermäuse nicht zu erwarten.

Die derzeit brachliegende Fläche wird als Teil der umliegenden Siedlungsgebiete entwickelt.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bergen auf Rügen, umgeben von mehrgeschossiger Bebauung, diese v.a. in nördlicher Richtung. Nach Süden hin dominieren zweigeschossige Gebäude mit geringerer Baumasse. Das nördlich angrenzende Grundstück weist einen alten Baumbestand einer ehemals größeren Parkanlage auf. Im Geltungsbereich des BP 52 sind einzelne wertvolle Altbäume vorhanden.

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Sicherung des prägenden Baumbestandes sowie Ersatz von zu entnehmenden Bäumen durch Nachpflanzung auf dem Grundstück, erhält ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die geplanten Gebäude in das Ortsbild ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sowie anteilige Dachflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Die Gebäude fügen sich in ihrer Höhe in die Umgebung ein. Der zu erhaltende Altbaubestand bindet die Bebauung in die Umgebung ein. Auf diese Weise wird der Charakter des Quartiers im Ortsbild bewahrt.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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.

Nach Baumschutzsatzung der Stadt Bergen auf Rügen (Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünanlagen in der Stadt Bergen auf Rügen (Gehölz- und Grünanlagensatzung) vom 17.10.2016) 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, geschützt. 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 richten 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.

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 sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,

- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Im Zuge der Bebauung sind bei Ausschöpfung der Baufenster gewisse Baumverluste unumgänglich. Dies betrifft folgende nach städtischer Baumschutzsatzung geschützten Bäume

Stammumfang in cm	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung		vorr. Anzahl Bäume als Kompensation
50-75			
76-99	14	1	2
Gesamt			

sowie folgende nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume

Stammumfang in cm	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung		vorr. Anzahl Bäume als Kompensation
100-150	1, 2, 44, 46, 59, 61	6	6
>150-250	57, 13*, 15*, 58*, 60*	5	10
> 250	7*	1	3
Gesamt			

* mehrstämmig

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29(2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütkes/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

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 Schutzgebiet 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, kulturelles Erbe

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

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V 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.

Unter Berücksichtigung des Hinweises ist vorhabenbedingt keine Gefahr für das kulturelle Erbe absehbar.

3.2.6) Mensch / menschliche Gesundheit

Vor allem westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Derzeit ist das Plangebiet unzugänglich.

Mit der Bebauung wird das Wohnungsangebot im zentralen Stadtbereich verbessert. Im Zuge der Umsetzung wird das Plangebiet für die Öffentlichkeit geöffnet, so dass eine fußläufige Verbindung zwischen Gartenstraße und Billrothstraße entsteht. Durch die Stärkung der Wohnnutzung wird das Wohnumfeld aufgewertet. Es entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit.

Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen. Durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstands sowie die Öffnung des Plangebiets wird sich die Situation des Schutzguts Mensch verbessern.

3.2.7) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets 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	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-
Mensch	positive Entwicklung	-

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind auch hinsichtlich der zeitlich parallel im Norden in Entwicklung befindlichen Grundstücksfläche nicht zu erwarten.

Der festgesetzte Schutz des Altbaumbestandes ist während der Bauzeit zu überwachen.

Bergen auf Rügen, Juni 2018