

- Umweltbericht -

Zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz

Auftraggeber



Stadt Sassnitz
Hauptstraße 34
18546 Sassnitz

Bergen auf Rügen, 10. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
1.1 Vorbemerkungen.....	4
1.2 Methodik	4
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	5
2.1 Baugesetzbuch (BauGB)	5
2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	5
2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....	6
3. Beschreibung des Vorhabens	7
3.1 Flächenbilanzierung.....	7
3.2 Naturräumlicher Bestand	8
3.3 Potenzielle Wirkfaktoren des Vorhabens	9
4. Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	11
4.1 Artenschutz.....	11
4.2 Vorprüfung Natura 2000-Gebiete.....	11
4.2.1 Natura2000-Vorprüfung GGB „Jasmund“ (DE_1447-302)	12
4.2.1.1 Bestandteile des Schutzgebietes	13
4.2.1.2 Ergebnis der Vorprüfung	14
4.2.1.3 Fazit	14
4.2.2 Natura2000-Vorprüfung GGB „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ (DE_1447-303).....	14
4.2.2.1 Bestandteile des Schutzgebietes	15
4.2.2.2 Ergebnis der Potenzialabschätzung.....	15
4.2.2.3 Fazit	15
4.3 Beeinträchtigung nationaler Schutzgebiete	16
5. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	17
5.1 Schutzgut: Mensch, menschliche Gesundheit.....	17
5.2 Schutzgut: Landschafts- bzw. Ortsbild.....	17
5.3 Schutzgut: Flora und Fauna	18
5.4 Schutzgut: Boden.....	20
5.5 Schutzgut: Grund- und Oberflächenwasser	21
5.6 Schutzgut: Klima und Luft.....	21
5.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter	22
5.8 Schutzgut: Wechselwirkung	22
5.9 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	25

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen.....	26
6.1 Vermeidung / Verminderung.....	26
6.2 Maßnahmen	27
6.2.1 [ÖBB] Ökologische Baubegleitung.....	27
6.2.2 [VM1] Bauzeitenregelung & Baubeleuchtung (Fledermäuse).....	27
6.2.3 [VM2] Bauzeitenregelung & Baufeldräumung (Vögel)	28
6.2.4 [VM3] Vogelschlagmindernde Fassadengestaltung	28
6.3 Bestimmung des Kompensationserfordernisses	29
6.3.1 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	30
6.3.2 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen	30
6.3.3 Versiegelung und Überbauung	30
6.3.4 Multifunktionalen Kompensationsbedarf	31
6.3.6 Berücksichtigen von faunistischen Sonderfunktionen	31
6.3.7 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	31
6.3.8 Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	32
6.3.9 Bilanzierungen	32
7. Standortalternativen und Variantenprüfung	33
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	33
9. Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB.....	34
9.1 Beschreibung des Vorhabens	34
9.2 Beschreibung des Bestandes	34
9.3 Beschreibung und Bewertung potenzieller Umweltauswirkungen	34
9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	38
9.5 Artenschutzmaßnahmen	39
9.6 Bestimmung des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsmaßnahmen	39
9.7 Standortalternativen	40
10. Gesetze und Verordnungen	41
11. Quellen	42

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und schafft zugleich eine verbindliche Grundlage für eine notwendige Stadtentwicklung im Planbereich.

Die Stadt Sassnitz beabsichtigt, eine derzeit brachliegende Fläche an der B96 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes zu nutzen und dort ein Mischgebiet zu entwickeln. Dazu stellt die Stadt derzeit den Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ der Stadt Sassnitz auf. In diesem wird hinsichtlich der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist, gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) das Einbinden eines Umweltberichtes in den Planungsprozess erforderlich. Ziel ist es, Umweltbelange frühzeitig in konzeptionelle Überlegungen einzubeziehen und angemessen zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange, nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB zu prüfen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

1.2 Methodik

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ wurde auf der Grundlage des Leitfadens zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit in Mecklenburg-Vorpommern¹ erarbeitet.

Der Leitfaden wurde neben dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung sowie dem Umweltministerium in einer Arbeitsgruppe, welche unter anderem durch die Architektenkammer, die kommunalen Spitzenverbände und die Universität Rostock vertreten wurden, erstellt und dient dazu, dass Umweltschutz bereits wesentlicher Bestandteil der frühzeitigen Planung ist. Diese Zielstellung macht die Umweltprüfung zu einem wichtigen Baustein des vorsorgenden Umweltschutzes und der nachhaltigen Entwicklung. Darüber hinaus dient der Leitfaden dazu, möglichst vielen Interessierten, insbesondere Gemeinden und Planern, einen Zugang zu der komplexen Materie zu ermöglichen.

¹ Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern: Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern; Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2005.

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange, auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind,

„Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.“

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

„Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung, wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)" (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

2.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte, so weit wie möglich vermieden werden.

3. Beschreibung des Vorhabens

Mit der Planung soll eine seit mehr als zehn Jahren brach liegende innerörtliche Fläche als Baupotenzial zur Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden, da es sich um eine städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich des Ortseinganges handelt. Mit der Ausweisung als Mischgebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden und Anreiz für potenzielle Bauherren geschaffen werden. Weiterhin ist die städtebauliche Aufgabe des Bebauungsplans besteht in der Einbindung der ungenutzten Fläche in die umgebende Struktur mit Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sowie der Abrundung des westlichen Ortseinganges im Stadtteil Lancken der Stadt Sassnitz.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (rot). (Quelle: Digitale Orthophotos Mecklenburg-Vorpommern, Stand 16.10.2025, verändert durch blfa Thomas Niessen)

3.1 Flächenbilanzierung

gegenwärtig genutzte Fläche	2.825,0 m ² Gesamtfläche <i>davon</i> • 1.900,0 m² Städtische Brachfläche • 925,0 m² Verkehrsraum der Bundesstraße 96
Planung genutzte Fläche	• 1.900,0 m² Mischgebiet • 925,0 m² Verkehrsraum der Bundesstraße 96

3.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang von Sassnitz an der Bundesstraße 96, aus Richtung Bergen auf Rügen kommend, und ist dadurch immissionstechnisch vorbelastet. Bis Anfang der 1990er Jahre wurde das Gelände als Tankstelle der „MINOL“ genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung wurden das Tankstellengebäude sowie die dazugehörigen technischen Einrichtungen vollständig zurückgebaut und stark kontaminierte Bodenbereiche saniert. Seitdem ist dieser Bereich ungenutzt und stellt eine städtebauliche Brachfläche dar.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine neue Tankstelle mit Waschanlage und den dazugehörigen technischen Einrichtungen. Sowohl das Tankstellengebäude als auch die Waschanlage sind blechgedeckte Flachdachbauten.

Nördlich, gegenüber dem Plangebiet, liegt die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „Lancken“ e. V., die durch typische Gartenlauben in unterschiedlichen Bauweisen sowie Erwerbsgartenbauflächen geprägt ist. Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an.

Südlich grenzt eine Waldfläche an, die den Tribberbach umfasst. Diese Waldfläche mit einer Breite von etwa 60 m bildet einen Puffer und grenzt anschließend an eine Einzelhandelsfläche an. In Richtung des Tribberbaches fällt das Gelände im Plangebiet leicht ab.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine großflächige Freifläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Zudem befindet sich hier eine ältere Garagenanlage.



Abbildung 2: Blick auf die Bestandsfläche. Im Hintergrund ist die B96 und die Kleingartenanlage zu sehen. (Quelle: blfa Thomas Niessen, Februar 2022)

3.3 Potenzielle Wirkfaktoren des Vorhabens

	Wirkfaktor	qualitative und quantitative Dimension
baubedingte Projektwirkungen	Voll- und Teilversiegelung von Boden, durch Anlage geschotterter Zufahrtswege bzw. Baustellenstraßen, Lager- und Abstellflächen.	Baustelleneinrichtungen / Baustellenstraße werden auf unversiegelten, jedoch nicht natürlich gewachsenen, Flächen errichtet. Die Flächen sind nach der Baumaßnahme zu lockern und zu begrünen (sofern keine andere Nutzung, wie Stellplatzfläche, Zufahrtsstraße, etc. vorgesehen ist).
	Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge	Außerhalb der überbaubaren Bereiche kommt es zu keiner bleibenden Bodenverdichtung. Verdichtete Bereiche welche nicht überbaut, sondern begrünt werden, sind vor Vegetationsarbeiten aufzulockern.
	Bodenumlagerung / -vermischung	Das ausgehobene unbelastete Erdmaterial ist abseitig nach Bodenschichten zu lagern und wenn möglich zurückzubauen. Dabei ist die sachgerechte Zwischenlagerung sowie der Wiedereinbau des Oberbodens vor Ort gemäß DIN 18915 sowie DIN 19731 zu berücksichtigen.
	Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen, bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten	Geräusche entstehen durch die Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, etc. In diesem Zusammenhang wird es ebenfalls zu Schadstoffemission (Abgase, Baustaub) kommen.
	Verlust der bestehenden Vegetation	Eine Beseitigung der Vegetationsdecke im Bereich der baulichen Anlagen sowie verkehrstechnischen Erschließung erfolgt. Eine Begrünung ist nach Abschluss der Arbeiten anzulegen.
anlagebedingte Projektwirkungen	Verlust von Vegetation durch Voll- und Teilversiegelung des Bodens	Mit der Errichtung von baulichen Anlagen geht eine Vollversiegelung und somit ein Totalverlust der Vegetation einher.
	Überdeckung von Boden Beschattung Veränderung des Bodenwasserhaushaltes Erosion	Ein Funktionsverlust von Boden entsteht im Bereich baulicher Anlagen. Bodenerosionen durch Wind und / oder Wasser ist durch Begrünung der Oberflächen entgegenzuwirken.
	Verlust von Lebensräumen	Mit der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich ist die Beeinträchtigung / Verlust von Lebensräumen gegeben. Es ist von einer Wiederbesiedlung des Lebensraumes mit einer veränderten Artenzusammensetzung auszugehen sofern Lebensräume in Form einer Begrünung durch Baum- bzw. Heckenpflanzungen geschaffen werden.
	Licht	Eine anlagenbedingte Beleuchtung ist vor allem im Winter bzw. Frühjahr/ Herbst während der Öffnungszeiten bestehend.
	Visuelle Wirkung optische Störung	Eine von Siedlungsanlagen umgebende Freifläche wird durch eine bauliche Entwicklung geschlossen. Es kommt zu einer baulichen Verdichtung mit einer visuellen Wirkung im Stadtrandbereich.

	Wirkfaktor	qualitative und quantitative Dimension
	Einzäunung	Der Geltungsbereich wird potenziell mit einer Zau- nanlage umschlossen.
betriebsbedingte Projektwirkungen	Geräusche, stoffliche Emissionen, Licht	Mit der baulichen Entwicklung ist mit einer verän- derten Beleuchtungssituation sowie Geräuschkulisse im Geltungsbereich zu rechnen, da ein Be- trieb der Anlagen bis 22 Uhr gegeben sein wird.
	Lebensräume	Es ist von keiner Wiederbesiedelung der betroffe- nen Flächen auszugehen.

4. Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

Die allgemeine Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen dient in erster Linie der zielgerichteten Ausrichtung von Umweltprüfung und Eingriffsregelung auf die wesentlichen, zu berücksichtigenden erheblichen Beeinträchtigungen. Ausgehend vom Wirkprofil des Vorhabentyps, sind die erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln.

4.1 Artenschutz

Bei einem Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine Prüfung zum möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen, im Sinne des § 44 BNatSchG, wird im Artenschutzfachbeitrag (AFB) vorgenommen und mögliche Vermeidungs- und / oder Minderungsmaßnahmen abgeleitet.

Dazu wurde auf Grundlage der öffentlich zur Verfügung stehenden Verbreitungskarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern und des Bundesamts für Naturschutz Vorab einschätzungen auf das Vorkommen von Amphibien-, Reptilien-, Fledermaus- und Landsäugetierarten sowie Rast-, Brut- und Zugvogelarten vorgenommen (Potenzialabschätzung). Diese stellen die Bewertungs- und Arbeitsgrundlage für den AFB dar.

Im Kapitel 5.3 Schutzgut: Flora und Fauna werden die Ergebnisse im Detail betrachtet und die sich daraus ableitenden Vermeidungsmaßnahmen beschrieben.

4.2 Vorprüfung Natura 2000-Gebiete

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) zusammen.²

In einem Abstand von etwa 650 m nordwestlich zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Jasmund“ (DE_1447-302) und in südlich mit einem Abstand von 440 m befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ (DE_1447-303).³

Planungen, wie zum Beispiel Bebauungspläne, sind vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen möglicherweise durch die Planung betroffener Natura2000-Schutzgebiete gemäß Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie und § 34 BNatSchG zu prüfen. In der Regel ist ein solches Schutzgebiet möglicherweise betroffen, wenn es sich in einem Abstand von < 2.000 m zum Planbereich des Vorhabens befindet. In einer Vorprüfung ist dazu zu zunächst auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu prüfen, ob es durch die Planung prinzipiell zu Beeinträchtigungen des Natura2000-Schutzgebiets kommen kann.

² BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT, online unter: <https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, Abruf: Oktober 2025

³ Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 16.10.2025)



Abbildung 3: Internationale Schutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in braun und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 schwarz. (Quelle: INSPIRE Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern und WebAtlasDE, Stand 15.10.2025. Verändert durch blfa Thomas Nießen.)

Auf dieser Grundlage erfolgt im Weiteren eine Natura2000-Vorprüfung für das GGB „Jasmund“ sowie das GGB „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“.

4.2.1 Natura2000-Vorprüfung GGB „Jasmund“ (DE_1447-302)

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Jasmund“ umfasst neben dem Nationalpark Jasmund (NLP_1) im westen der Halbinsel Jasmund auch die nördliche Küste von Lohme bis Glowe. Von der 36 km² großen Fläche, die das FFH-Gebiet umfasst, sind etwa 27 % Meeresgebiet.⁴ Das Schutzgebiet wird vor allem durch seine ausgedehnten Waldflächen der „Stubnitz“, die vielfältigen Küsten- und Flachwasserbereiche der Ostsee, die geologisch geprägte Kreidehochlage sowie durch eine abwechslungsreiche Mischung aus Wiesen, Äckern, Mooren, Gewässern und ehemaligen Abbauflächen charakterisiert.

Die FFH-Vorverträglichkeitsuntersuchung erfolgt insbesondere auf Grundlage einer Auswertung folgender Datengrundlagen:

- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V)
- Standard-Datenbogen für das BSG DE 1447-302 „Jasmund“ (Zuletzt aktualisiert: 05/2020)

⁴ European Environment Agency: Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund. Abrufbar unter <https://eunis.eea.europa.eu/sites/DE1542401> (Stand: 11.04.2024).

- Managementplan für das FFH-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1447-302 „Jasmund“, Stand März 2019
- FFH-Gebiet 1447-302 „Jasmund“, Fachbeitrag Wald, Oktober 2013

4.2.1.1 Bestandteile des Schutzgebietes

Gemäß § 4 Natura 2000-LVO M-V werden alle in Anlage 3 aufgeführten Gebiete als Natura 2000-Gebiete zu besonderen Schutzgebieten nach Artikel 4 Absatz 4 der Richtlinie 92/43/EWG erklärt. Als Erhaltungsziel definiert § 6 LVO M-V:

„Erhaltungsziel des jeweiligen Gebietes ist es, durch die Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse und der in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tier- und Pflanzenarten erhalten oder wiederhergestellt wird. In Anlage 4 werden als maßgebliche Bestandteile die natürlichen Lebensräume und die Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.“

In folgender Tabelle werden die im Gebiet vorkommenden Offenland- und Wald-LRT dargestellt.

EU-Code	Bezeichnung	Fläche (ha)	Gesamtbeurteilung
1170	Riffe	967,74	B
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation	122,06	B
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)	0,20	C
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	1,64	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	14,88	B
3160	Dystrophe Seen und Teiche	2,90	B
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitans und des Callitriche-Batrachion	10,13	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>)	10,46	B
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)	1,04	C
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	23,77	B
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	12,95	A
7220	Kalktuffquellen (<i>Cratoneurion</i>)	0,15	A
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)	474,95	A
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	1.303,49	A
9150	Mitteuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (<i>Cephalantho-Fagion</i>)	35,03	A
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio-Acerion</i>)	18,30	A
91D0*	Moorwälder	1,11	B
91E0*	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	25,36	B

In folgender Tabelle werden die im Gebiet vorkommenden Anhang II-Arten dargestellt.

EU-Code	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name	Gesamtbeurteilung
1014	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	B
1016	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	C
1042	<i>Leucorhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	B
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	C
1188	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	B
1355	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	B
1364	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	C
1902	<i>Cypripedium calceolus</i>	Gelber Frauenschuh	C

4.2.1.2 Ergebnis der Vorprüfung

Im Rahmen der Potenzialabschätzung für das Plangebiet im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten keine der oben aufgeführten Arten des Anhangs II als potenziell vorkommend eingestuft werden. Ebenso befinden sich im oder angrenzend an das Plangebiet keine der genannten Lebensraumtypen (LRT). Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet von Sassnitz sowie der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße 96 kann sowohl eine Einwanderung der aufgeführten Arten in das Geltungsbereich als auch eine Fernwirkung des Vorhabens auf die genannten Lebensraumtypen ausgeschlossen werden.

4.2.1.3 Fazit

Die FFH-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Jasmund“ (DE_1447-302) hat ergeben, dass es mit der Umsetzung Bauvorhabens zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Lebensraums kommen kann.

4.2.2 Natura2000-Vorprüfung GGB „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ (DE_1447-303)

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ umfasst die Teilbereiche „Dwasieden“ und „Eiskeller Sassnitz“. Dwasieden liegt am südwestlichen Stadtrand von Sassnitz, umfasst rund 32 ha, ist zu 94 % bewaldet und enthält zahlreiche ehemalige Keller- und Bunkeranlagen, die als bedeutende Winterquartiere für Fledermäuse, insbesondere das Große Mausohr, dienen. Der „Eiskeller Sassnitz“ im Nordosten der Stadt ist ein Überbleibsel des ehemaligen Sassnitzer Hotels.⁵

Die FFH-Vorverträglichkeitsuntersuchung erfolgt insbesondere auf Grundlage einer Auswertung folgender Datengrundlagen:

- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V)
- Standard-Datenbogen für das BSG DE_1447-303 „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ (Zuletzt aktualisiert: 05/2020)
- Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1447-303 „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden, Januar 2019

⁵ Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1447-303 „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Januar 2019.

4.2.2.1 Bestandteile des Schutzgebietes

Gemäß § 4 Natura 2000-LVO M-V werden alle in Anlage 3 aufgeführten Gebiete als Natura 2000-Gebiete zu besonderen Schutzgebieten nach Artikel 4 Absatz 4 der Richtlinie 92/43/EWG erklärt. Als Erhaltungsziel definiert § 6 LVO M-V:

„Erhaltungsziel des jeweiligen Gebietes ist es, durch die Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse und der in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tier- und Pflanzenarten erhalten oder wiederhergestellt wird. In Anlage 4 werden als maßgebliche Bestandteile die natürlichen Lebensräume und die Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.“

In folgender Tabelle werden die im Gebiet vorkommende Arten des Anhang II sowie Anhang IV FFH-RL dargestellt.

EU-Code	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name	Gesamtbeurteilung
1324	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	C
1314	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
1322	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
1326	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
1330	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
1320	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
1327	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Breitflügelfledermaus	
1309	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
1317	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	
----	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	

4.2.2.2 Ergebnis der Potenzialabschätzung

Die Potenzialabschätzung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass das Vorkommen der Breitflügelfledermaus, der Wasserfledermaus, des Großen Mausohr, der Fransenfledermaus, der Zwergfledermaus und des Braunes Langohr im Plangebiet nicht auszuschließen ist.

Da im Rahmen des Vorhabens weder der Abriss von Gebäuden noch das Fällen von Bäumen vorgesehen ist und eine Kollision mit Baufahrzeugen, -maschinen oder Anlagenteilen ausgeschlossen werden kann, ist bei Umsetzung der im AFB beschriebenen Vermeidungsmaßnahme zur **Bauzeitenregelung [VM1]** das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands ausgeschlossen.

Eine Fernwirkung des Vorhabens auf die geschützten Quartiere der Fledermäuse ist auszuschließen.

4.2.2.3 Fazit

Die FFH-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saßnitz, Eiskeller und Ruinen Dwasieden“ (DE_1447-303) hat ergeben, dass es mit der Umsetzung Bauvorhabens zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Lebensraums kommen kann.

4.3 Beeinträchtigung nationaler Schutzgebiete

In einem Abstand von etwa 650 m nordwestlich zum Geltungsbereich befindet sich der Nationalpark Jasmund (NLP_1) und in südlich mit einem Abstand von 550 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (LSG_081).⁶



Abbildung 4: Nationale Schutzgebiete. Nationalpark in lila, Landschaftsschutzgebiet in grün und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 schwarz. (Quelle: INSPIRE Schutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern und WebAtlasDE, Stand 15.10.2025. Verändert durch blfa Thomas Niesen.)

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den Flächen- oder Gebietscharakter nationaler Schutzgebiete und entfaltet keine Strahlwirkung in diese hinein, da die Stadt Sassnitz als Pufferzone fungiert.

⁶ Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> (Stand 16.10.2025)

5. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Im Folgenden wird eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter vorgenommen.

5.1 Schutzgut: Mensch, menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zu betrachten. Westlich befindet sich die Tankstelle mit Waschanlage. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "Lancken" e. V., südlich befindet sich der Tribberbach und östlich befindet sich eine große Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird. Eine Vorbelastung des Schutzgutes ist bezogen auf Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der B96 liegt vor. Im Rahmen der Bauausführung wird es zu einer verstärkten Beeinträchtigung durch Lärm und Staub mit geringen Auswirkungen auf die Kleingartenanlage kommen. Beeinträchtigung der anderen Flächen ist nicht zu erwarten.

Zu den avisierten baulichen Entwicklungen wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass durch entsprechende lärmindernde Maßnahmen, die Anforderungen des TA Lärm eingehalten werden und somit nicht von einer übermäßigen und gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkung durch das Vorhaben auszugehen ist.

Bewertung: Mit der Umsetzung von geplanten baulichen Umsetzungen des Bebauungsplans gehen keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen einher.

Entwicklungsziel: Die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage sowie eines gesunden und harmonischen Lebensumfeldes ist anzustreben.

5.2 Schutzgut: Landschafts- bzw. Ortsbild

Bei der Untersuchung des Landschaftsbildes spielt das Verhältnis zwischen Mensch und Landschaft eine bedeutende Rolle. Dabei kommt vor allem den Bedürfnissen nach Stimulation und Orientierung eine entscheidende Bedeutung zu.

„Demnach wirkt eine Landschaft auf den Betrachter stimulierend, wenn sie genügend diversifiziert ist, das heißt, wenn sie durch Faktoren wie Vielfalt, Abwechslung und Überraschung gekennzeichnet ist. Die Orientierung in der Wahrnehmung ist dann gewährleistet, wenn die Landschaft einen bestimmten Ordnungsgrad aufweist.“⁷

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfolgt anhand der landschaftsbildbestimmenden Komponenten (Relief, Gewässer, Flora/ Fauna, Nutzung, Siedlungen/Anlagen). Diese Komponenten werden in ihren qualitativen Eigenschaften und Wirkungen hinsichtlich Strukturvielfalt, Naturnähe und Eigenart untersucht und beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb Kernbereichen landschaftlicher Freiräume.⁸

Das Plangebiet befindet sich auf Landschaftsbildpotentialflächen für Siedlungen mit urbaner Bewertung.⁹

⁷ Das Schutzgut Landschaftsbild in der Landschaftsplanung Methodenüberprüfung anhand ausgewählter Beispiele der Landschaftsrahmenplanung, Demuth B., online unter: http://landschaftsbild.info/pdf/Schutzgut_Landschaftsbild.pdf, S. 11 ff.

⁸ Abfrage Kartenportal Umwelt M-V, 2025

⁹ Kartenportal Umwelt M-V, 2025

Bewertung: Auswirkungen auf das Landschaftsbild – hier vornehmlich das „Stadtbild“ der Stadt Sassnitz sind vor allem von der Bundesstraße 96 sowie den umliegenden Siedlungsbereichen zu untersuchen. Mit der Schließung der Brachfläche durch eine bauliche Entwicklung geht keine Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild ein. Vielmehr wird eine „Lücke“ geschlossen, was zu einer positiven Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Angleichung führt.

Entwicklungsziel: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu sichern und zu pflegen. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

5.3 Schutzgut: Flora und Fauna

Teilschutzgut: Flora

Heutige potenzielle natürliche Vegetation:

Für die heutige potenzielle natürliche Vegetation gibt das Kartenportal Umwelt des LUNG angrenzend an das Plangebiet „Stieleichen-Hainbuchenwälder“ an.

Reale Vegetation:

Bei der realen Vegetation handelt es sich um die bestandsbildende Vegetation zu einem bestimmten Zeitpunkt. Diese entspricht kaum noch der potenziell natürlichen Vegetation. Vielmehr sind die bestandsbildenden Faktoren der vorzufindenden Pflanzengesellschaften dem Einfluss des Menschen zuzuordnen. Im Geltungsbereich befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans wahrscheinlich heimische Gebüschvegetation. Diese wurden entfernt, weshalb diese Einschätzung auf Grundlage des folgenden Luftbildes erfolgt.



Abbildung 5: Luftbild von 2019 mit Geltungsbereich (schwarz). (Quelle: WMS Historische Orthophotos MV (WMS_MV_DOP_Historisch), verändert durch blfa Thomas Niessen)

Auf dieser Grundlage wird der bestehenden Grünfläche dem Biotoptyp „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten“ (PHX) sowie der Bundesstraße B 96 den Biotoptyp „Bundesstraße“ (OVB) gemäß Kartieranleitung M-V¹⁰ zugeordnet.



Abbildung 6: Biotoptypenplan (Quelle: blfa Thomas Niessen, 10.11.2025)

Das Kartenportal Umwelt verzeichnet keine Eintragung zu gesetzlich geschützten Pflanzen im Geltungsbereich.¹¹

Es befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop im Umfeld des Vorhabensgebietes: Ein Gewässerbiotop (0,46 ha; Naturnahe und unverbauete Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit der Kennzeichnung „RUE 05475“ in einem Abstand von etwa 10 m südlich des Geltungsbereichs.¹²

Bewertung: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der bestehenden verkehrsbedingten Immissionen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Entwicklungsziel: Die Sicherung der Flächen oder adäquate Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind im weiteren Verfahren zu prüfen, um den Verlust der natürlichen Rückzugsräume aufzufangen. Besondere Entwicklungsziele werden für das Plangebiet im Bezug zum Teilschutzgut Flora nicht beschrieben.

¹⁰ Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013.

¹¹ Kartenportal Umwelt M-V, 2025

¹² Ebd.

Teilschutzgut: Fauna

Für das Teilschutzgut Fauna wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eine Potenzialanalyse durchgeführt. Ziel war die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf nach §§ 44 und 45 BNatSchG geschützte Arten. Die Untersuchung erfolgte auf Basis einer „Worst-Case“-Analyse unter Berücksichtigung vorhandener faunistischer Daten.

Im Rahmen der Art-für-Art-Betrachtung wurden alle potenziell planungsrelevanten Arten auf mögliche Beeinträchtigungen geprüft. Mit Umsetzung der im Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, [VM1] Bauzeitenregelung und angepasste Baubeleuchtung (Fledermäuse), [VM2] Bauzeitenregelung und Baufelddräumung (Vögel) sowie [VM3] vogelschlagmindernde Fassadengestaltung, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in Kapitel 6.2 bzw. im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen oder eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes betroffener Arten ist nicht zu erwarten. Ein Erfordernis für eine Ausnahmezulassung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG besteht somit nicht. Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulassungsfähig.

Bewertung: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der bestehenden verkehrsbedingten Immissionen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die biologische Vielfalt der umliegenden und neu zu schaffenden Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Dies ist unter Berücksichtigung der bestehenden Habitatstrukturen nur eingeschränkt möglich.

5.4 Schutzgut: Boden

Aufgrund der ehemaligen MINOL Tankstelle war der Boden sehr stark belastet. Im Zuge des Rückbaus zwischen dem 07.01. und 06.02.2002 wurde der Boden ausgetauscht. Dadurch sind auf der Fläche des Plangebiets keine natürlichen Bodenverhältnisse zu finden. Es wurde Füllsand lagenweise eingebaut und verdichtet. Mit möglichen Restkontaminationen ist nicht zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Geotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Bewertung: Infolge des Austausches des Bodens ist dieser anthropogen sehr stark vorgeprägt. Ein mögliches Restrisiko für Menschen ist nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben ist mit zusätzlichen Belastungen für den Boden in Form von Eingriffen durch Totalversiegelungen in Form von Fundamentierungen sowie Verdichtung durch stetigen Verkehr zu rechnen. Eine Totalversiegelung und somit ein Funktionsverlust des Bodens tritt in den Bereichen der Fundamente baulicher Anlagen sowie dem Zufahrtsweg auf.

Entwicklungsziel: Entsprechend dem § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt das Schutzgut Boden für den Naturhaushalt und für den Menschen vielfältige

Funktionen. Daher ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden.

5.5 Schutzgut: Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt. Die Mächtigkeit der Deckschicht beträgt mehr als 10 m. Der Grundwasserflurabstand befindet sich im Untersuchungsgebiet bei über 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 229,1 mm/a. Durch den Bodenaustausch vom 07.01. bis zum 06.02.2002 ist mit einem nicht natürlichen Grundwasserhaushalt zu rechnen.

Überschwemmungs- und Küstenschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich zudem nicht in einem Wasserschutzgebiet nach § 136 Absatz 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bewertung: Die Planung verursacht kaum Veränderungen bezogen auf das Grundwasser im Plangebiet. Durch die Überbauung verringert sich der Anteil versickerungsfähiger Oberfläche. Dieser Effekt wird durch die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet stark vermindert.

Entwicklungsziel: Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind zu vermeiden. Das Oberflächenwasser sollte, um weitere Beeinflussung einzudämmen, wenn möglich, vor Ort versickert werden.

5.6 Schutzgut: Klima und Luft

Rügen und somit auch das Plangebiet gehören laut dem Kartenportal Umwelt großräumig zum „Ost-deutschen Küstenklima“. Kennzeichnend hierfür sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit und hohe Windgeschwindigkeiten. Es handelt sich hierbei um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird charakterisiert durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt für Rügen bei ca. 8° C mit jährlichen Niederschlägen um 600 mm, wobei es standörtlich Unterschiede gibt.

Die wichtigsten Emittenten von Luftschadstoffen in der Planungsregion sind die privaten Haushalte (vor allem Staub und SO₂ und der Straßenverkehr (Kohlenmonoxid, Stickoxide, Benzol). Durch die angrenzende B96 ist das Plangebiet bereits durch Verkehrsemissionen beeinträchtigt.

Eine klimatologische Beurteilung des Plangebietes bezieht sich auf das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und deren Auswirkungen auf das Gebiet. Kaltluftentstehungsgebiete bilden zu Räumen mit bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen einen klimatischen Austausch. Zu den Kaltluftentstehungsgebieten im Plangebiet zählen beispielsweise die Gehölzflächen sowie Wälder und Niederungsbereiche im Umfeld des Plangebietes.

Die Kaltluftentstehungsgebiete im Geltungsbereich üben zwar lokal wichtige Funktionen aus, bleiben aber darin räumlich sehr begrenzt und sind somit für die besiedelten Wirkungsräume ohne größere Bedeutung.

Bewertung: Durch die angrenzende Bundesstraße B96 ist das Plangebiet bereits von Verkehrsemissionen beeinträchtigt.

Strukturen, wie größere Gehölzflächen, die für das Lokalklima hinsichtlich der Luftgenerationsfunktion von Bedeutung sein können, werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht nachhaltig betroffen. Das Plangebiet steht jedoch nicht in direkter Verbindung mit Ausgleichsräumen, wie klimatisch belasteten Räumen oder überwärmten Siedlungskernen.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

5.7 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Laut dem Kartenportal Umwelt sind innerhalb der Grenzen des Plangebiets derzeit keine Denkmale bekannt. Weiterhin ist aufgrund des Bodenaustausches zwischen dem 07.01. und 06.02.2002 nicht mit Fundstellen zu rechnen.

Bewertung: Da bisher kein Denkmal bekannt ist, werden Sicherungsmaßnahmen diesbezüglich abdingbar sein. Eine weitreichende Bewertung um den Geltungsbereich erfolgt durch die bestehenden Überprägungen nicht, da der Bebauungsplan keine Fernwirkung ausübt.

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

5.8 Schutzgut: Wechselwirkung

Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in folgender Tabelle zusammengefasst.¹³

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
<u>Mensch, menschliche Gesundheit</u> Wohn- und Wohnumfeldfunktion Erholungsfunktion	- Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind nicht Bestandteil ökosystemarer Zusammenhänge - Wirkpfad Mensch- Lufthygiene, Mensch- Klima, Mensch- Landschaftsbild
<u>Flora</u> Biotopschutzfunktionen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Relief, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand, Oberflächengewässer) - Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf Wirkpfade Pflanzen- Mensch, Pflanzen- Tier - Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
<u>Fauna</u> Lebensraumfunktionen	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/ Bestandsklima, Wasserhaushalt)

¹³ vgl. (verändert) Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung F & E – Vorhaben des Umweltbundesamtes, 2001, S. 46 online unter: https://www.gfn-umwelt.de/fileadmin/user_upload/publikationen/Wechselwirkung-gen_UVP.pdf

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
	• Spezifische Tierarten/ Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ Biotoptypenkomplexen • Anthropogene Vorbelastungen (Verlärmung, Vermüllung u. a.)
<u>Boden</u> Lebensraumfunktion Speicher- und Reglerfunktion Natürliche Ertragsfunktion Boden als natur- / kulturgeschichtliches Archiv	• Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen • Boden als Standort für Biotope/ Pflanzengesellschaften • Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen • Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) • Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden- Pflanzen, Boden- Wasser, Boden- Mensch • Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen zu anderen Schutzgütern
<u>Grundwasser</u> Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	• Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung • Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren • Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von den Grundwasserneubildung der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens • Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften • Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern • Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung • Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser- Mensch, Grundwasser- Oberflächengewässer, Grundwasser- Pflanzen • Anthropogene Vorbelastung des Trinkwassers • Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Flora und Fauna) • Gewässer als Lebensraum für Flora und Fauna • Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwasserdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/ Nutzung)
<u>Oberflächengewässer</u> Lebensraumfunktion Funktion im landschaftswasserhaushalt	

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
	• Gewässer als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer- Pflanzen, Gewässer- Tiere, Gewässer- Mensch • Anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
<u>Klima</u> Regionalklima Geländeklima Klimatische Ausgleichsfunktionen	• Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen • Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und Tierwelt • Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltabfluss) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen • Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich (Klimaschutzwald) • Anthropogene Vorbelastungen des Klimas • Lufthygienische Situation für den Menschen • Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion • Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen) • Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Luft- Pflanzen, Luft- Mensch • Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen
<u>Luft</u> Lufthygienische Belastungsräume Lufthygienische Ausgleichsfunktion	
<u>Landschaft</u> Landschaftsbildfunktion Natürliche Erholungsfunktion	• Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflächengewässer • Leit- und Orientierungsfunktion • Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes

5.9 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

In den nachfolgenden Tabellen werden die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet und deren Wirkungen abgeschätzt.

Beeinträchtigungen	Schutzgut Mensch	Schutzgut Flora / Fauna	Schutz- gut Boden	Schutz- gut Wasser	Schutzgut Klima / Luft	Schutzgut Landschaft
Baubedingte Wirkungen						
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baustoffen, Baustraßen	●	-	●	●	-	-
Bodenmodellierung, Bodenab- und -auftrag, Lagerung und Transport	-	-	●	●	-	●
Bodenverdichtung durch Bautätigkeit und die Lagerung von Stoffen	-	-	●	●	-	-
Lärm, Erschütterungen durch Bautätigkeit	-	-	-	-	-	-
Optische Beeinträchtigungen	●	-	-	-	-	●●
Baubedingte Unfälle	●	-	-	-	-	-
anlagebedingte Wirkungen						
Versiegelungen im Bereich baulichen Anlagen	-	-	●	●	●	+
Veränderung des Reliefs und der Geländemorphologie durch Bodenmodellierungen	-	-	-	-	-	+
Maßnahmen der Begrünung zu optischer und ökologischer Aufwertung	+	+	+	+	+	+
Betriebsbedingte Wirkungen						
Lärm und optische Störungen	●	●	-	-	-	-

Beeinträchtigungsintensität: ●●● sehr hoch / ●● hoch / ● mittel / - gering / + positiv

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

6.1 Vermeidung / Verminderung

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Begrenzung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß / Verwendung gas- und wasserdurchlässiger Oberflächen.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen Straßen und Wege.
- Lagerung von Treibstoffen und Schmiermitteln außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser innerhalb des Plangebietes.
- Ordnungsgemäße Entsorgung boden-, wasser- und luftbelastender Stoffe während der Bauphase

Folgende Verminderungsmaßnahmen werden abgeleitet:

Auswirkung des Vorhabens	Verminderungsmaßnahmen
Verlust bzw. Veränderung des natürlichen Gefügeverbandes des Bodens, der Schichtenfolge und des Bodenhorizontes <u>Hinweis:</u> Ein natürliches Bodengefüge ist unter Berücksichtigung der Vornutzung als Tankstelle in Verbindung mit der Rückbau- und Sanierungsmaßnahme nicht gegeben.	Absetzen und Lagern von Böden mit einer maximalen Mietenhöhe bis 3 m, Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen (effektiver Bauablauf), Vermeidung von Fahrzeugbewegungen bei ungünstigen Wetterverhältnissen (Niederschlag), sparsame Nutzung der Böden bei Lagerflächen und temporären Baustelleneinrichtungen, Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen, Abzäunung von Bereichen mit sensiblen Böden zum Schutz vor Befahren
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffemissionen durch Bau- und Transportverkehr	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln soweit technologisch möglich Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Grundwassergefährdung durch Schadstoffemissionen während der Bauphase	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln soweit technologisch möglich Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Funktionsbeeinträchtigung des hydrologischen Systems	Vermeidung von Veränderungen der Bodenfunktionen Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen
Temporärer Flächen- und Funktionsverlust durch die Einrichtung von Baustraßen und Lagerplätzen für Baustoffe	Beschränkung auf bereits versiegelte oder minderwertige Flächen Bodenlockerungsarbeiten nach Beenden der Baumaßnahme

Auswirkung des Vorhabens	Verminderungsmaßnahmen
Temporäre Störung von Brut- und Rastvögeln durch den Baustellenbetrieb	Beschränkung der Bauzeit auf die Monate außerhalb der Brutsaison bzw. Vergrämnungsmaßnahmen vor Ausführungsbeginn
Verlust von Gehölzbereichen durch bauliche Überprägung findet nicht statt	Ersatz durch Gehölzpflanzungen
Lockwirkung auf Insekten durch Beleuchtungseinrichtungen	Herstellung eines Insektenfreundlichen Lichtregimes durch Verwendung von Leuchtmitteln, welche keine UV-Strahlung emittieren

6.2 Maßnahmen

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde nach Durchführung einer Potenzialanalyse und Worst-Case-Betrachtung folgende Artenschutzmaßnahmen abgeleitet.

6.2.1 [ÖBB] Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten. Um dies zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Um die Maßnahmen zu koordinieren, zu überwachen und Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können, ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die zuständige Person (es wird eine verantwortliche Person festgelegt) ist für die funktionsgerechte Umsetzung der Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung inklusive einer eventuellen Erfolgskontrolle verantwortlich. Es wird hierbei empfohlen einen nachweislich qualifizierten Fachgutachter zu wählen, der die Maßnahmen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden überwacht. Durch diesen erfolgt eine Einweisung der Baufirma hinsichtlich der Maßnahmen bereits im Vorfeld des Eingriffes.

6.2.2 [VM1] Bauzeitenregelung & Baubeleuchtung (Fledermäuse)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen wider Erwarten Rodungen von Bäumen erforderlich werden, die potenziell als Quartierstandorte für Fledermäuse dienen können, sind diese Arbeiten ausschließlich in den Monaten September und Oktober bzw. nach Freigabe durch einen Sachverständigen zulässig.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fledermäusen ist die Nachtbauzeit (eine Stunde vor bzw. nach Sonnenauf- und -untergang) auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine baumaßnahmenorientierte Steuerung der Beleuchtung unter Berücksichtigung der arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen wird empfohlen.

Darüber hinaus sollten eine maximale Lichtpunkthöhe von 15 m über Geländeniveau sowie eine Begrenzung der Aufwärtsneigung von Scheinwerfern auf maximal 40° eingehalten werden. Durch diese Maßnahmen können Störwirkungen auf Insekten verringert und somit das Nahrungsangebot für Fledermäuse im Planungsgebiet weitgehend aufrechterhalten werden. Auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung der Artengruppe innerhalb ihres natürlichen Aktionsradius auf ein unerhebliches Maß reduziert.

6.2.3 [VM2] Bauzeitenregelung & Baufelddräumung (Vögel)

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung sowie einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Rodungen von Gehölzen erforderlich werden, sind diese gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar bzw. nach Freigabe durch einen Sachverständigen zulässig.

Beginnen die Bauarbeiten nach Abschluss der Brutsaison, können jedoch nicht vor Beginn der neuen Brutperiode abgeschlossen werden, sind die Arbeiten ohne vermeidbare Verzögerungen fortzuführen und zügig fertigzustellen. Da Brutvögel insbesondere während der Fortpflanzungsphase empfindlich auf Störungen reagieren, lassen sich relevante Beeinträchtigungen durch die zeitliche Beschränkung der Maßnahmen an Gehölzen auf den genannten Zeitraum wirksam vermeiden. Zulässig sind auch Vergrämnungsmaßnahmen, um eine Ansiedelung von Tieren zur Brut im Zeitraum der baulichen Umsetzung zu unterbinden.

Witterungsbedingte Verschiebungen der Brutzeiten bzw. der potenziellen Bauzeiten sind möglich. Bauliche Unterbrechungen von mehr als acht Tagen sind möglichst zu vermeiden. Sollte eine längere Unterbrechung erforderlich sein, sind geeignete Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen. Durch die hierdurch erzielten Scheuchwirkungen sowie die Vegetationsfreiheit bzw. der Baufelder werden diese Flächen für Brutvögel unattraktiv. Somit werden Beschädigungen von Fortpflanzungsstätten und eine damit ggf. verbundene Tötung oder Verletzung von Individuen bzw. Entwicklungsformen vermieden. Auch erhebliche Störungen treten unter Einhaltung dieser Maßnahmen nicht auf.

Um eine Ansiedlung von Brutvögeln auf gehölzfreien Biotopstrukturen zu vermeiden, sind diese Flächen bei Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit (ab dem 15. März) bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen regelmäßig zu pflegen. Hierzu ist eine wiederholte Mahd des Aufwuchses mit einer Mahdhöhe von unter 5 cm durchzuführen, um die Attraktivität der Flächen für Bodenbrüter zu verringern. Die Mahd ist je nach Wüchsigkeit, spätestens jedoch alle zwei Wochen, zu wiederholen.

6.2.4 [VM3] Vogelschlagmindernde Fassadengestaltung

Ist im Planungsgebiet der Neubau von Gebäuden mit großflächigen Glaselementen vorgesehen, besteht grundsätzlich ein Risiko für Vogelkollisionen. Glaselemente in der Landschaft können durch Spiegelungen der Umgebung oder Transparenzeffekte Fehlorientierungen hervorrufen und dadurch Vogelschlag verursachen, was zu Verletzungen oder zum Tod von Individuen führen kann.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes zum Wald und zu der Kleingartenanlage ist davon auszugehen, dass das Risiko von Kollisionen mit Glasflächen erhöht ist. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Tötungs- und Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können.

Gemäß den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW, Stand 2023) zur Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben kann ein geringes Vogelschlagrisiko insbesondere durch folgende Gestaltungsmaßnahmen erreicht werden:

- Lochfassaden mit Fensteröffnungen bis maximal 1,5 m²,
- Bandfassaden mit einer Fensterhöhe von weniger als 1 m,

- Einsatz von Glas mit hochwirksamer Markierung, Strukturglas, Drahtglas oder mattiertem Glas.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist sicherzustellen, dass mindestens eine dieser Gestaltungsvarianten Anwendung findet, um ein artenschutzrechtlich verträgliches Maß an Vogelschutz zu gewährleisten und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

6.3 Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im Rahmen der Bauleitplanung, gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG, keine direkte Anwendung, vielmehr ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz, nach den Vorschriften des BauGB, zu entscheiden. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sieht diesbezüglich vor, dass die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, zu berücksichtigen sind. Grundlage dieser Abwägung ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Ein gesetzliches Bewertungsverfahren besteht dafür nicht. Es ist anerkannt, dass die Gemeinde standardisierte Bewertungsverfahren verwenden darf, wenngleich es eine strikte Bindung hieran nicht gibt (vgl. Dirnberger, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, Stand 1.8.2024, § 1a, Rn. 21).

Die Berechnung erfolgt im Folgenden auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018.

Der Eingriffsbilanzierung liegen die Biotoptypenkartierung mit Datum vom 10.11.2025 sowie der B-Plan vom 10.11.2025 zugrunde.



Abbildung 7: Biotoptypenplan (Quelle: blfa Thomas Niessen, 20.10.2025)

Im Vorhabengebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- **OVB** – Bundesstraße
- **PHX** – Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten

Biotoptyp	Regenerations-fähig-keit	Gefährdete Biotoptypen nach der Roten Liste	Wertstufe
14.7.6 OVB Bundesstraße	0	0	0
13.2.1 PHX Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten	0	1	1,5

6.3.1 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Aufgrund der Unbestimmtheit tatsächlicher baulicher Realisierungen im Geltungsbereich wird von einer Beseitigung der Biotope auf der Brachfläche ausgegangen. Die bestehende Bundesstraße wird nicht verändert. Gemäß HzE 2018 wird durch die Störwirkung der Bundesstraße 96 ein Lagefaktor von 0,75 gewählt.

Biotoptyp	Biotopwert-stufe	Fläche [m²]	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsäquivalente Bio-topbeseitigung / Verände-rung [m² EFÄ]
14.7.6 OVB Bundesstraße	0	0,00	1 – 1 = 0	0,75	0,0
13.2.1 PHX Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten	1	1.900,00	1,5	0,75	2.137,5

6.3.2 Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich gemäß Kartenportal Umwelt das Gewässerbiotop RUE 05475 „Tribberbach bei Dwasieden“. Aufgrund der geringen Entfernung von weniger als 50 m zum auf der gegenüberliegenden Seite des Bachs liegenden Sondergebiet „Wohngebietszentrum“ auf der gegenüberliegenden Seite des Tribberbachs sowie der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Klaipedaer Straße ist von einer bereits stark vorbelasteten Funktionsfähigkeit des Biotops auszugehen.

Vor diesem Hintergrund wird eine zusätzliche erhebliche Funktionsbeeinträchtigung durch die geplante Nutzung ausgeschlossen.

6.3.3 Versiegelung und Überbauung

Zur Berechnung des Kompensationserfordernisses bezogen auf Versiegelung / Teilversiegelung und Überbauung wird von den durch den Bebauungsplan definierten möglichen versiegelten/ teilversiegelten Flächen (Grundflächenzahl von 0,6) ausgegangen. Damit ergibt sich eine potenzielle Versiegelungsfläche von bis zu 1.120,00 m². Da bisher unklar ist, inwieweit diese voll- oder teilversiegelt wird, wird in der Bilanzierung von dem Höchstmaß an Vollversiegelung ausgegangen.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsäquivalente für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
1.140,00	0,5	570,0

6.3.4 Multifunktionalen Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalente für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalente für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
2.137,5	0,0	570,00	2.707,5

6.3.5 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und 4

Landschaftliche Freiräume mit **Wertstufe 4** (sehr hoch) und Wertstufe 3 (hoch) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.¹⁴

6.3.6 Berücksichtigen von faunistischen Sonderfunktionen

Gefährdete und/oder störungsempfindliche Arten sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden und aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die vorangegangene Nutzung nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen entfällt.

Gefährdete Tierpopulationen wurden für den Eingriffsstandort nicht nachgewiesen.

6.3.7 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden

Entfällt.

Wasser

Entfällt.

Klima/Luft

Entfällt.

¹⁴ Kartenportal Umwelt M-V, 20.10.2025

6.3.8 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Eingriff wird Extern über **1.400,0** Kompensationsflächenpunkten vom Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ (Registriernummer: BRASOR-001, Landschaftszone: Ostseeküstenland) kompensiert.

6.3.9 Bilanzierungen

Nach dem Ausgleich durch 1.400,00 Kompensationsflächenpunkten über das Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ verbleibt ein Restkompensationsbedarf von 1.307,5 Kompensationsflächenpunkten.

Mit der vorliegenden Planung soll eine derzeit brachliegende Fläche an der Bundesstraße 96 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als Baupotenzial zur Innenentwicklung und Verdichtung des Stadtgebietes genutzt werden. Ziel ist es, auf der bislang ungenutzten Fläche ein Mischgebiet zu entwickeln, das sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt und die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation am westlichen Ortseingang im Stadtteil Lancken verbessert.

Die HzE 2018 berücksichtigt die bestehende anthropogene Prägung der Fläche nicht in ausreichendem Maße. Aufgrund der immissionsschutztechnischen Vorbelastungen als ehemalige Tankstellenbrache sowie der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 96 wird der verbleibende Kompensationsbedarf durch den Erwerb weiterer Kompensationsflächenpunkte über das Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ als ausreichend berücksichtigt und vollständig abgegolten bewertet.

7. Standortalternativen und Variantenprüfung

Zur Verbesserung der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich des Ortseinganges soll ein zentrumnahes Mischgebiet zur Verdichtung des Stadtgebietes entstehen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Der § 1 a BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, sieht bei der Aufstellung von Bauleitplänen unter anderem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dieser Vorgabe wurde Rechnung getragen, indem eine stadtnahe Brachfläche gewählt wurde.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach § 4 c BauGB ist die Gemeinde überwachungspflichtig. Die Gemeinde hat zu entscheiden, welche Personen / Ämter zur Durchführung der Überwachungen zu beauftragen sind. Die Überwachungen haben an einem jahreszeitlich geeigneten Zeitpunkt zu erfolgen und sind zu dokumentieren. Die Auswertungen der Dokumentationen und mögliche Handlungsanweisungen sind der Stadt Sassnitz mitzuteilen.

9. Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach BauGB

9.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Sassnitz stellt den Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Tankstelle“ auf, um eine brachliegende Fläche an der B96 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu nutzen. Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 2a BauGB ist im Planverfahren ein Umweltbericht zu erstellen, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens frühzeitig zu prüfen und in die Planung einzubeziehen. Die Umweltprüfung bewertet die Auswirkungen auf alle relevanten Schutzgüter – Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch sowie deren Wechselwirkungen – im Plangebiet und dessen Umfeld.

9.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Sassnitz an der Bundesstraße 96 und ist aufgrund der Verkehrslage immissionsbelastet. Das Gelände wurde bis Anfang der 1990er Jahre als „MINOL“-Tankstelle genutzt und nach Nutzungsaufgabe vollständig rückgebaut sowie bodensanierte. Seither stellt es eine ungenutzte städtebauliche Brachfläche dar.

Westlich grenzt eine neue Tankstelle mit Waschanlage an, nördlich befindet sich die Kleingartenanlage „Lancken“ e. V. mit typischen Gartenlauben und Anbauflächen. Südlich schließt eine etwa 60 m breite Waldfläche mit dem Tribberbach an, östlich liegt eine als Parkplatz genutzte Freifläche mit angrenzender Garagenanlage.

9.3 Beschreibung und Bewertung potenzieller Umweltauswirkungen

Die allgemeine Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen dient in erster Linie der zielgerichteten Ausrichtung der Umweltprüfung auf die wesentlichen, zu berücksichtigenden erheblichen Beeinträchtigungen. Ausgehend vom Wirkprofil des Vorhabentyps sind die erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln.

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Mit der Umsetzung von geplanten baulichen Umsetzungen des Bebauungsplans gehen keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen einher.

Schutzgut Landschaftsbild:

Auswirkungen auf das Landschaftsbild – hier vornehmlich das „Stadtbild“ der Stadt Sassnitz sind vor allem von der Bundesstraße 96 sowie den umliegenden Siedlungsbereichen zu untersuchen. Mit der Schließung der Brachfläche durch eine bauliche Entwicklung geht keine Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild ein. Vielmehr wird eine „Lücke“ geschlossen, was zu einer positiven Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Angleichung führt.

Schutzgut Flora / Fauna:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der bestehenden verkehrsbedingten Immissionen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Schutzgut Boden:

Infolge des Austausches des Bodens ist dieser anthropogen sehr stark vorgeprägt. Ein mögliches Restrisiko für Menschen ist nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben ist mit zusätzlichen Belastungen für den Boden in Form von Eingriffen durch Totalversiegelungen in Form von Fundamentierungen sowie Verdichtung durch stetigen Verkehr zu rechnen. Eine Totalversiegelung und somit ein Funktionsverlust des Bodens tritt in den Bereichen der Fundamente baulicher Anlagen sowie dem Zufahrtsweg auf.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

Die Planung verursacht kaum Veränderungen bezogen auf das Grundwasser im Plangebiet. Durch die Überbauung verringert sich der Anteil versickerungsfähiger Oberfläche. Dieser Effekt wird durch die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet stark vermindert.

Schutzgut Klima:

Durch die angrenzende Bundesstraße B96 ist das Plangebiet bereits von Verkehrsemissionen beeinträchtigt.

Strukturen, wie größere Gehölzflächen, die für das Lokalklima hinsichtlich der Luftgenerationsfunktion von Bedeutung sein können, werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht nachhaltig betroffen. Das Plangebiet steht jedoch nicht in direkter Verbindung mit Ausgleichsräumen, wie klimatisch belasteten Räumen oder überwärmten Siedlungskernen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Da bisher kein Denkmal bekannt ist, werden Sicherungsmaßnahmen diesbezüglich abdingbar sein. Eine weitreichende Bewertung um den Geltungsbereich erfolgt durch die bestehenden Überprägungen nicht, da der Bebauungsplan keine Fernwirkung ausübt.

Schutzgut Wechselwirkungen:

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
<u>Mensch, menschliche Gesundheit</u> Wohn- und Wohnumfeldfunktion Erholungsfunktion	• Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind nicht Bestandteil ökosystemarer Zusammenhänge • Wirkpfad Mensch- Lufthygiene, Mensch- Klima, Mensch- Landschaftsbild
<u>Flora</u> Biotopschutzfunktionen	• Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Relief, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand, Oberflächengewässer) • Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf Wirkpfade Pflanzen- Mensch, Pflanzen- Tier • Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
<u>Fauna</u> Lebensraumfunktionen	• Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima/ Bestandsklima, Wasserhaushalt) • Spezifische Tierarten/ Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ Biotoptypenkomplexen • Anthropogene Vorbelastungen (Verlärmung, Vermüllung u. a.)
<u>Boden</u> Lebensraumfunktion Speicher- und Reglerfunktion Natürliche Ertragsfunktion Boden als natur- / kulturgeschichtliches Archiv	• Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen • Boden als Standort für Biotope/ Pflanzengesellschaften • Boden als Lebensraum für Bodenlebewesen • Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) • Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden- Pflanzen, Boden- Wasser, Boden- Mensch • Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen zu anderen Schutzgütern
<u>Grundwasser</u> Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	• Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung • Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren • Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von den Grundwasserneubildung der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens • Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften • Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
<u>Oberflächengewässer</u> Lebensraumfunktion Funktion im landschaftswasserhaushalt	• Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung • Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser- Mensch, Grundwasser- Oberflächengewässer, Grundwasser- Pflanzen • Anthropogene Vorbelastung des Trinkwassers • Abhängigkeit der Selbstreinigungskraft vom ökologischen Zustand des Gewässers (Besiedelung mit Flora und Fauna) • Gewässer als Lebensraum für Flora und Fauna • Abhängigkeit der Gewässerdynamik von der Grundwas-serdynamik im Einzugsgebiet (in Abhängigkeit von Klima, Relief, Hydrogeologie, Boden, Vegetation/ Nutzung) • Gewässer als schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Gewässer- Pflanzen, Gewässer- Tiere, Gewässer- Mensch • Anthropogene Vorbelastungen von Oberflächengewässern
<u>Klima</u> Regionalklima Geländeklima Klimatische Ausgleichsfunktionen <u>Luft</u> Lufthygienische Belastungsräume Lufthygienische Ausgleichsfunktion	• Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen • Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und Tierwelt • Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltabfluss) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen • Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klima-ausgleich (Klimaschutzwald) • Anthropogene Vorbelastungen des Klimas • Lufthygienische Situation für den Menschen • Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygieni-sche Ausgleichsfunktion • Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Wind-systeme, Frischluftschneisen, Tal- und Kessellagen) • Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Luft- Pflanzen, Luft- Mensch • Anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen
<u>Landschaft</u> Landschaftsbildfunktion Natürliche Erholungsfunktion	• Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Land-schaftsfaktoren Relief, Vegetation/ Nutzung, Oberflä-chengewässer • Leit- und Orientierungsfunktion • Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Begrenzung der Versiegelungen auf ein Mindestmaß / Verwendung gas- und wasserdurchlässiger Oberflächen.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen Straßen und Wege.
- Lagerung von Treibstoffen und Schmiermitteln außerhalb des Plangebietes auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser innerhalb des Plangebietes.
- Ordnungsgemäße Entsorgung boden-, wasser- und luftbelastender Stoffe während der Bauphase

Folgende Verminderungsmaßnahmen werden abgeleitet:

Auswirkung des Vorhabens	Verminderungsmaßnahmen
Verlust bzw. Veränderung des natürlichen Gefügeverbandes des Bodens, der Schichtenfolge und des Bodenhorizontes	Absetzen und Lagern von Böden mit einer maximalen Mietenhöhe bis 3 m, Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen (effektiver Bauablauf), Vermeidung von Fahrzeugbewegungen bei ungünstigen Wetterverhältnissen (Niederschlag), sparsame Nutzung der Böden bei Lagerflächen und temporären Baustelleneinrichtungen, Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen, Abzäunung von Bereichen mit sensiblen Böden zum Schutz vor Befahren
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffemissionen durch Bau- und Transportverkehr	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Grundwassergefährdung durch Schadstoffemissionen während der Bauphase	Nutzung von biologisch abbaubaren Treib- und Schmiermitteln Betankung der Baustellenfahrzeuge auf gesicherten Flächen
Funktionsbeeinträchtigung des hydrologischen Systems	Vermeidung von Veränderungen der Bodenfunktionen Bodenlockerungsmaßnahmen in verdichteten Bereichen
Temporärer Flächen- und Funktionsverlust durch die Einrichtung von Baustraßen und Lagerplätzen für Baustoffe	Beschränkung auf bereits versiegelte oder minderwertige Flächen Bodenlockerungsarbeiten nach Beenden der Baumaßnahme
Temporäre Störung von Brut- und Rastvögeln durch den Baustellenbetrieb	Beschränkung der Bauzeit auf die Monate außerhalb der Brutsaison
Verlust von Gehölzbereichen durch bauliche Überprägung	Ersatz durch Gehölzpflanzungen
Lockwirkung auf Insekten durch Beleuchtungseinrichtungen	Herstellung eines Insektenfreundlichen Lichtregimes durch Verwendung von Leuchtmitteln, welche keine UV-Strahlung emittieren

9.5 Artenschutzmaßnahmen

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde nach Durchführung einer Potenzialanalyse und Worst-Case-Betrachtung folgende Artenschutzmaßnahmen abgeleitet:

[VM1] Bauzeitenregelung & Baubeleuchtung (Fledermäuse): Rodungen potenzieller Quartierbäume sind ausschließlich in den Monaten September und Oktober zulässig, um die Fledermauspopulationen nicht während ihrer aktiven Sommerquartiere zu stören. Nachtbaumaßnahmen werden auf das notwendige Maß beschränkt, und die Baustellenbeleuchtung wird gezielt gesteuert: maximale Lichtpunkthöhe 10 m, Aufwärtsneigung maximal 40°. Dadurch werden Störungen für Fledermäuse und deren Nahrungsangebot durch Insekten so gering wie möglich gehalten und Beeinträchtigungen innerhalb des natürlichen Aktionsradius minimiert.

[VM2] Bauzeitenregelung & Baufeldräumung (Vögel): Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen, um Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel zu wahren. Bauarbeiten nach Abschluss der Brutsaison werden ohne vermeidbare Verzögerungen fortgeführt. Gehölzfreie Flächen werden während der Brutzeit regelmäßig kurz gemäht (≤ 5 cm, max. alle zwei Wochen), um die Ansiedlung von Bodenbrütern zu verhindern und Beschädigungen an Nestern und Jungtieren zu vermeiden. Bei längeren Unterbrechungen werden gegebenenfalls geeignete Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt.

[VM3] Vogelschlagmindernde Fassadengestaltung: Großflächige Glasfassaden bergen ein erhöhtes Risiko für Vogelkollisionen, insbesondere durch Spiegelungen und Transparenzeffekte. Zur Minimierung dieses Risikos werden Fassaden als Loch- oder Bandfassaden mit begrenzten Fenstergrößen ausgeführt oder mit markiertem, strukturiertem, Draht- oder mattiertem Glas gestaltet. Auf diese Weise können Verletzungen oder Todesfälle von Vögeln vermieden und die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG eingehalten werden.

Die Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen ist durch eine **[ÖBB] ökologische Baubegleitung** zu überwachen. Da im Rahmen der Bauarbeiten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG auftreten können, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Die ökologische Baubegleitung koordiniert und kontrolliert diese Maßnahmen, erkennt mögliche Konflikte zwischen Bauausführung und Artenschutz frühzeitig und stellt die ordnungsgemäße Umsetzung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sicher. Hierfür ist eine verantwortliche, fachlich qualifizierte Person zu benennen, die in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden arbeitet und die Baufirma vor Beginn der Arbeiten entsprechend einweist.

9.6 Bestimmung des Kompensationserfordernisses und der Kompensationsmaßnahmen

Im Vorhabengebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- **OVB** – Bundesstraße
- **PHX** – Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten

Nach dem Einsatz von 1.400 Kompensationsflächenpunkten aus dem Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ bleibt ein Restbedarf von 1.307,5 Punkten.

Die Planung sieht vor, eine brachliegende Fläche an der B 96 im Stadtteil Lancken als Baugebiet für ein Mischgebiet zu nutzen. Dadurch soll die Innenentwicklung gefördert und die städtebaulich unbefriedigende Situation am westlichen Ortseingang verbessert werden.

Die HzE 2018 berücksichtigt die bestehende anthropogene Prägung der Fläche nicht in ausreichendem Maße. Aufgrund der immissionsschutztechnischen Vorbelastungen als ehemalige Tankstellenbrache sowie der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 96 wird der verbleibende Kompensationsbedarf durch den Erwerb weiterer Kompensationsflächenpunkte über das Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ als ausreichend berücksichtigt und vollständig abgegolten bewertet.

9.7 Standortalternativen

Zur Verbesserung der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich des Ortseinganges soll ein zentrumnahes Mischgebiet zur Verdichtung des Stadtgebietes entstehen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet, private Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsflächen soll diese Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 10. November 2025

Thomas Nießen
Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

Sassnitz, den 15.07.2026


L. KRÄUSCHE
BÜRGERMEISTER



10. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

FFH-RL: 4. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) vom 21.05.1992 (ABl. EG L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndRL 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006 (ABl. L 363 S. 368).

11. Quellen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, 2016. Erhältlich unter <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/aktuelles-Programm/>

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung und integrierte Umweltplanung: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin: August 2003.

Kartenportal Umwelt: Online. Im Internet unter: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Laun - Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern. Güstrow: 2016.

Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP). Greifswald: 2010.